

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA

Manzanas 7, 8, 9 y 10 del sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"

Málaga

H-3375-25 | Diciembre 2025 | Rev. 1

INDICE

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	2
1.1.	AGENTES PROMOTORES Y REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	2
1.2.	MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	2
1.3.	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS.....	3
1.4.	REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.....	5
1.5.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	5
1.5.1.	PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.....	5
1.6.	CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.....	6
1.7.	CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	9
1.8.	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....	9
1.9.	RELACIÓN DE PLANOS.....	10

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. AGENTES PROMOTORES Y REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Promotor:

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza a petición de FUNDACION VIMPYCA, ENTIDAD BENEFICA DE CONSTRUCCION con CIF G-14015358 representada por Francisco Javier Melero Vara con DNI 30409810-S, con domicilio social y a efectos de notificaciones en Avenida Ronda de los Tejares, nº22, 4º Planta. C.P. 14001, Córdoba.

Proyectistas:

HCPARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P., con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11, 29016, Málaga, representada por los arquitectos:

D. Mario Romero González,	col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla	con DNI 44211103C
D. Francisco Javier Higuera Mata,	col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid	con DNI 44598665D
D. Jose Luis Moreno Carrión,	col. 1448 del CO de Arquitectos de Málaga	con DNI 44587883Z
D. Jacobo Higuera Mata	col. 2083 del CO de Arquitectos de Málaga	con DNI 44598663F

1.2. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

Las **manzanas 7, 8, 9 y 10** objeto del presente Estudio de Detalle, se ubican al oeste del núcleo urbano de Málaga en el sector denominado SUNC-RT-1 "Cortijo Merino".

El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga en fecha 25 de febrero de 2021, con publicación en el BOP 13 de diciembre de 2021, Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por Acuerdo Decreto del Ayto de Málaga de fecha 02/12/2021 y publicado en el BOP de 21/12/202, y Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por Acuerdo Decreto del Ayto de Málaga de fecha 13/05/2022 y publicado en el BOP de 31/05/2022, encontrándose las obras de urbanización en fase de ejecución avanzada.

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.

De las cuatro manzanas que ordena el presente Estudio de Detalle, es la parcela R9 (con una superficie de 6.138 m2) la que supera los 5.000 m2 de suelo. No obstante, el Estudio de Detalle pretende regular las alineaciones y vuelos hacia vía pública, y dado que las cuatro parcelas presentan fachada al vial denominado 8 en el PPO, el Estudio de Detalle desarrolla la ordenación volumétrica de las cuatro parcelas con el objetivo de conseguir una alineación ordenada y común hacia el espacio público para todas las futuras edificaciones.

Por otro lado, en la linde oeste de las parcelas se localiza un arroyo el cual se prevé canalizar mediante un cajón a cielo abierto, contando esta actuación con informe favorable en materia de Aguas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el trámite de aprobación del Plan Parcial de Cortijo Merino. El presente Estudio de Detalle no afecta a las alineaciones previstas por el PPO en esta zona, respetando y mejorando las separaciones al citado arroyo.

Es en el marco del Plan de Parcial en el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle, cuya justificación y determinaciones serán analizadas pormenorizadamente en los siguientes apartados del presente documento. En este sentido, el Estudio de Detalle establecerá en su apartado 1.6 *CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA* la normativa del PPO que se adapta o modifica, siendo de aplicación aquel articulado al que no se hace referencia.

La redacción del presente Estudio de detalle se formula en base al [artículo 71 de la SECCIÓN 4.ª Los instrumentos complementarios de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía](#).

Dicha Ley fue desarrollada por el [Reglamento General de la Ley 7/2021](#), de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

En consecuencia, el marco urbanístico en el que se encuadra el presente Estudio de Detalle se soporta en los siguientes principios normativos:

1. El Plan Parcial, que en su articulado obliga a realizar Estudio de Detalle para parcelas superiores a 5.000 m².
2. La LISTA define entre las competencias de los Estudios de Detalle, la modificación de la ordenación detallada de actuaciones urbanísticas siempre que no se afecte al uso, a la edificabilidad (aprovechamiento) o a las dotaciones. La modificación de la ordenación de los volúmenes edificatorios definida en el Plan Parcial del SUNC-RT-1 entra de pleno en el objeto definido por la LISTA para un Estudio de Detalle.
3. Para mayor abundamiento, el apartado 2-c) del artículo 94 del Reglamento que desarrolla la LISTA otorga a los Estudios de Detalle la potestad de modificar la ordenación de volúmenes establecida por los instrumentos de ordenación urbanística, como en este caso sería el Plan Parcial.

1.3. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS

Las manzanas objeto del presente documento se encuentran dentro del Plan Parcial SUNC-RT-1, en el límite este de la urbanización conformando una de las fachadas del vial 8 que discurre dirección norte-sur.

Según el Plan Parcial, las parcelas tienen las siguientes superficies, edificabilidades y nº máximo de viviendas:

DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE							
USO	ORDENANZA	RÉGIMEN	MANZANA	SUPERFICIE M2.S.	EDIFICABILIDAD NETA M2/M2	TECHO EDIF. M2.T.	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL PRIVADO	OA ORDENACIÓN ABIERTA	VIVIENDAS EN RÉGIMEN LIBRE	R1	7722.05	2.20	16988.51	167
			R2	7749.34	2.20	17048.55	168
			R3	7745.90	2.20	17040.98	168
			R4	5576.63	1.6905	9427.68	92
			R5	5579.05	1.69057	9431.78	93
TOTAL RESIDENCIAL PRIVADO				34372.97	2.0346	69937.50	688
COMERCIAL PRIVADO	CO	EDIFICACIÓN EXENTA	CO	17401.02	0,6580	11450.00	-
TOTAL COMERCIAL PRIVADO				17401.02	0,6580	11450.00	-
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO				51773.99	1,5719	81387.50	688
			R6	7738.97	2.20	17025.74	167
RESIDENCIAL PÚBLICO	OA ORDENACIÓN ABIERTA	VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL V.P.O.	R7	2741.60	1.7458	4786.28	47
			R8	1119.69	1.7457	1954.66	19
			R9	6138.00	2.20	13503.60	133
			R10	3788.38	2.20	8334.44	82
			R11	2440.40	2.20	5368.88	53
			R12	2840.00	2.20	6248.00	61
TOTAL RESIDENCIAL PÚBLICO				26807.04	2.1346	57221.60	562
TOTAL				78581.03	1,7572	138609.10	1250

1.4. REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.

La **mazana 7** tiene una superficie según catastro de 2.743 m² y se corresponde con la referencia catastral: **6736603UF6663N0001WD**.

La **mazana 8** tiene una superficie según catastro de 1.119 m² y se corresponde con la referencia catastral: **6736601UF6663N0001UD**.

La **mazana 9** tiene una superficie según catastro de 6.138 m² y se corresponde con la referencia catastral: **6738504UF6663N0001JD**.

La **mazana 10** tiene una superficie según catastro de 3.788 m² y se corresponde con la referencia catastral: **6738501UF6663N0001DD**.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

1.5.1. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Los objetivos del presente Estudio de Detalle son:

- 1.- Cumplir con la **obligatoriedad** establecida en el Plan Parcia de realizar un Estudio de Detalle para la manzana R-9 dado que ésta tiene una superficie mayor a 5.000 m², concretamente 6.138 m².
- 2.- Definir la propuesta volumétrica, los criterios de alineación de fachadas y ocupación de parcela tanto para la manzana 9, como para las 7, 8 y 10, ampliando con ello la actuación a todas las edificaciones que conformarán la **fachada este del vial 8** de la urbanización, buscando con ello una **actuación conjunta y uniforme** de las mismas.
- 3.- Así, se **rectifican 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.
- 4.- Se definen 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.
- 5.- Se establecen 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.

1.6. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Las ordenanzas de aplicación de las manzanas 7, 8, 9 y 10 objeto del presente documento son las recogidas en el Plan General de Málaga para Ordenación Abierta, subzona OA-1, con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas particulares del Plan de Parcial como instrumento de desarrollo.

