

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 PROMTORES 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 21/12/2021, 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 linda 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:

1 Situación en el Plan Parcial

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	
RESIDENCIAL PÚBLICO	OA ORDENACIÓN ABIERTA	VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL V.P.O.	R6	7738.97	2.20	17025.74	167	
			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 Parcial 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.

2 Ordenación de volúmenes (no vinculante)

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.INTERIORES
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 m ² t 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 (AES), 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

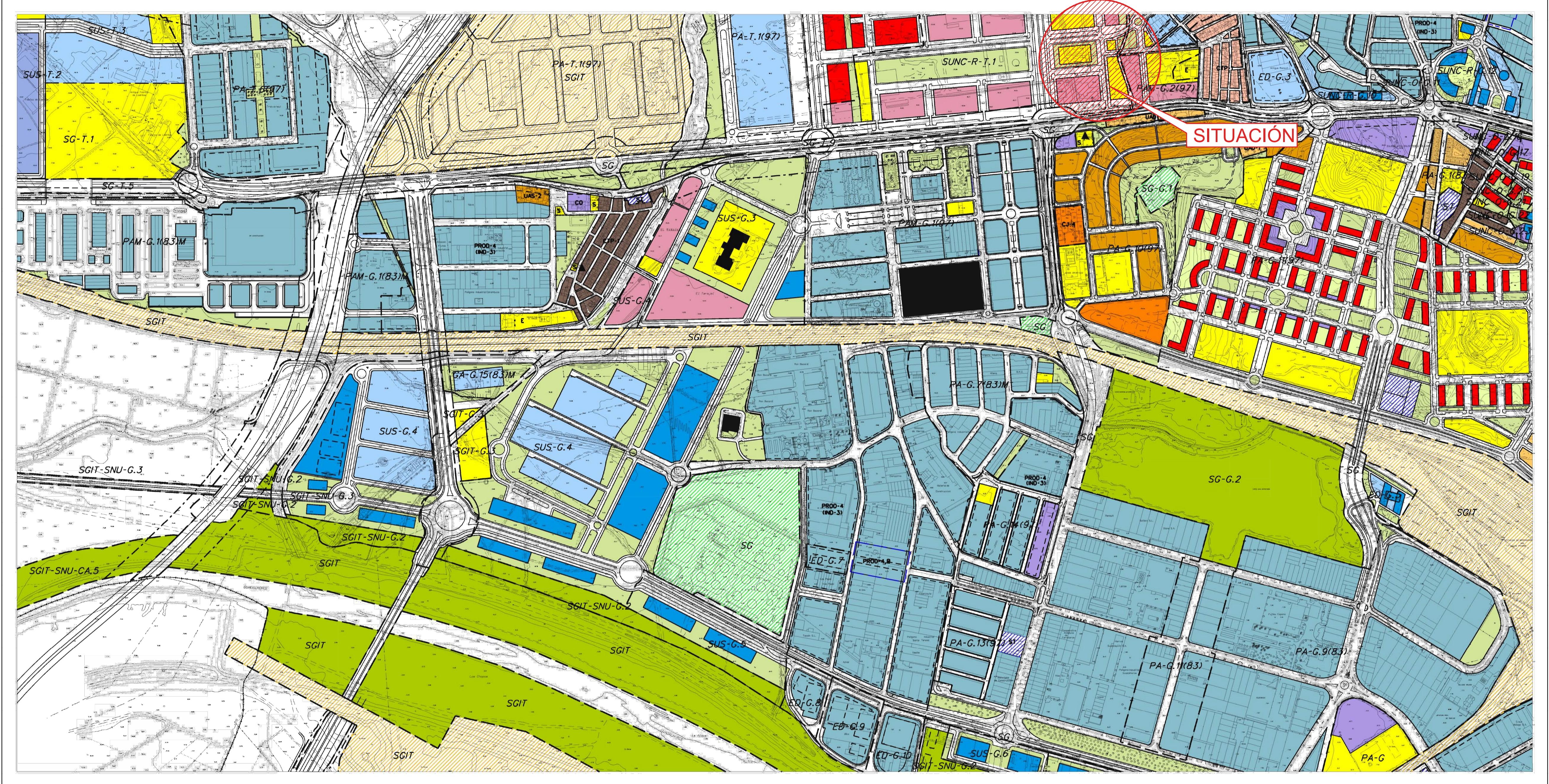
ED-07- SITUACIÓN SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.

