

Ref: I-ED Parcela R7 R8 R9 R10 SUNC-R-T.1 Cortijo Merino_PL 2025-48_Aprobación Inicial (jpb)

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
 y R10: 6738501UF6663N0001DD
 Junta M. Distrito: 6. *Cruz de Humilladero*
 Asunto: Informe técnico previo a la Aprobación Inicial

0. ANTECEDENTES

Con fecha 12/12/2025 tiene entrada en registro documentación concerniente al Estudio de Detalle (en adelante ED) de las parcelas R7 R8 R9 R10 del SUNC-RT-1 Cortijo Merino. Contiene archivos PDF de la Memoria y planos y del Resumen Ejecutivo. Esta documentación sustituye a la anteriormente presentada con fechas 30/09/2025, 01/10/2025 y 31/10/2025, debido a la detección de errores y necesidad de contener un Resumen comparativo de determinaciones urbanísticas vigentes y aprobadas en el ED.. Si forma parte de la documentación la Separata justificativa de cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas presentada el 31/10/2025 y el formulario anexo para AESA.

1. INFORME

1.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

En cuanto al contenido del documento presentado el 12/12/2025, y fechado a diciembre 2025, se informa:

1/6

- 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).
- El Resumen Ejecutivo se presenta 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 y cuadro comparativo entre las determinaciones del planeamiento vigente y los ajustes previstos en este ED.
- 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 aporta separata justificativa de cumplimiento 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.
- No se considera exigible la justificación del Decreto de Accesibilidad 293/2009 por tratarse de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes de parcelas privadas y no incluir ordenación de los espacios públicos.

1.2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

El ámbito de este ED corresponde con las manzanas 7, 8, 9 y 10 del sector SUNC-RT-1 *Cortijo Merino*, que corresponden con las siguientes parcelas catastrales:

R7: 6736603UF6663N0001WD y superficie de 2.743 m²s. En ED 2.741,60 m²s

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

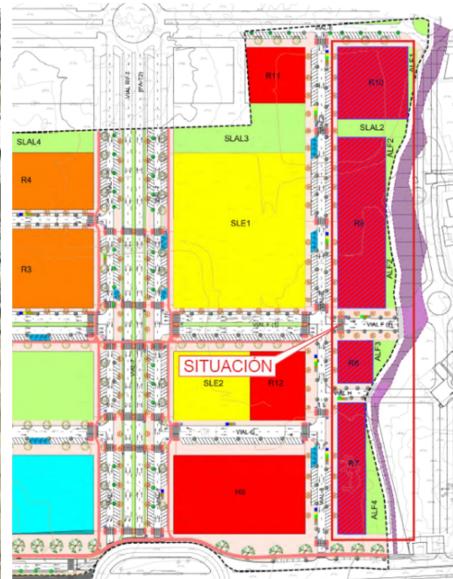
Código Seguro De Verificación	TZvxn26YWN1ONW+cr+IZCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/12/2025 12:48:21 15/12/2025 12:42:18
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TZvxn26YWN1ONW%2Bcr%2BIZCw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- R8:** 6736601UF6663N0001UD y superficie de 1.119 m²s. En ED 1.119,69 m²s
R9: 6738504UF6663N0001JD y superficie de 6.138 m²s. En ED 6.138,00 m²s
R10: 6738501UF6663N0001DD y superficie de 3.788 m²s. En ED 3.788,38 m²s



Ortofoto del sector SUNC RT.1



Situación de las parcelas en el sector

2/6

Con fecha 06/11/2025 la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite informe técnico que, respecto la documentación técnica aportada con fecha 31/10/2025 en formato pdf y dwg, informa:

- a) Con respecto a la planimetría de las parcelas, en el plano ED-04 se aportan las coordenadas de las esquinas de las parcelas en el sistema de referencia oficial ETRS89 y el sistema de coordenadas UTM Huso 30N. Se verifica que los límites propuestos en el Estudio de Detalle:
 - No son coincidentes con el Proyecto de Reparcelación del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" aprobado en diciembre de 2021.
 - Son sensiblemente coincidentes con el Proyecto de Urbanización del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" aprobado en mayo de 2022.
 - El ámbito actualmente se encuentra en fase de obras de urbanización.
- b) El Estudio de Detalle no presenta plano topográfico, no obstante ya que en la actualidad el sector se encuentra en proceso de urbanización, no será necesario solicitar un plano actualizado con mayor definición.
- c) Las superficies de la parcela 7, 8, 9 y 10 incluidas en el Estudio de Detalle, son sensiblemente coincidentes con los datos del Plan Parcial SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" aprobado definitivamente en Febrero de 2021.
- d) Con respecto a la altimetría, en los planos ED-4, ED-5 se han incluido las cotas recogidas en el "Informe de adaptación de Rasantes del Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" al Proyecto de Urbanización de la Actuación Residencial "Buenavista PA-T.2" y al Proyecto de desdoblamiento de la Ctra. MA-401 (Antigua Carretera de Cártama)" de mayo de 2024, cuyos datos han de tenerse en cuenta para los Estudios de Detalle en tramitación en el ámbito del Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino", por lo que las cotas incluidas en el Estudio de Detalle se consideran correctas.

13. OBJETO.

- 1.- Cumplir con la obligatoriedad establecida en el Plan Parcial de realizar un ED para manzanas con superficie mayor a 5.000 m², como es el caso de la parcela R-9.

Código Seguro De Verificación	TZvxn26YWN1ONW+cr+IZCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/12/2025 12:48:21 15/12/2025 12:42:18
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TZvxn26YWN1ONW%2Bcr%2BIZCw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 2.- Definir las áreas de movimiento de la edificación, la alineación de fachadas, los vuelos y la ocupación de las cuatro parcelas (R7, R8, R9 y R10) que conformarán la fachada este del vial 8 de la urbanización, mediante una actuación conjunta y uniforme.
- 4.- Redistribuir entre las 4 parcelas el techo edificable y el número máximo de viviendas asignadas por el Plan Parcial.
- 5.- 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.

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).

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).

3/6

1.4.2. Determinaciones del PGOU vigente.

El vigente PGOU 2011 propone el desarrollo del sector SUNC-R-T.1 “Cortijo Merino” mediante un PPO aprobado definitivamente con fecha 25/02/2021 y publicación de 13/12/2021.

El Plan Parcial establece en su normativa particular las condiciones de ordenación de la edificación para la totalidad de las parcelas de ámbito. En concreto, las ordenanzas aplicables a las manzanas 7, 8, 9 y 10 se corresponden con las establecidas por el PGOU para la Ordenación Abierta, subzona OA-1, con las matizaciones descritas en las ordenanzas particulares, apartado 9 de la Memoria del Plan de Parcial. Con la particularidad de tratarse además de manzanas destinadas a viviendas de Protección Oficial.

El plano nº 11 del PPO aprobado define la altura de las edificaciones, PB+4, representa una simulación teórica de la huella edificatoria de las edificaciones resultantes e incluye un cuadro justificativo de ordenación de volúmenes no vinculantes por cada manzana.

15. 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.

Se comprueba que el Sector de actuación SUNC-R-T.1 “CORTIJO MERINO” está incluido dentro de la zona de protección 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.

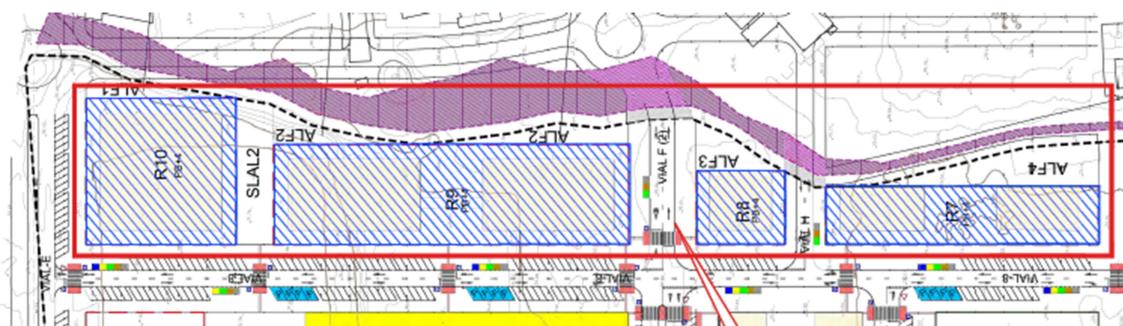
Código Seguro De Verificación	TZvxn26YWN1ONW+cr+IZCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/12/2025 12:48:21 15/12/2025 12:42:18
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TZvxn26YWN1ONW%2Bcr%2BIZCw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