No obstante, de la potestad que tiene el Estudio de Detalle de modificar la ordenación detallada, se alteran algunos apartados del Art. 20 "Ordenanza particular de las zonas residenciales -OA" del Plan Parcial, manteniendo su aplicación el resto los apartados del citado artículo.

20. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS RESIDENCIALES – OA

20.4. Parcela mínima y Número de viviendas

La parcela mínima edificable será la que se establece en el siguiente cuadro junto con el máximo número de viviendas para cada una de ellas

MANZANA	SUPERFICIE	Nº MAXIMO VIVIENDAS
7	2.741,60	57
8	1.119,69	21
9	6.138,00	120
10	3.788,38	83

Cuando en parcela o manzana se proyecten dos o más bloques los espacios libres interiores de la parcela serán mancomunados.

20.6. Edificabilidad neta y techo máximo edificable

Las manzanas netas edificables que ordena este Estudio de Detalle tienen las siguientes edificabilidades netas y techos máximos edificables

MANZANA	EDIFICABILIDAD NETA	TECHO MÁXIMO
7	2,12	5.806,29
8	1,94	2.171,84
9	1,98	12.142,63
10	2,23	8.458,22

20.7. Altura edificable y ocupación máxima

La altura máxima edificable para las manzanas R7 a R10 es de Planta Baja + 4 (18.20 m)

La distancia mínima de la fachada a vial público será de 6,00 o 7,00 metros , según se establece en el ED-05

Desde este plano de fachada se permiten vuelos máximos de 1.50 m, al igual que en las fachadas interiores de las manzanas.

El porcentaje máximo de ocupación de la edificación sobre rasante en las manzanas no podrá ser superior al 65% de la superficie neta.

Bajo rasante, la ocupación máxima permitida será la definida por los límites del área de movimiento bajo rasante definidos en el ED-05

De carácter general, conforme establece la Dirección General de Aviación Civil, se determina que:

La altura máxima de las edificaciones, construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del Plan Parcial, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, , así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) no podrá superar la cota de 57,00 metros sobre el nivel del mar.

20.10. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma Manzana

Se propone una nueva ordenación de volúmenes en el interior de las manzanas. Estableciendo una separación mínima entre edificaciones igual a la altura de la éstas (18.20 m).

20.11. Vuelos de cuerpos salientes

En el interior de la manzana se permite todo tipo de vuelos, respetando los límites máximos grafiados en el ed-05 y el porcentaje de ocupación.

20.15. Aparcamientos interiores a manzanas

Se proyectarán plazas de aparcamiento interiores a las manzanas en sótano de garaje en proporción de 1,00 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificado en régimen de protección oficial.

MANZANA	TECHO MÁXIMO	Nº MAX. VIV.	APARC.INTEIRORES
7	5.806,29	57	58
8	2.171,84	21	22
9	12.142,63	120	121
10	8.458,22	83	85

CUADRO RESUMEN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PROPUESTA

		PP0 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
Techo máximo edificable	R7	4786,28	5806,29
	R8	1954,66	2171,84
	R9	13503,6	12142,63
	R10	8334,44	8458,22
	Total	28578,98	28578,98
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		6m (plano nº11 PPO)	6m
Separación a lindero privado		1/4 altura del edificio	-
Separación entre edificios en manzana		30m	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 m2t edificado en régimen de protección oficial son 286 plazas	58
	R8		22
	R9		121
	R10		85
	Total		286

1.7. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

La totalidad del ámbito del "Estudio de Detalle" se ubicada en el sector SUNC-RT_1 "Cortijo Merino", se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

En el plano que se adjunta ED-07 , se representan las líneas de nivel de 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.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones, instalaciones o plantaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados

La ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023

El planeamiento urbanístico deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

1.8. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Se incluye en el documento el plano ED-08 de zonificación acústica donde se clasifica la parcela como residencial.

1.9. RELACIÓN DE PLANOS.

ED-01- SITUACIÓN EN EL PGOU.

ED-02- SITUACIÓN. ZONIFICACIÓN PLAN PARCIAL

ED-03- SITUACIÓN EN EL PLANO ALINEACIONES Y ALTURAS DEL PP

ED-04- PLANO TOPOGRÁFICO.

ED-05- ALINEACIONES Y AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

ED-06- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES NO VINCULANTE

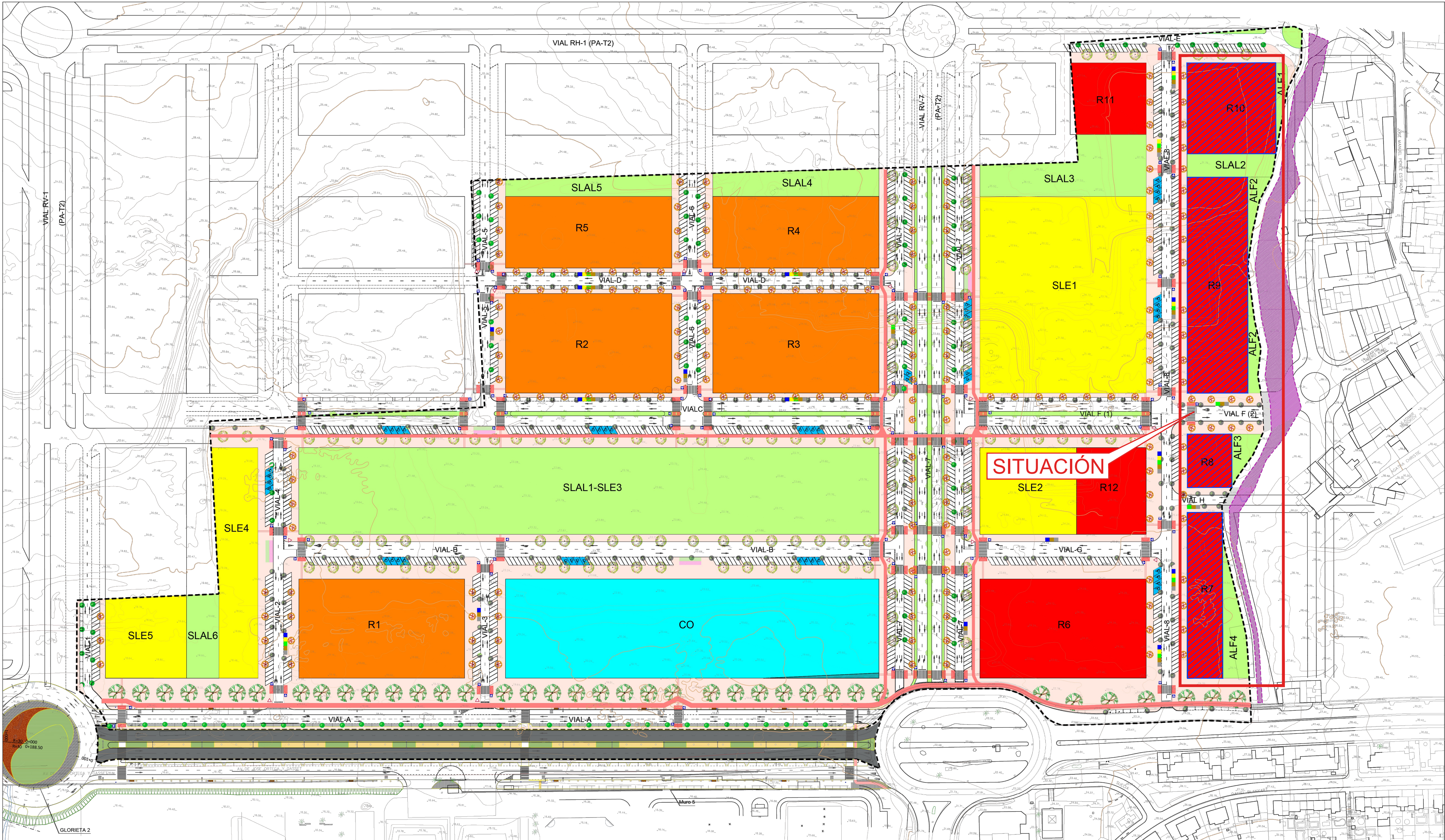
ED-07- SITUACIÓN SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.

ED-08- ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

En Málaga, diciembre de 2025

HCP Arquitectos y Urbanistas, S.L.P.