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



ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS GLOBALES

USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
USO PRODUCTIVO
USO EMPRESARIAL
USO LOGÍSTICO
USO COMERCIAL
USO HOTELERO
USO ESPACIO LIBRE
USO EQUIPAMIENTO

USOS ESPECIALES EN SNU:

- PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DE SUELOS DE TAMAÑO DE CARÁCTER AMBIENTAL, OTROS USOS EDUCATIVOS Y COMPATIBLES

SISTEMAS GENERALES

SGIT	S. G. DE INTERÉS TERRITORIAL
SC	S. G. MUNICIPAL
SG-CAL	S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SGSNU-CAL	S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SGSNU-CAU	S. G. ADSCRITO AL SUELO NO URBANIZABLE
S. G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	
RED VIALIA	
SISTEMAS	
SISTEMA G. METROPOLITANO	
LÍNEA DE METRO	
SG-E	S. G. EN SUBSUELO
SG-I	SOLUCIÓN INDICATIVA, EN CASO DE QUE NO SE APROBARE EL PLANO DE SUELO URBANIZABLE, PARA LA DETERMINAR LA APROBACIÓN DEL ORGANISMO TITULAR DE LA VÍA
S. G. DE ESPACIOS LIBRES	
SG-E	SESTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS
S. G. DE INFRAESTRUCTURAS	

DELIMITACION DE ÁMBITOS

PA-63	PLANEAMIENTO APROBADO PGOU-63
PA-63	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-63
PA-97	PLANEAMIENTO APROBADO PGOU 97
PA-97	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 97
PA-97	PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE PGOU 97
PA-1	PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE PGOU 97
SUNG-D	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
SUNG-R	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMOTO
SUO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO REMOTO
SUS	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
H	HOTELERO
PROD	PRODUCTIVO 1/2/3
PROD-4	PRODUCTIVO 4
PROD-5	PRODUCTIVO 5
CD	COMERCIAL
AR	AREA DE RESERVA

ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACIONES

PEPIM	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
CGH	Ciudad Histórica - Perchel Norte
CGT	Ciudad Histórica - Trinidad Perchel
MCA	MANZANA CERRADA
GA	ORDENACION ABIERTA
CJ	Ciudad Jardín
CTP	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
CTP	CTP-1 AFFECTADA POR SERVICIOS PÚBLICOS Y DE COBERTURA DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4º DE LA LEY DE COSTAS
CTP	CTP-1C DMP Afectada a la disposición transitoria 4º de la ley de costas
UAS	UNIFAMILIAR ASILADA
UAD	UNIFAMILIAR ADOSADA
H	HOTELERO
PROD	PRODUCTIVO 1/2/3
PROD-4	PRODUCTIVO 4
PROD-5	PRODUCTIVO 5
CD	COMERCIAL
SG	ZONA AFECTADA POR SERVICIOS PÚBLICOS Y DE COBERTURA DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4º DE LA LEY DE COSTAS

DOTACIONES

EQUIPO	ESPAZO LIBRE
E	EQUIVOCADO
S	EDUCATIVO
D	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
A	DEPORTIVO
SL	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
SP	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
ST	SISTEMA LOCAL TÉCNICO
V	VIARIO LOCAL