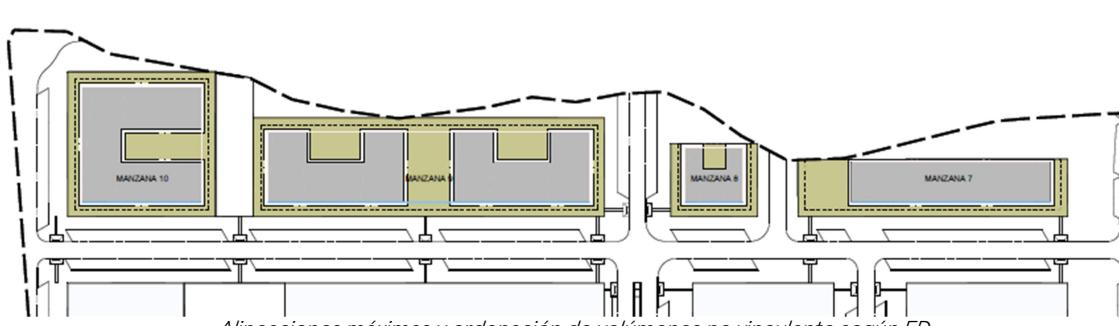
Con fecha 30/06/2008 se ha formalizado el Convenio Urbanístico entre la Propiedad y el Ayuntamiento, para la ejecución del Proyecto de Adaptación del trazado de la travesía de la carretera A-7054 (antes MA-401) de acceso a *Campanillas*, en el tramo situado entre la Glorieta de María Zambrano y MERCAMALAGA.. Esta adaptación se ha ejecutado parcialmente, y ha alcanzado el tramo de la carretera de la Azucarera que es anexa a la parcela R7, por lo que no es necesario informe de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Andalucía.

1.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

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"*.



4/6



Alineaciones máximas y ordenación de volúmenes no vinculante según ED

La propuesta del ED se explica en tres aspectos básicos:

1. Rectifica las alineaciones sobre rasante de las fachadas al vial 8, estableciendo una alineación obligatoria situada a 6 metros del lindero público con la posibilidad de realizar elementos volados a partir de esta línea, con un máximo de 1,50 m de vuelo. Dicha alineación se mantendrá al menos en el 50% de la fachada.
2. Define las áreas de movimiento de la edificación en cada una de las manzanas, proponiendo como resultado del estudio de estos volúmenes redistribuir los parámetros de techo edificable y número máximo de viviendas asignados por el Plan Parcial a cada una de las parcelas. Así, sin alterar la sumatoria total de ambos parámetros, se redistribuyen en función de la mayor o menor facilidad que presentan los volúmenes en cada manzana para albergar la edificabilidad máxima permitida.

Código Seguro De Verificación	TZvxn26YWN1ONW+cr+IZCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz	Firmado Firmado	15/12/2025 12:48:21 15/12/2025 12:42:18
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TZvxn26YWN1ONW%2Bcr%2BIZCw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. Establece 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 para cumplir con el número mínimo de plazas de aparcamiento por ordenanza, al tratarse de viviendas de Protección Oficial en el régimen Especial.

Se trata de una actuación unitaria que proporcionará al sector de una fachada uniforme. La ordenación de volúmenes de este ED, al igual que la sugerida por la ordenación de volúmenes del Plan Parcial, alinea los volúmenes al vial 8 y diseña espacios no ocupados por la edificación en el interior de las parcelas que permiten vistas hacia el sector colindante a desarrollar y hacia el Área Libre que discurre anexo al arroyo innombrado, el cual se encuentra canalizado y es el límite del sector.

La redistribución de techo edificable entre parcelas en el mismo ámbito del ED es posible con sujeción al Criterio de Interpretación 1/2025 aprobado por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, celebrado el día 22/01/2025.