Fdo.: Javier Higuera Mata
Mario Romero González.
José Luis Moreno Carrión
Jacobo Higuera Mata



CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

DOMINIO	USO	GRUPO	SUPERFICIE M2.S.	% SECTOR
PÚBLICO	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA		118122.17	45.58
	SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES		28166.91	10.92
	ÁREAS LIBRES		1980.70	1.02
	EDIFICIO		35020.00	12.74
	RESIDENCIAL V.F.O.		20887.04	10.35
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			207366.81	80.62
PRIVADO	RESIDENCIAL R. LIBRE		34522.97	13.26
	COMERCIAL EXCLUSIVO		17461.02	6.72
	TOTAL DOMINIO PRIVADO		51984.99	19.98
TOTAL SECTOR			259351.80	100

SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA

USO	GRUPO	SUPERFICIE M2.S.	NÚMERO DE APROVECHAMIENTOS
ROADWAY		44883.47	
CAÑAL DE AGUA		4500.19	
ACCESOS VIAL-LOCAL		42007.18	
SEÑALIZACIÓN		3788.04	
APARCAMIENTO EN CALLE		2602.00	213
APARCAMIENTO EN CALLE		14677.00	1882
APARCAMIENTO EN CALLE		1155.00	47
TOTAL SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA		118122.17	1242 APROVECHAMIENTOS

SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES

USO	GRUPO	SUPERFICIE M2.S.	POSICIÓN EN EL SECTOR
PARQUES JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO	SLAL-1	11461.35	PARQUE PRINCIPAL DEL SECTOR CON CARACTERÍSTICAS DE ÁREAS DE JUEGO
	SLAL-2	4802.70	ÁREAS DE JUEGO
	SLAL-3	3515.00	ÁREAS DE JUEGO
	SLAL-4	2013.00	ÁREAS DE JUEGO
	SLAL-5	1110.00	ÁREAS DE JUEGO
	SLAL-6	1288.00	ÁREAS DE JUEGO
TOTAL SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES		28166.91	
ÁREAS LIBRES FORESTAL PROTECCIÓN DE CAJAS	ALF-1	313.10	ÁREAS LIBRES FORESTAL
	ALF-2	817.02	ÁREAS LIBRES FORESTAL
	ALF-3	480.70	ÁREAS LIBRES FORESTAL
	ALF-4	1070.17	ÁREAS LIBRES FORESTAL
TOTAL SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES		2698.99	

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS

USO	GRUPO	SUPERFICIE M2.S.	POSICIÓN EN EL SECTOR
EDUCATIVO	SLE-1	11714.35	EDUCATIVO
DEPORTIVO	SLE-2	3452.97	DEPORTIVO
DEPORTIVO	SLE-3	6104.06	DEPORTIVO
SOCIAL	SLE-4	8884.15	SOCIAL
SOCIAL	SLE-5	3084.17	SOCIAL
TOTAL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS		30259.69	

DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE

USO	ORDENANZA	REGIMEN	MANZANA	SUPERFICIE M2.S.	RENTA M2.S.	RENTA M2.S.	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL PRIVADO	O.A.	RESIDENCIAL LIBRE	R1	7722.95	2.20	16888.51	187
			R2	7742.34	2.20	16888.51	188
			R3	7742.34	2.20	16888.51	188
			R4	7742.34	2.20	16888.51	188
			R5	7742.34	2.20	16888.51	188
TOTAL RESIDENCIAL PRIVADO				34522.97	2.0468	8677.50	580
COMERCIAL PRIVADO	C.O.	EXCLUSIVO	C.O.	17461.02	0.0000	11461.02	-
			TOTAL COMERCIAL PRIVADO				17461.02
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO				51984.99	1.2719	8177.50	580
RESIDENCIAL PÚBLICO	O.A.	RESIDENCIAL LIBRE	R6	7742.34	2.20	16888.51	187
			R7	7742.34	2.20	16888.51	188
			R8	7742.34	2.20	16888.51	188
			R9	7742.34	2.20	16888.51	188
			R10	7742.34	2.20	16888.51	188
			R11	7742.34	2.20	16888.51	188
			R12	7742.34	2.20	16888.51	188
			R13	7742.34	2.20	16888.51	188
			R14	7742.34	2.20	16888.51	188
			R15	7742.34	2.20	16888.51	188
			R16	7742.34	2.20	16888.51	188
			R17	7742.34	2.20	16888.51	188
TOTAL RESIDENCIAL PÚBLICO				28166.91	2.1468	8677.50	580
TOTAL				79951.90	1.2722	16888.51	1160

LEGENDA: CARGA EXTERNA (línea roja), DELIMITACIÓN DEL SECTOR (línea negra), ESPACIO NO EDIFICABLE EN MANZANA COMERCIAL (área azul).

SG-T3: SISTEMA GENERAL VIARIO: DESDOBLAMIENTO DE LA CARRETERA A-7054 AVENIDA ORTEGA Y GASSET. APLICACIÓN DEL PEIS 4 DEL PGOU DE MÁLAGA PARA FINANCIACIÓN DE SU EJECUCIÓN.

PROYECTO	GRUPO REDACTOR	FECHA REDACTOR	FECHA REDACTOR
REINA MARÍA II	ANTONIO MIGUEL FERNÁNDEZ BORDES	02/12/2025	02/12/2025
ORDEN DE SERVICIO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-R.T.1 CORTIJO MERINO (MÁLAGA). TEXTO REFUNDIDO. APROBACIÓN DEFINITIVA	03/02/2025	03/02/2025
TÍTULO DEL PLANO	ORDENACIÓN: CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO	FORMATO: A3	PLANO: 09

REVISIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN
Revisión		

NOMBRE DE PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 7, 8, 9 Y 10 SECTOR SUNC R T1 "CORTIJO MERINO" MÁLAGA

EXPEDIENTE: 3375 PAÍS: ESPAÑA
FECHA: DICIEMBRE 2025 PROVINCIA: MÁLAGA
ESCALA: A3: SUE MUNICIPIO: MÁLAGA
PLANO:

SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL GENERALES

1 NÚMERO: ED-02

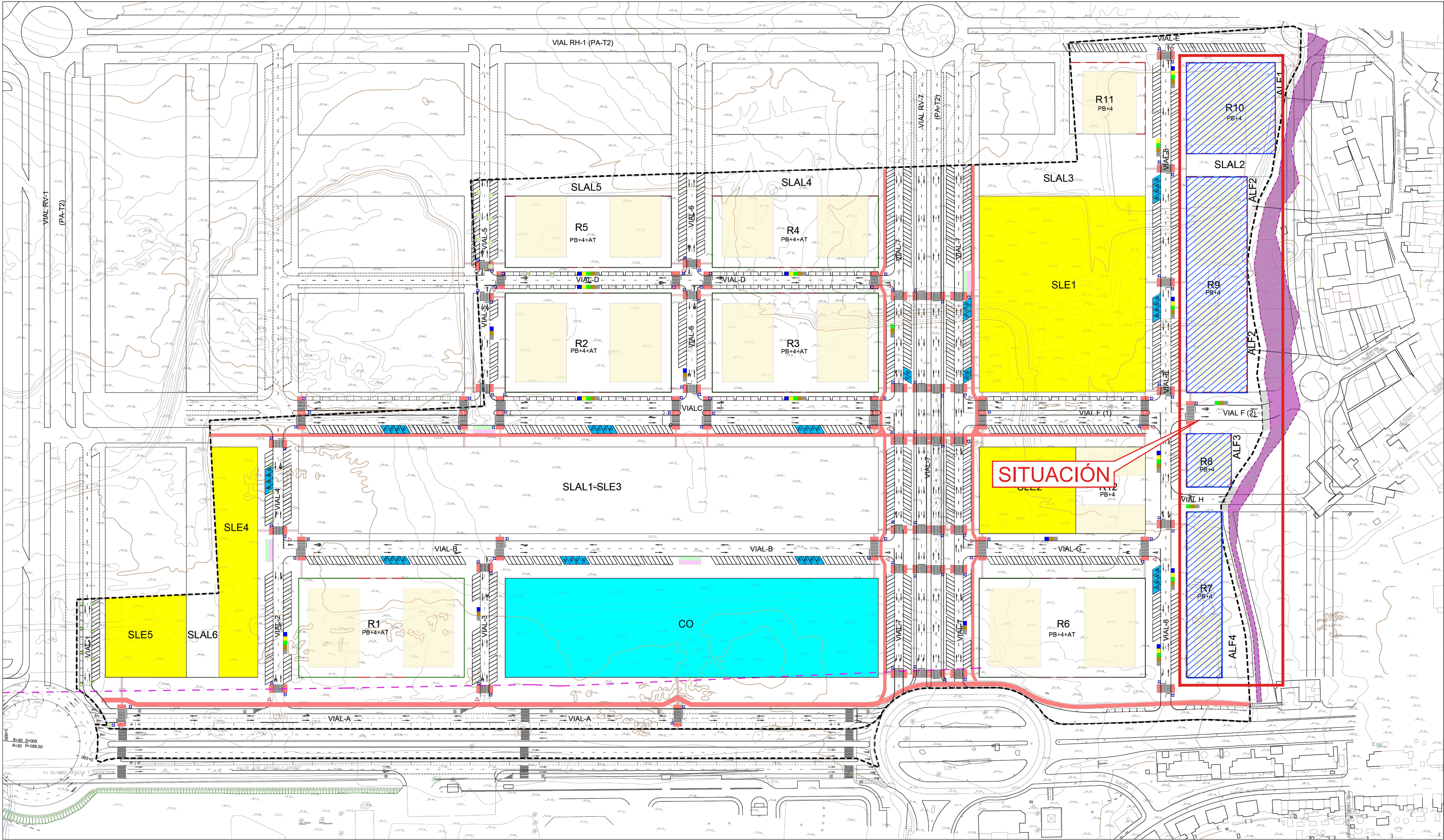
NOTAS GENERALES:
TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESERVADOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PERMISO ESCRITO PARA CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL. ESPECIFICACIONES Y DISEÑOS DE CONSTRUCCIÓN DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING.

PROPIEDAD:

HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING

www.hcparquitectos.com
Pº Marítimo Ciudad de Mérida, nº11, 29016 - Málaga - España TF: +34 952 22 77 07
C/ Monte Esquivel, nº30, Bajo Dto. 28010 - Madrid - España TF: +34 91 581 07 51
C/ Barrión de Medina, nº1, 1º D. 41004 - Sevilla - España TF: +34 954 53 66 88
Villa 2180, Rd 2755, Adliya, PO Box: 11316 - Kingdom of Bahrain TF: +973 1718 0530

MARIO ROMERO GONZÁLEZ	JAVIER HIGUERA MATA
JOSÉ LUIS MORENO CARRION	JACOB O HIGUERA MATA



ALINEACIONES Y ALTURAS MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES									
ALINEACIONES									
DENOMINACIÓN					GRAFISMO				
ALINEACIÓN DE RED VIARIA									
ALINEACIÓN PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN									
ALINEACIÓN DE VALLA									
ALINEACIÓN DE VALLA Y/O EDIFICACIÓN									
DELIMITACIÓN DE SUELO PRIVADO NO VALLADO PARA USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA DE LA EDIFICACIÓN A DEFINIR EN EL ESTUDIO DE DETALLE									
SEPARACIÓN MÍNIMA DE EDIFICACIÓN A LINDERO (DISTANCIA ACOTADA EN METROS)									
					PLANO DE CONTACTO DE LA EDIFICACIÓN				
ALTURAS MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES									
RESIDENCIAL PLANTA BAJA + 4 PLANTAS + ÁTICO					PB+4+AT (R1 a R6)				
RESIDENCIAL PLANTA BAJA + 4 PLANTAS					PB+4 (R7 a R12)				
COMERCIAL PLANTA BAJA + 1 PLANTA					PB+1				
CUADRO JUSTIFICATIVO DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES NO VINCULANTES									
MANZANA	SUPERFICIE MANZANA M2.S.	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE M2.T.	OCCUPACIÓN MÁXIMA 60% M2.S.	PATIO CENTRAL NO EDIFIC. M2.S.	Nº BLOQUES CENTRALES	TECHO CONSTRUIBLE POR ORDENANZA PB 100% M2.S.	TECHO CONSTRUIBLE POR ORDENANZA PB 100% M2.S.	ÁTICO - 50% P.B.	ÁTICO - 50% P.B.
R1	7772.05	10688.51	5019.33	1620.00	2 X 1890	PB: 2 X 1890	P1-P4: 2 X 4 X 0.8 X 1890	ÁTICO: 2 X 0.5 X 1890	PB: 2 X 1890
R2	7794.34	17048.05	5037.07	1620.00	2 X 1890	PB: 2 X 1890	P1-P4: 2 X 4 X 0.8 X 1890	ÁTICO: 2 X 0.5 X 1890	PB: 2 X 1890
R3	7745.90	17049.98	5034.83	1620.00	2 X 1890	PB: 2 X 1890	P1-P4: 2 X 4 X 0.8 X 1890	ÁTICO: 2 X 0.5 X 1890	PB: 2 X 1890
R4.1	3034.73	5859.46	1972.57	1620.00	1 X 1463	PB: 1 X 1463	P1-P4: 1 X 4 X 0.8 X 1463	ÁTICO: 1 X 0.5 X 1463	PB: 1 X 1463
R4.2	2541.90	3588.22	1652.23	1620.00	1 X 1463	PB: 1 X 1463	P1-P4: 1 X 4 X 0.8 X 1463	ÁTICO: 1 X 0.5 X 1463	PB: 1 X 1463
R5	5079.05	9431.78	3626.38	1254.00	2 X 1463	PB: 2 X 1463	P1-P4: 2 X 4 X 0.8 X 1463	ÁTICO: 2 X 0.5 X 1463	PB: 2 X 1463
R6	7738.97	17025.74	5030.33	1620.00	2 X 1890	PB: 2 X 1890	P1-P4: 2 X 4 X 0.8 X 1890	ÁTICO: 2 X 0.5 X 1890	PB: 2 X 1890
R7	2741.60	4786.28	1782.04	554.00	2 X 630	PB: 2 X 630	P1-P4: 2 X 4 X 0.8 X 630	ÁTICO: 2 X 0.5 X 630	PB: 2 X 630
R8	1119.69	1954.56	(*) 58.76 664.67	-	1 X 664.67	PB: 1 X 664.67	P1-P4: 1 X 4 X 0.8 X 664.67	ÁTICO: 1 X 0.5 X 664.67	PB: 1 X 664.67
R9	6138.00	13053.60	3867.70	762.57	2 X 1622.50	PB: 2 X 1622.50	P1-P4: 2 X 4 X 0.8 X 1622.50	ÁTICO: 2 X 0.5 X 1622.50	PB: 2 X 1622.50
R10	3788.38	8334.44	(*) 54.79% 2454.64	-	1 X 2454.64	PB: 1 X 2454.64	P1-P4: 1 X 4 X 0.8 X 2454.64	ÁTICO: 1 X 0.5 X 2454.64	PB: 1 X 2454.64
R11	2440.40	5368.88	1586.26	-	1 X 1586.26	PB: 1 X 1586.26	P1-P4: 1 X 4 X 0.8 X 1586.26	ÁTICO: 1 X 0.5 X 1586.26	PB: 1 X 1586.26
R12	2840.00	6248.00	1846.00	994.00	2 X 923.00	PB: 2 X 923.00	P1-P4: 2 X 4 X 0.8 X 923.00	ÁTICO: 2 X 0.5 X 923.00	PB: 2 X 923.00
CO	17041.02	11450.00	MÁXIMO POR PLANTA: 70 % PB 50 % PA	-	-	-	-	-	-
SIMULACIÓN TEÓRICA DE LA HUELLA EDIFICATORIA OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES									
PROYECTOR: EQUIPO REDACTOR: FIRMA RESPONSABLE: COLEGIO DE INGENIEROS DE ESPAÑA: A3 S/E MUNICIPIO: MÁLAGA									
EXISTENTE Y PROYECTO: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-R-T-1 (CORTIJO MERINO (MÁLAGA)) TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA									
TÍTULO DEL PLANO: ORDENACIÓN, ALINEACIONES Y ALTURAS MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES									
Escala: 1/1000									

REVISIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN
Revisión		
NOMBRE DE PROYECTO		
ESTUDIO DE DETALLE		
PARCELAS 7, 8, 9 Y 10		
SECTOR SUNC R T 1		
"CORTIJO MERINO"		
MÁLAGA		

EXPEDIENTE:	3375	PAÍS:	ESPAÑA
FECHA:	DICIEMBRE 2025	PROVINCIA:	MÁLAGA
ESCALA:	A3 S/E	MUNICIPIO:	MÁLAGA

PLANO:	SITUACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES Y ALTURAS DEL P. P.O. GENERALES
--------	---

NÚMERO:	ED-03
---------	-------

NOTAS GENERALES:
TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESERVADOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PERMISO ESCRITO PARA CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL. ESPECIFICACIONES Y DERECHOS DE COPIA SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING.