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

PROTECCIÓN

PROTECCIÓN ARQUITECTONICA

PROTECCIÓN ARBOREA

JARDIN CATALOGADO

JARDIN CATALOGADO

TRAZADO AGUEDUCTO DE SAN TELMO

DELIMITACION DE CALIFICACIONES

LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN

DESLINE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE

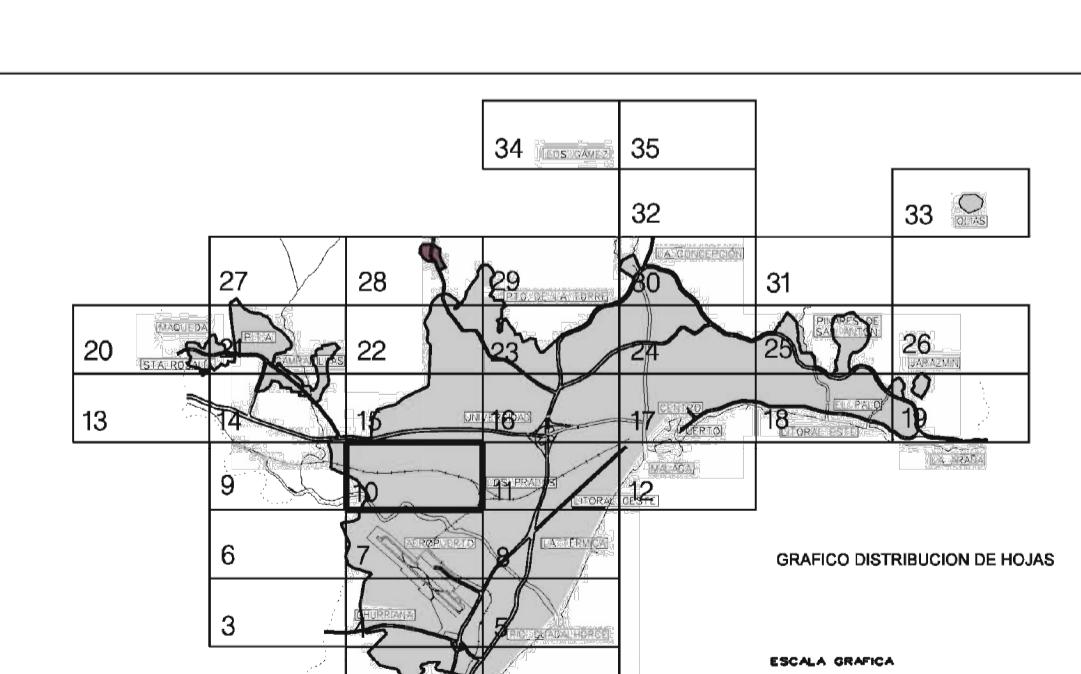
DESLINE MARITIMO TERRESTRE PROUESTO

DESLINE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROUESTO CONCIDENTE

LÍNEA DE RIBERA PROUESTA CONCIDENTE CON DESLINE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE

LÍNEA DE RIBERA DE MAR

LÍNEA DE SERVIDUMBRAS PROTECCIÓN



Ayuntamiento de Málaga	
Aprobación Definitiva	Documento de Subsanación de Deficiencias
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
Planos de Ordenación	
Ordenación General	P.2
P.2.1 Calificación, Usos y Sistemas	
PLANO	FECHA
Ordinación General	MARZO 2011
REDACCIÓN	HOJA
	1 / 5.000
	10/35

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

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

SITUACIÓN EN EL P.G.O.U. GENERALES

NÚMERO: ED-01

NOTAS GENERALES:
TOLOS LOS DIBUJOS Y TODOS LOS DATOS REGRABADOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELLECTUAL Y SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING ES NECESARIO PERMISO ESCRITO PARA CUALquier USO O REPRODUCCIÓN TOTAL PARCIAL ESPECIFICACIONES Y DISEÑOS DE COPIA SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING

PROPIEDAD:

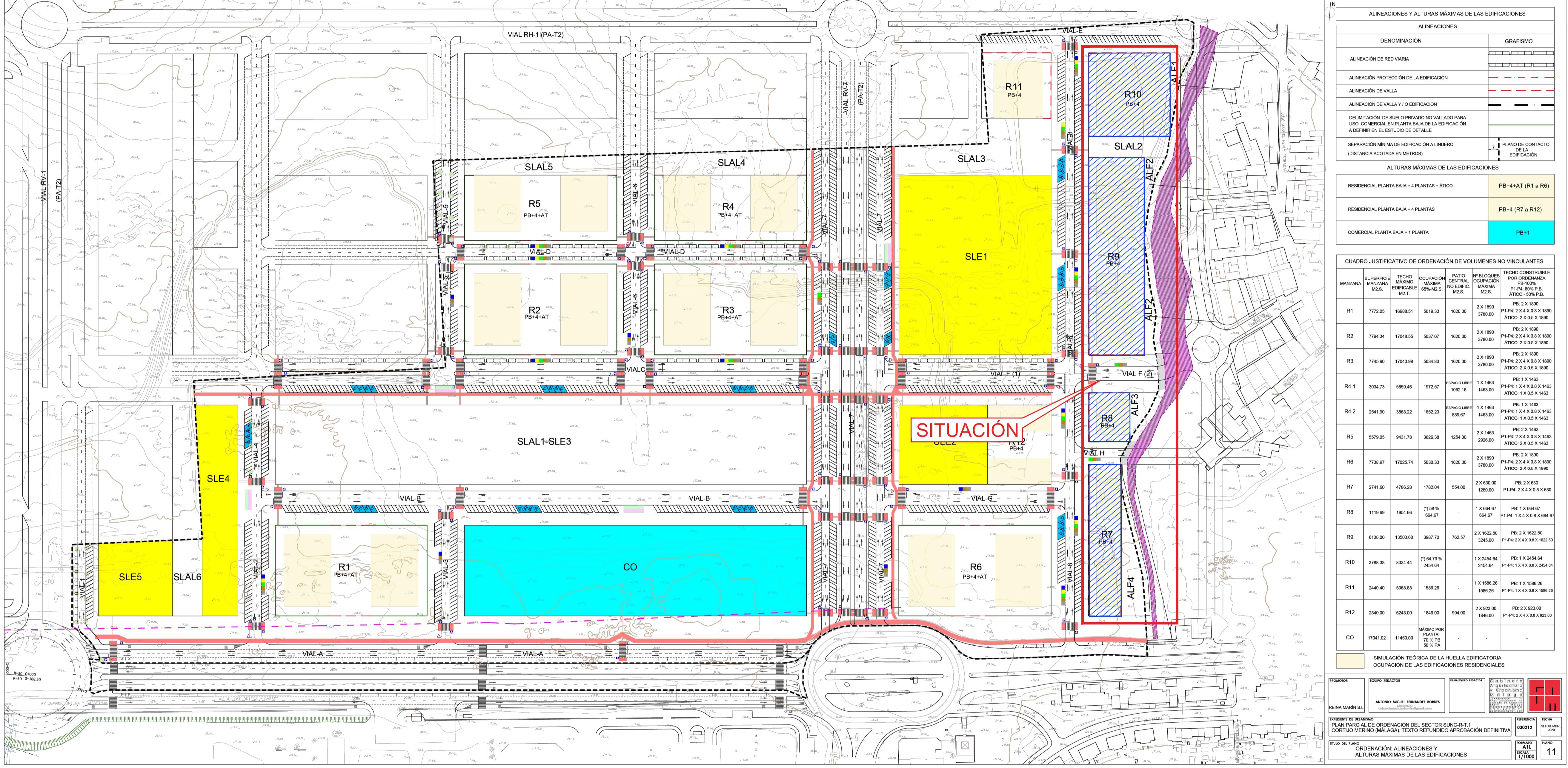
-

HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING

www.hcparchitectos.com
Pº Marítimo Ciudad de Málaga, nº11, 29016 - Málaga - España Tel: +34 952 22 77 07
C/ Monte Esquinza, nº30, Bajo Der. 28010 - Madrid - España Tel: +34 91 561 07 51
C/ Barceló de Medina, nº1, P.O. 41004 - Sevilla - España Tel: +34 954 53 08 80
Villa 2100, Rd 2755, Arroyo, P.O. Box: 13110 - Kingdom of Bahrain Tel: +973 17 65 630

MARIO ROMERO GONZÁLEZ JAVIER HIGUERA MATA

JOSÉ LUIS MORENO CARRIÓN JACOB HIGUERA MATA



NOTAS GENERALES:
 TODOS LOS DIBUJOS Y TODOS LOS DATOS REPRODUCIDOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPRIEDAD INTELLECTUAL Y SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PERMITIR ESCRITO PARA CUALquier USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL, EXPRESAMENTE Y EXCLUSIVAMENTE PARA COPIA SOMI-PROPIEDAD H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING.

PROPIEDAD:

HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING
 Pº Marítimo Ciudad de Málaga, nº11, 29016 - Málaga - España Tel: +34 952 22 07 07
 C/ Monte Esquinza, nº30, Baj. Der. 28010 - Madrid - España Tel: +34 91 561 07 07
 C/ Barceló de Medina, nº1, P.O. 41004 - Sevilla - España Tel: +34 954 53 08 88
 Villa 2190, Rd 2755, Atiyah, P.O. Box: 13116 - Kingdom of Bahrain Tel: +973 17 6530