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 por este ED:

		PPO Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"	Estudio de Detalle
Uso característico		Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar
Usos compatibles y alternativos		Las Edificaciones Residenciales acogidas al Régimen de Protección Oficial no pueden tener usos compatibles y/o alternativos.	Las Edificaciones Residenciales acogidas al Régimen de Protección Oficial no pueden tener usos compatibles y/o alternativos.
Nº máximo de viviendas	R7	47	57
	R8	19	21
	R9	133	120
	R10	82	83
	TOTAL	281	281
			5/6
Techo máximo edificable	R7	4.786,28 m ² t	5.806,29 m ² t
	R8	1.954,66 m ² t	2.171,84 m ² t
	R9	13.503,60 m ² t	12.142,63 m ² t
	R10	8.334,44 m ² t	8.458,22 m ² t
	TOTAL	28.578,99 m²t	28.578,98 m²t
Altura máxima edificable		PB + 4 plantas (18,20 m)	PB + 4 plantas (18,20 m)
Ocupación máxima de parcela		65% 65 %+25% en sótano para garaje	65% Área de movimiento bajo rasante definidos en el ED-05
Separación a lindero público		6 m (plano nº11 de PPO)	6 m
Separación a lindero privado		1/4 altura del edificio	-
Separación entre edificios en manzana		30 m	18,20 m
Vuelos máximos		Respetando las alineaciones a linderos y el porcentaje de ocupación	1,50 m respetando el porcentaje de ocupación
Plazas mínimas de aparcamientos	R7	1/100 m ² t edificado en régimen de protección oficial son 286 plazas	58
	R8		22
	R9		121
	R10		85
	TOTAL		286

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, por lo que podría interpretarse de ello que se incumple el citado Art. del PPO. Esta circunstancia es permisible, en coherencia con las ordenaciones en detalle 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

Código Seguro De Verificación	TZvxn26YWN1ONW+cr+IZCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/12/2025 12:48:21
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TZvxn26YWN1ONW%2Bcr%2BIZCw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

Si bien no se ha aportado ordenación orientativa del edificio a construir, se han ajustado las áreas de movimiento en planta y sección de manera que se reflejan vuelos y espacios no ocupados por la edificación que da idea de la ordenación pretendida. Se comprueba que el esquema volumétrico permite libertad compositiva para el diseño del edificio, pues no agota el techo máximo edificable.

La ordenación de volúmenes no vinculante aportada define un solo edificio para la manzana 7. La diferencia de cota entre la esquina norte y la esquina sur de la fachada al vial 8 es superior a 1,5 m, por lo que este volumen deberá dividirse en dos o escalonarse en dos partes para ajustarse a la normativa de edificación.

Los planos ED.05 y ED.06 contienen un error en los cuadros de superficie en la superficie de la parcela 9 (3.138) que como se expresa en la memoria debe ser 6.138, y que deberá ser corregido previamente a la aprobación definitiva.

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 de los residentes.
2. El ED presentado no presenta deficiencias de carácter documental.
3. El informe de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento fechado el 06/11/20205 verifica que los límites de parcelas propuestos por el ED son coincidentes con el Proyecto de Urbanización del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" aprobado en mayo de 2022 y no son coincidentes con el Proyecto de Reparcelación del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" aprobado en diciembre de 2021, si bien las superficies sí coinciden. Este ajuste de alineaciones es competencia de este ED según Art. 94 de RGLISTA, que permite fijar o reajustar las alineaciones y rasante de cualquier viario.

6/6

3. PROPUESTA

Someter a consideración **la aprobación inicial del ED** en base a la documentación aportada con fecha con fecha 12/12/2025 fechada a diciembre 2025 y separata justificativa de cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas presentada el 31/10/2025 y el formulario anexo_AESA.

Tras la aprobación inicial, se debe requerir informe a:

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.
- 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 arqueológica según se especifica en el Plano P.1.4 del PGOU y en el Catálogo de Arqueología, ficha nº 50.

Antes de la aprobación definitiva deberá ser corregido el error tipográfico detectado en los planos ED.05 y ED.06 del ED

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

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

El Jefe del Departamento
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	TZvxn26YWN1ONW+cr+IZCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	15/12/2025 12:48:21 15/12/2025 12:42:18
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/TZvxn26YWN1ONW%2Bcr%2BIZCw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