PROPIEDAD:

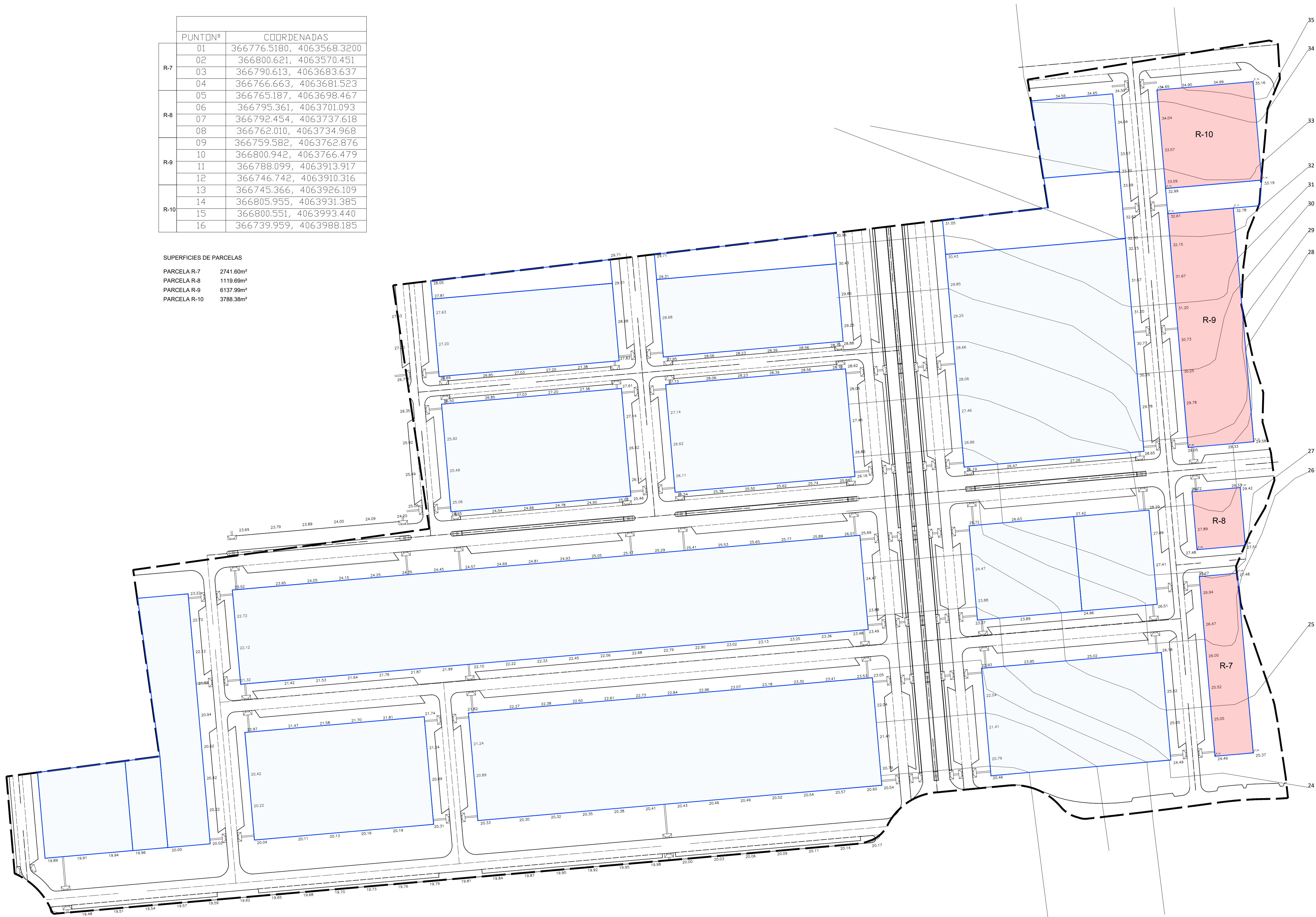
HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING
www.hcparquitectos.com
Pº Marítimo Ciudad de Mérida, nº11, 29016 - Málaga - España TF: +34 952 22 77 07
C/ Monte Esquivias, nº30, Bajo Dto. 28010 - Madrid - España TF: +34 91 561 07 51
C/ Barrión de Medina, nº1, 1º D. 41004 - Sevilla - España TF: +34 954 53 66 88
Villa 2180, Rd 2755, Adliya, PO Box: 11316 - Kingdom of Bahrain TF: +973 1718 0530

MARIO ROMERO GONZÁLEZ	JAVIER HIGUERA MATA
JOSÉ LUIS MORENO CARRION	JACOB O HIGUERA MATA

	PUNTONº	COORDENADAS
R-7	01	366776.5180, 4063568.3200
	02	366800.621, 4063570.451
	03	366790.613, 4063683.637
	04	366766.663, 4063681.523
R-8	05	366765.187, 4063698.467
	06	366795.361, 4063701.093
	07	366792.454, 4063737.618
	08	366762.010, 4063734.968
R-9	09	366759.582, 4063762.876
	10	366800.942, 4063766.479
	11	366788.099, 4063913.917
	12	366746.742, 4063910.316
R-10	13	366745.366, 4063926.109
	14	366805.955, 4063931.385
	15	366800.551, 4063993.440
	16	366739.959, 4063988.185

SUPERFICIES DE PARCELAS

PARCELA R-7	2741.60m²
PARCELA R-8	1119.69m²
PARCELA R-9	6137.99m²
PARCELA R-10	3788.38m²



REVISIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN
Revisión		

NOMBRE DE PROYECTO
**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 7, 8, 9 Y 10
SECTOR SUNC R T1
"CORTIJO MERINO"
MÁLAGA**

EXPEDIENTE:	3375	PAÍS:	ESPAÑA
FECHA:	DICIEMBRE 2025	PROVINCIA:	MÁLAGA
ESCALA:	A1: S/E A3: S/E	MUNICIPIO:	MÁLAGA
PLANO:			

PLANO TOPOGRÁFICO
GENERALES

1	NÚMERO:	ED-04
---	---------	-------

NOTAS GENERALES:
TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESERVADOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PERMISO ESCRITO PARA CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL. RESPONSABILIDADES Y DERECHOS DE COPIA SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING.