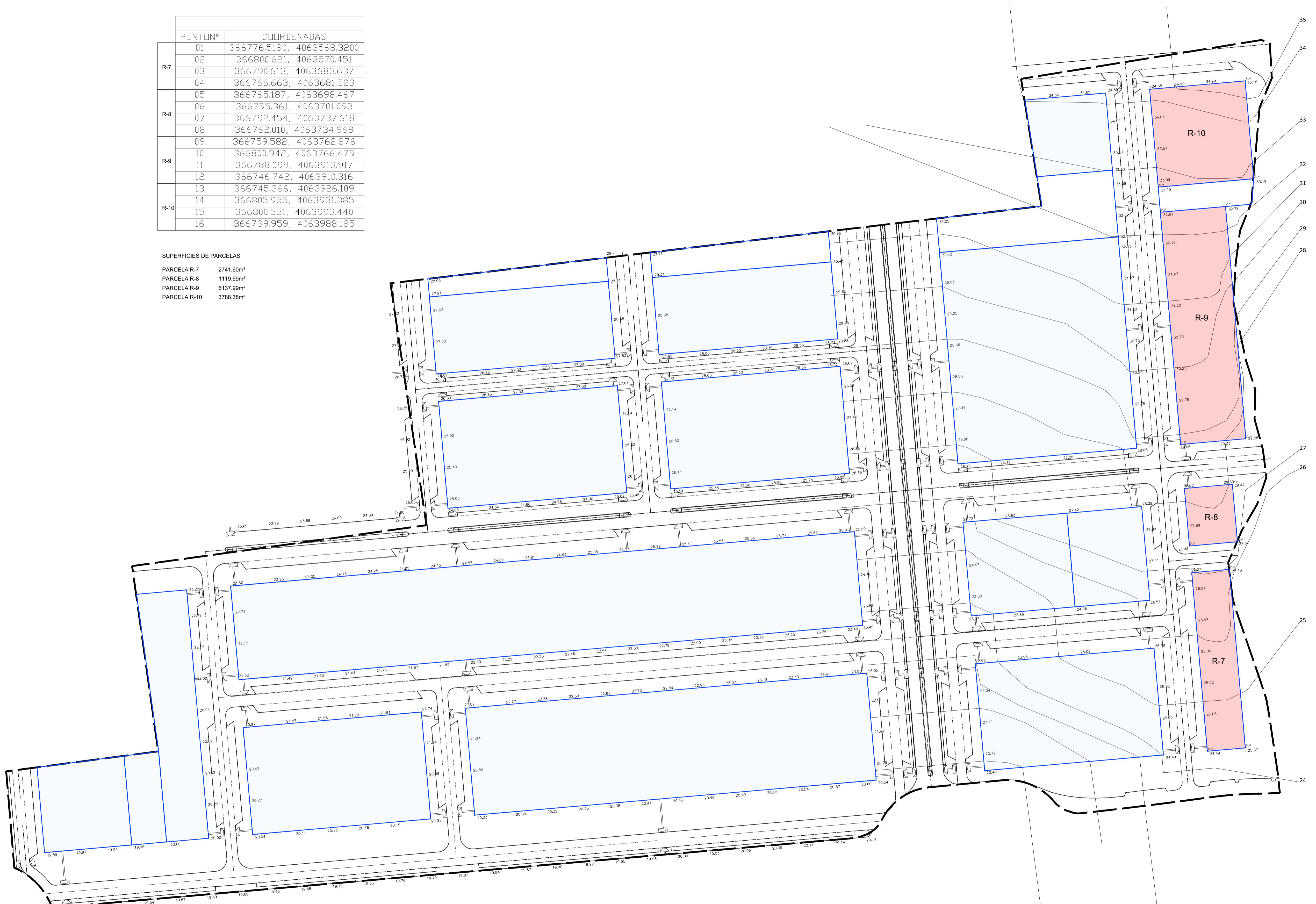
MARIO ROMERO GONZÁLEZ JAVIER HIGUERA MATA

JOSÉ LUIS MORENO CARRIÓN JACOB HIGUERA MATA

PUNTO N°		CÓORDENADAS
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
NÚMERO: ED-04

NOTAS GENERALES:
TODOS LOS DIBUJOS Y TODOS LOS DATOS REPRODUCIDOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE
PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING
ES NEXICO PERMITIDO ESCRITO PARA CUALquier USO O REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL
ESPECIFICACIONES Y DIBUJOS DE COPIA SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING

PROPIEDAD:

HCP ARCHITECTURE
& ENGINEERING

www.hcparchitectos.com
Pº Martínez Ciudad de Málaga, nº11, 29016 - Málaga - España Tel: +34 952 22 77 07
C/Ponte Esquina, nº30, Baj. Der. 28010 - Madrid - España Tel: +34 91 561 07 07
C/Bartolomé de Medina, nº1 P.O. 41004 - Sevilla - España Tel: +34 954 53 08 00
Villa 2190, Rd 2755, Aranya, P.O. Box: 13116 - Kingdom of Bahrain Tel: +973 17 18 6520

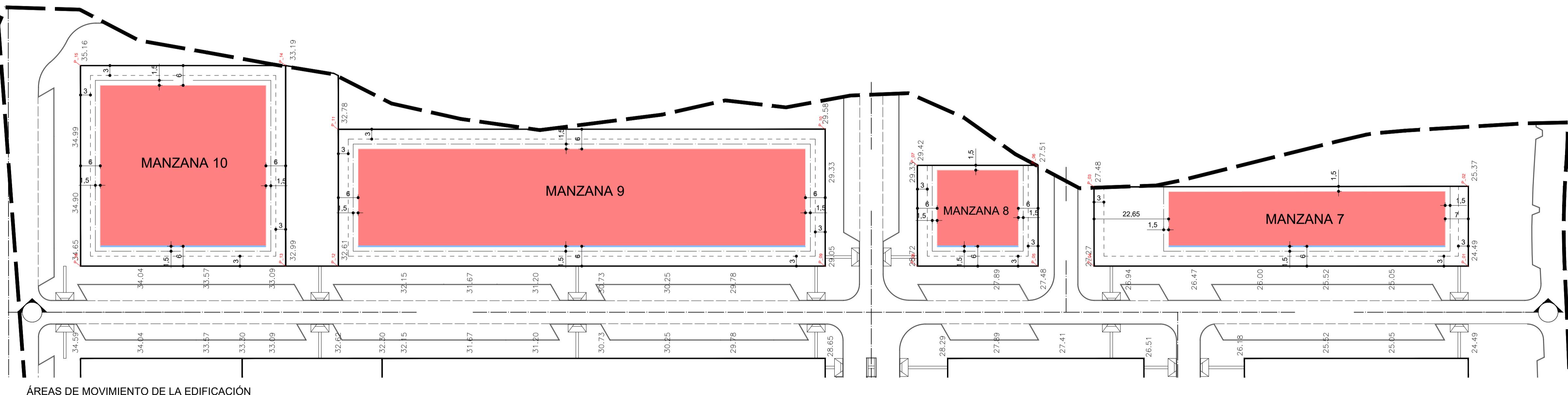
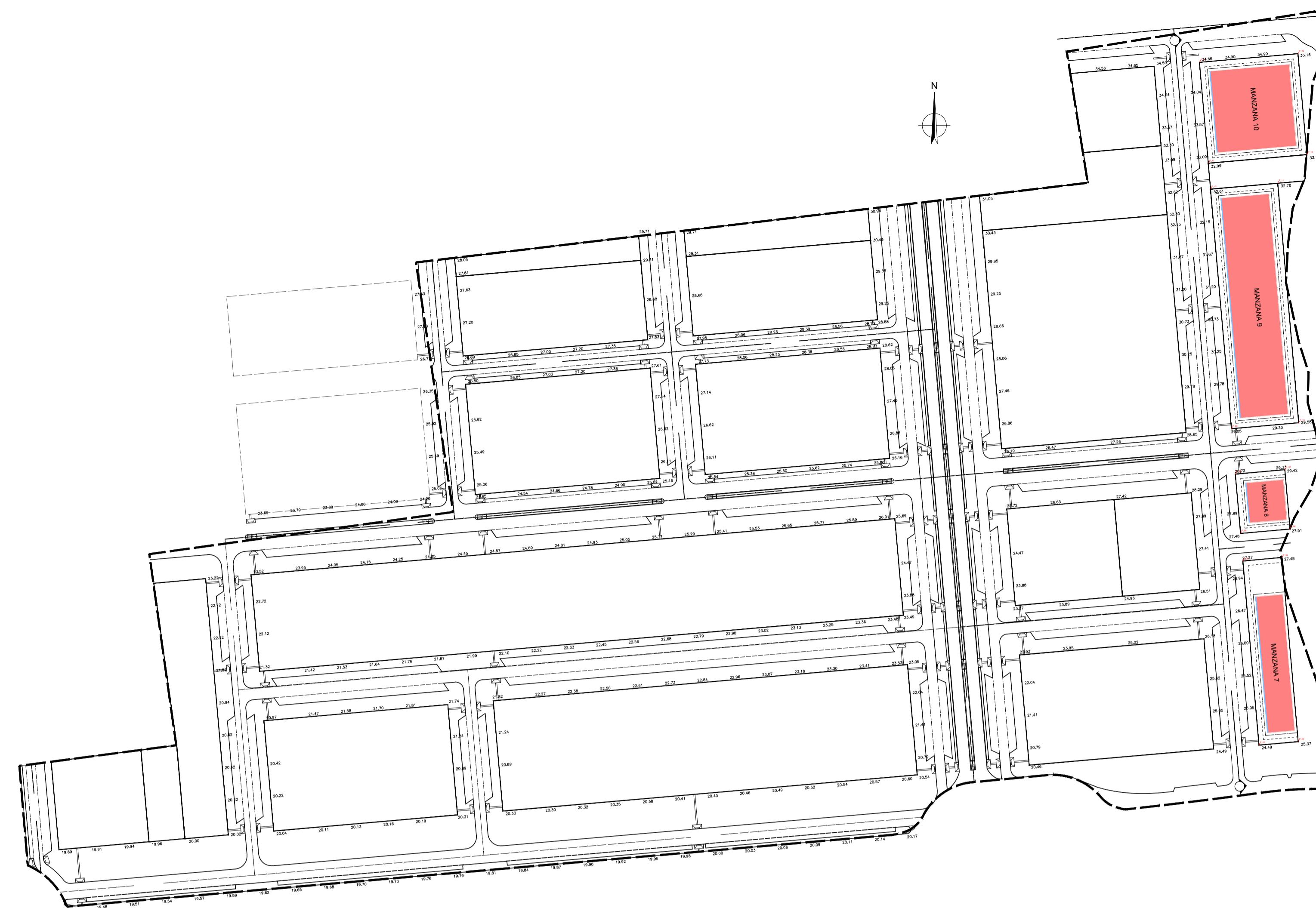
MARIO ROMERO GONZÁLEZ JAVIER HIGUERA MATA