PROPIEDAD:

**HCP ARCHITECTURE
& ENGINEERING**

www.hcparquitectos.com
Pº Marítimo Ciudad de Mérida, nº11 - 29016 - Málaga - España TF: +34 952 22 77 07
C/ Monte Esquivias, nº30, Bajo Der. 28010 - Madrid - España TF: +34 91 561 07 51
C/ Barlovento de Medina, nº1 - 1ºD - 41004 - Sevilla - España TF: +34 954 53 66 88
Villa 2180, Rd 2755, Adlita - PO Box: 11316 - Kingdom of Bahrain TF: +973 1718 0530

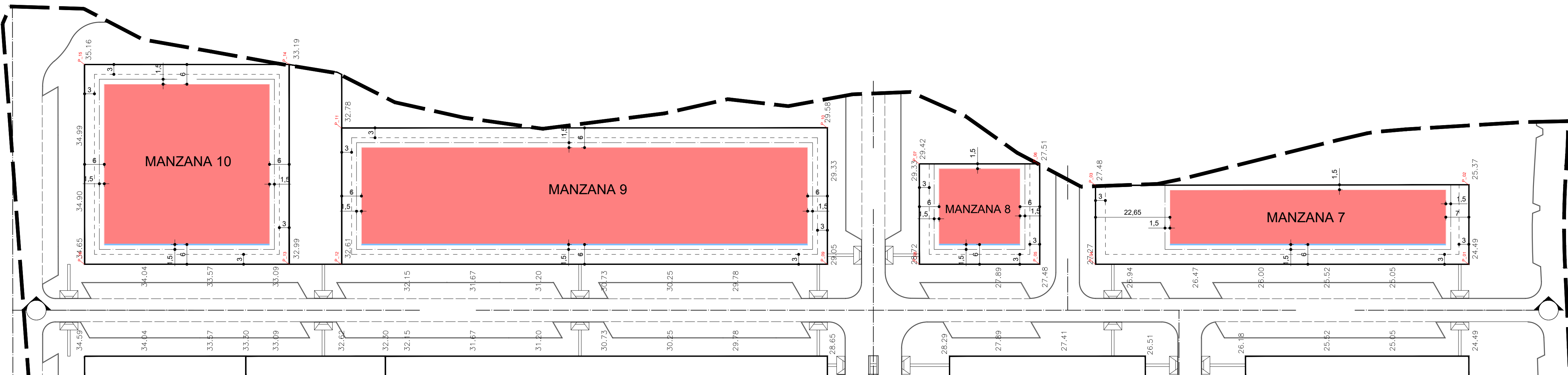
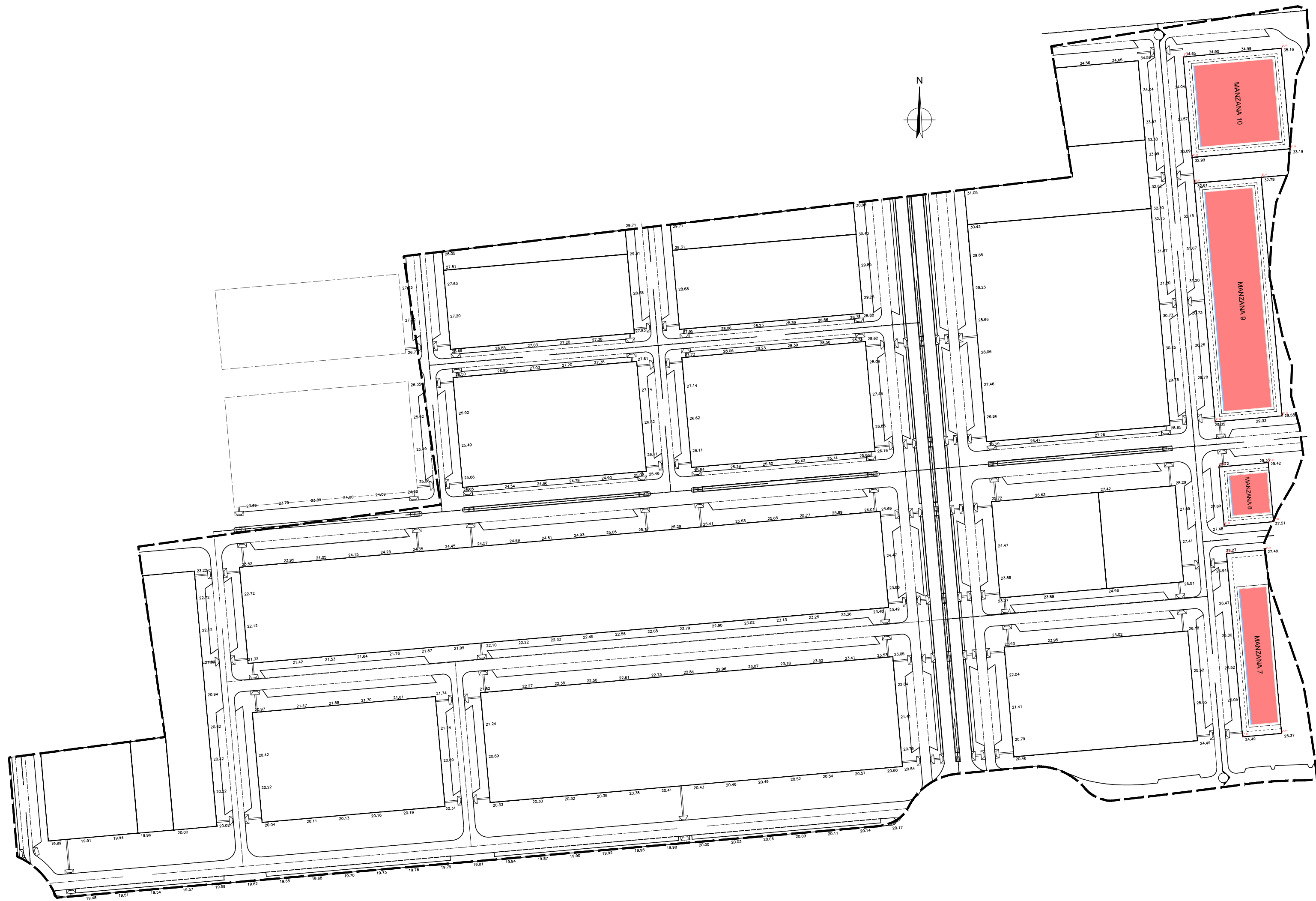
MARIO ROMERO GONZÁLEZ JAVIER HIGUERA MATA

JOSÉ LUIS MORENO CARRION JACOBIO HIGUERA MATA

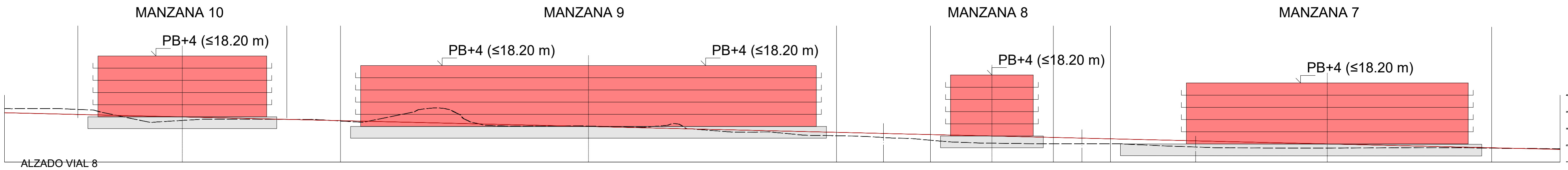
PUNTONº	COORDENADAS
01	366776.5180, 4063568.3200
02	366800.621, 4063570.451
03	366790.613, 4063683.637
04	366766.663, 4063681.523
05	366765.187, 4063698.467
06	366795.361, 4063701.093
07	366792.454, 4063737.618
08	366762.010, 4063734.968
09	366759.582, 4063762.876
10	366800.942, 4063766.479
11	366788.099, 4063913.917
12	366746.742, 4063910.316
13	366745.366, 4063926.109
14	366805.955, 4063931.385
15	366800.551, 4063993.440
16	366739.959, 4063988.185

SUPERFICIES DE PARCELAS

PARCELA R-7	2741.60
PARCELA R-8	1119.69
PARCELA R-9	6137.99
PARCELA R-10	3788.38



ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN



	SUP. PARCELA	TECHO EDIFICABLE	Nº MÁX. VIV.
MANZANA 7	2741.60	8006.29	57
MANZANA 8	1119.69	2171.84	21
MANZANA 9	6138	1242.63	100
MANZANA 10	3788.38	8468.22	68

REVISIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN
Revisión		

NOMBRE DE PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 7, 8, 9 Y 10
SECTOR SUNC R T1
"CORTIJO MERINO"
MÁLAGA

EXPEDIENTE: 3375 PAÍS: ESPAÑA
FECHA: DICIEMBRE 2025 PROVINCIA: MÁLAGA
ESCALA: 1/1000 1/750 MUNICIPIO: MÁLAGA

PLANO:
ALINEACIONES Y ÁREAS DE
MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

NÚMERO: ED_05

NOTAS GENERALES:
TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESERVADOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE
PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING
ES NECESARIO PREMIAR ESCRITO PARA CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL
SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING

PROPIEDAD:

HCP ARCHITECTURE
& ENGINEERING

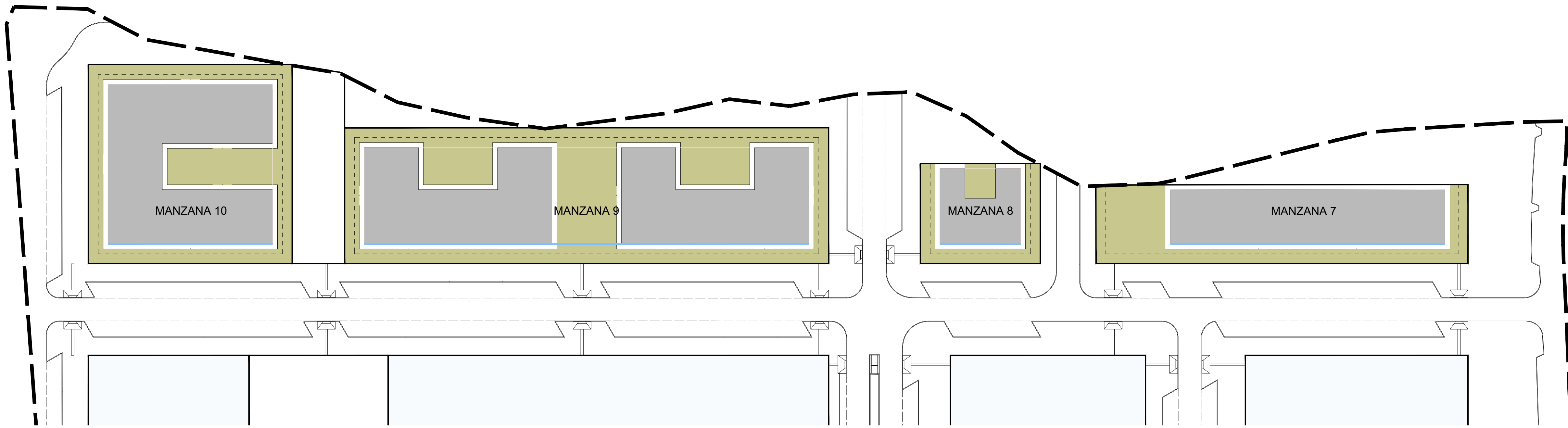
www.hcparquitectos.com
Pº Marítimo Ciudad de Mérida, nº11 - 29016 - Málaga - España TF: +34 952 22 77 07
C/ Monte Esquivias, nº30, Bajo Der. 28010 - Madrid - España TF: +34 91 581 07 51
C/ Bartolomé de Medina, nº1 - 1ºD - 41004 - Sevilla - España TF: +34 954 53 66 88
Villa 2180, Rd 2755, Adliya - PO Box: 11316 - Kingdom of Bahrain TF: +973 1718 0530

MARIO ROMERO GONZÁLEZ

JAVIER HIGUERA MATA

JOSE LUIS MORENO CARRION

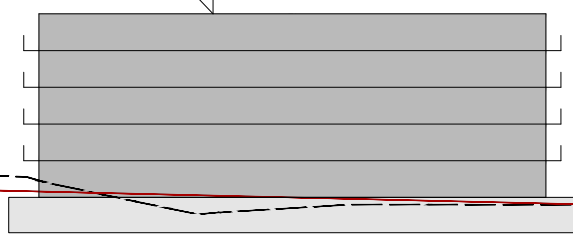
JACOB O HIGUERA MATA



ORDENACIÓN DE VOLUMENES
(NO VINCULANTE)

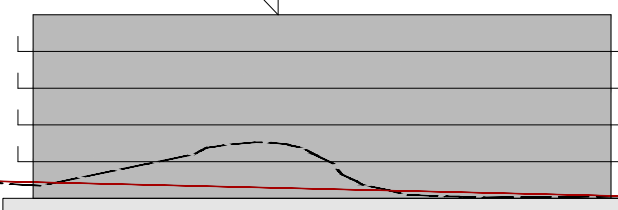
MANZANA 10

PB+4 (≤18.20 m)

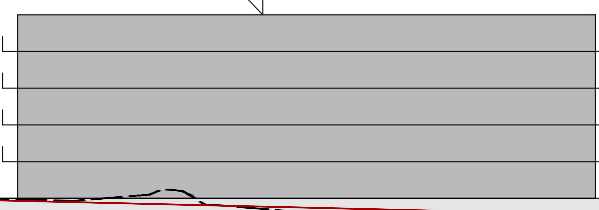


MANZANA 9

PB+4 (≤18.20 m)

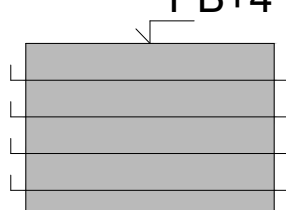


PB+4 (≤18.20 m)



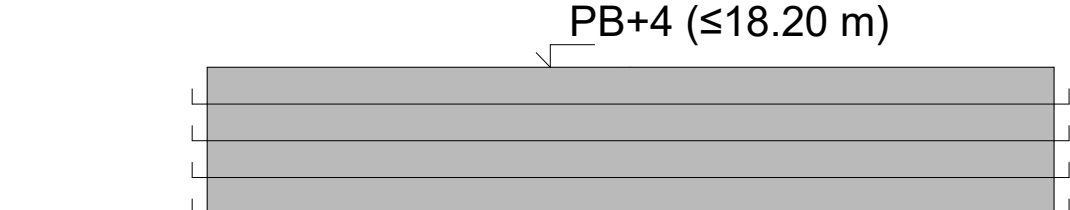
MANZANA 8

PB+4 (≤18.20 m)



MANZANA 7

PB+4 (≤18.20 m)



VIAL 8



	SUP. PARCELA	TECHO EDIFICABLE	Nº MÁX. VV.
MANZANA 7	2741,6	5803,25	57
MANZANA 8	1119,69	2171,94	21
MANZANA 9	3138	12142,63	120
MANZANA 10	3788,36	8458,22	83

REVISIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN
Revisión		

NOMBRE DE PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 7, 8, 9 Y 10
SECTOR SUNC R T1
"CORTIJO MERINO"
MÁLAGA

EXPEDIENTE: 3375 PAÍS: ESPAÑA
FECHA: DICIEMBRE 2025 PROVINCIA: MÁLAGA
ESCALA: 1/750 MUNICIPIO: MÁLAGA

PLANO:
ORDENACIÓN DE VOLUMENES
(NO VINCULANTE)

NÚMERO: ED_06

NOTAS GENERALES:
TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESEÑADOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PERMISO ESCRITO PARA CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL. SUSCRIPCIONES Y SERVICIOS DE CONSULTA SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING.

PROPIEDAD:

HCP ARCHITECTURE
& ENGINEERING

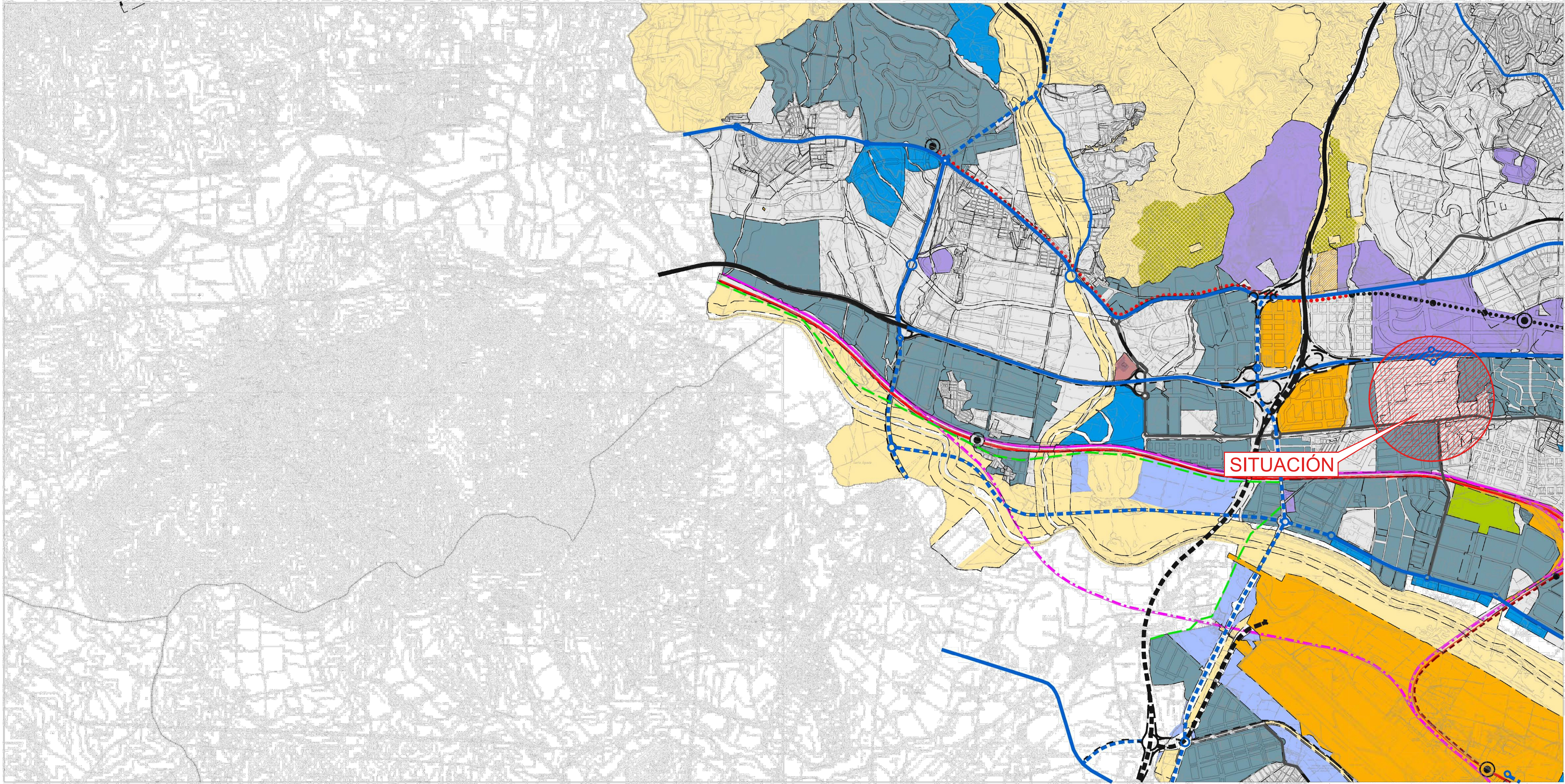
www.hcparquitectos.com
Pº Marítimo Ciudad de Mérida, nº11 - 29016 - Málaga - España TF: +34 952 22 77 07
C/ Monte Esquivel, nº30, Bajo Der. 29010 - Málaga - España TF: +34 91 581 07 51
C/ Bartolomé de Medina, nº1 - 1ºD - 41004 - Sevilla - España TF: +34 954 53 66 88
Villa 2180, Rd 2755, Adlita - PO Box: 11316 - Kingdom of Bahrain TF: +973 1718 0530

MARIO ROMERO GONZÁLEZ

JAVIER HIGUERA MATA

JOSE LUIS MORENO CARRION

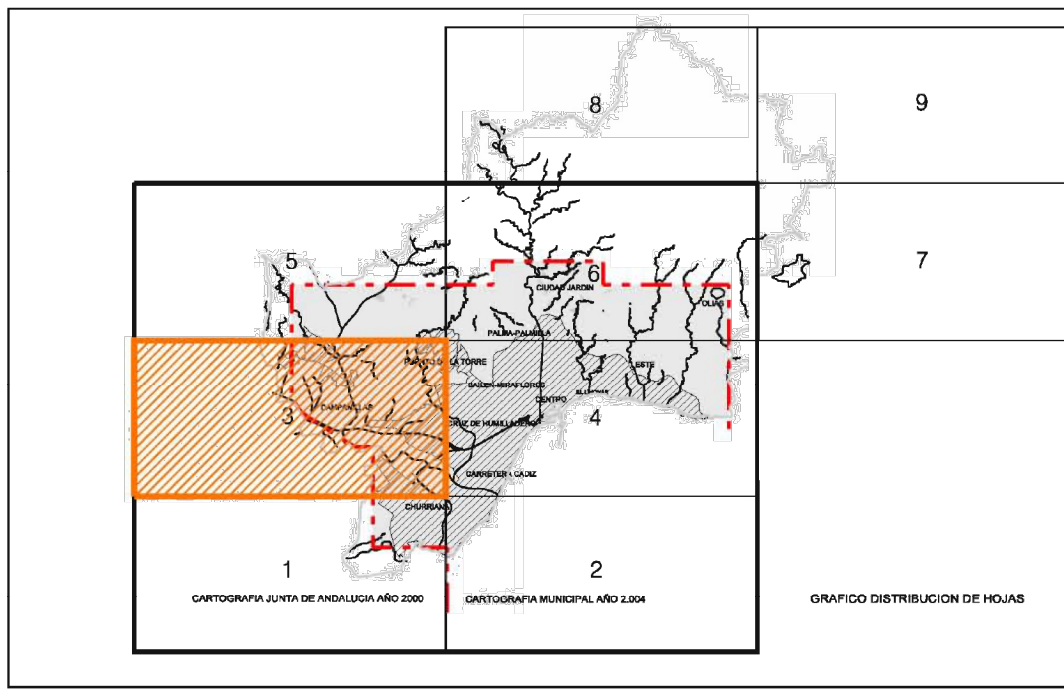
JACOBO HIGUERA MATA



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO	
	SNU
	a-RESIDENCIAL
	b-INDUSTRIAL
	c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS
	d-TERCIARIO
	e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL
	f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
	g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
	h-TURÍSTICO

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES.	
Tipo de área acústica	Índices de ruido
	Ld Le Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65 65 55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75 75 65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73 73 63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70 70 65
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere una especial protección contra la contaminación acústica.	60 60 50
f Sectores del territorio afectados o sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los rodean (1).	Sin determinar Sin determinar Sin determinar
g Zonas del territorio con espacios naturales protegidos.	60 60 50
h Sectores del territorio con predominio de suelo de uso turístico.	70 70 65

(1) Según Anexo II del RD.1367/2007



Ayuntamiento de Málaga

Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de Información	
PLANO	FECHA
Ordenación General	MARZO 2011
P.2.12 Zonificación Acústica	ESCALA
	1 / 20.000
	HOJA
	3/6

REDACCIÓN

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

REVISIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN
Revisión		

NOMBRE DE PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 7, 8, 9 Y 10
SECTOR SUNC R T1
"CORTIJO MERINO"
MÁLAGA

EXPEDIENTE:	3375	PAÍS:	ESPAÑA
FECHA:	DICIEMBRE 2025	PROVINCIA:	MÁLAGA
ESCALA:	A1 S/E A3 S/E	MUNICIPIO:	MÁLAGA
PLANO:			

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA GENERALES

1	NÚMERO:	ED-08
---	---------	-------

NOTAS GENERALES:

TOODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESERVADOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PERMISO ESCRITO PARA CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL. RESPONSABILIDADES Y DERECHOS DE COPIA SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING.

PROPIEDAD:

HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING

www.hcparquitectos.com
Pº Marítimo Ciudad de Méjila, nº11 - 29016 - Málaga - España TF: +34 952 22 77 07
C/ Monte Esquivias, nº30, Bajo Der. 28010 - Madrid - España TF: +34 91 561 07 51
C/ Barrión de Medina, nº1, 1ºD. 41004 - Sevilla - España TF: +34 954 53 66 98
Villa 2180, Rd 2755, Adliya. PO Box: 11316 - Kingdom of Bahrain TF: +973 1718 0530

MARIO ROMERO GONZÁLEZ JAVIER HIGUERA MATA

JOSE LUIS MORENO CARRION JACOB HIGUERA MATA