JOSE LUIS MORENO CARRIÓN JACOB HIGUERA MATA

PUNTO ^o	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



SUP. PARCELA	TECHO EDIFICABLE	Nº MAX. VV.
MANZANA 7	2741.60	900.29
MANZANA 8	1119.69	21
MANZANA 9	6137.99	120
MANZANA 10	3788.38	8468.22

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 DIBUJOS Y TODOS LOS DATOS REPRODUCIDOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELLECTUAL Y SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PERMITIR ESCRITO PARA CLAVAR USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL ESPECIFICACIONES Y DISEÑOS COPIA SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING.

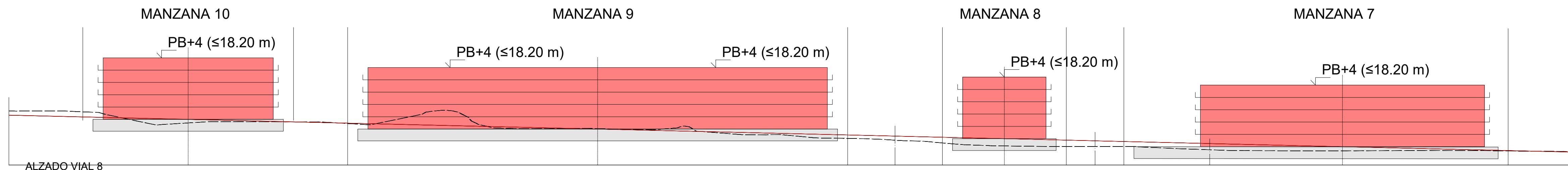
PROPIEDAD:

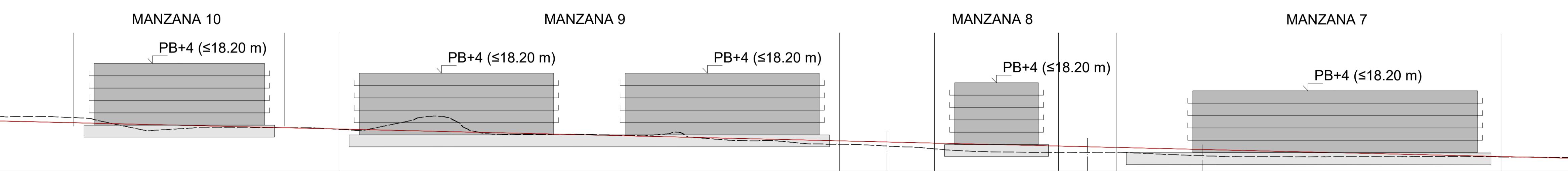
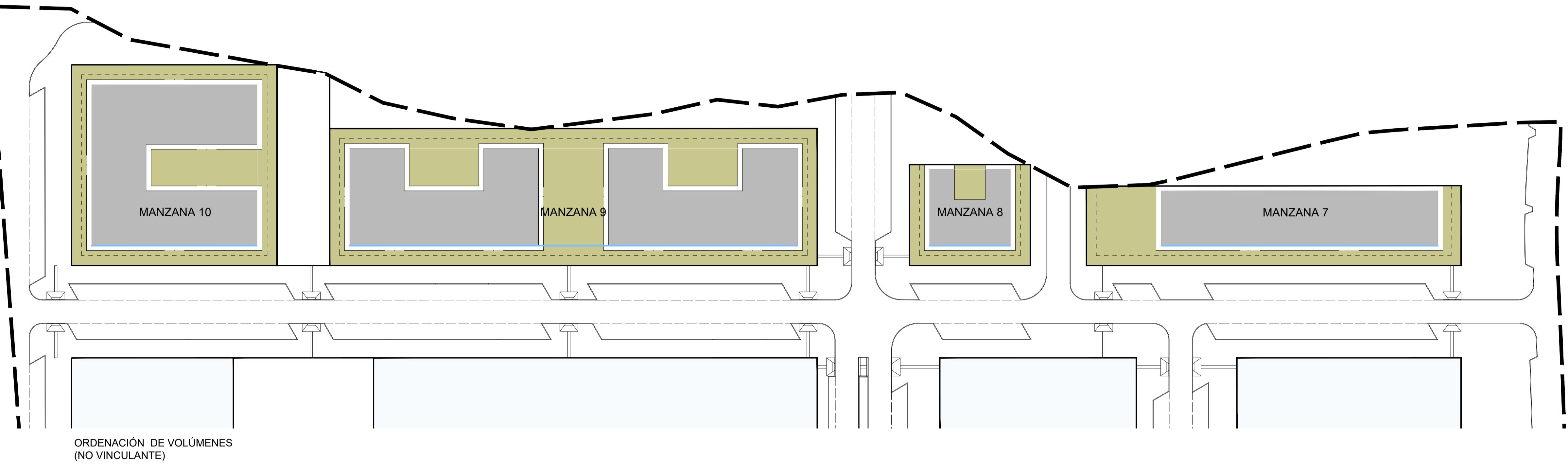
HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING
www.hcparchitectos.com

Pº Marítimo Ciudad de Málaga, nº11, 29016 - Málaga - España Tf: +34 952 22 77 07
C/ Monte Esquina, nº30, Bajo Der. 28010 - Madrid - España Tf: +34 91 561 07 07
C/ Bartolomé de Medina, nº1, Pº 41004 - Sevilla - España Tf: +34 954 53 08 00
Villa 2100, Rd 2755, Adyaya, P.O. Box: 13116 - Kingdom of Bahrain Tf: +973 1718 6520

MARIO ROMERO GONZÁLEZ JAVIER HIGUERA MATA

JOSÉ LUIS MORENO CARRIÓN JACOB HIGUERA MATA





VIAL 8



	SUP. PARCELA	TECHO EDIFICABLE	Nº MAX. VIV.
MANZANA 7	274,6	56,93	57
MANZANA 8	130,9	27,71,84	21
MANZANA 9	31,98	1214,83	07
MANZANA 10	378,39	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 DIBUJOS Y TODOS LOS DATOS REPRODUCIDOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELLECTUAL Y SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PERMITIR ESCRITO PARA CUALquier USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL ESTACIONARIOS Y SERVICIOS DE COPIA SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING.

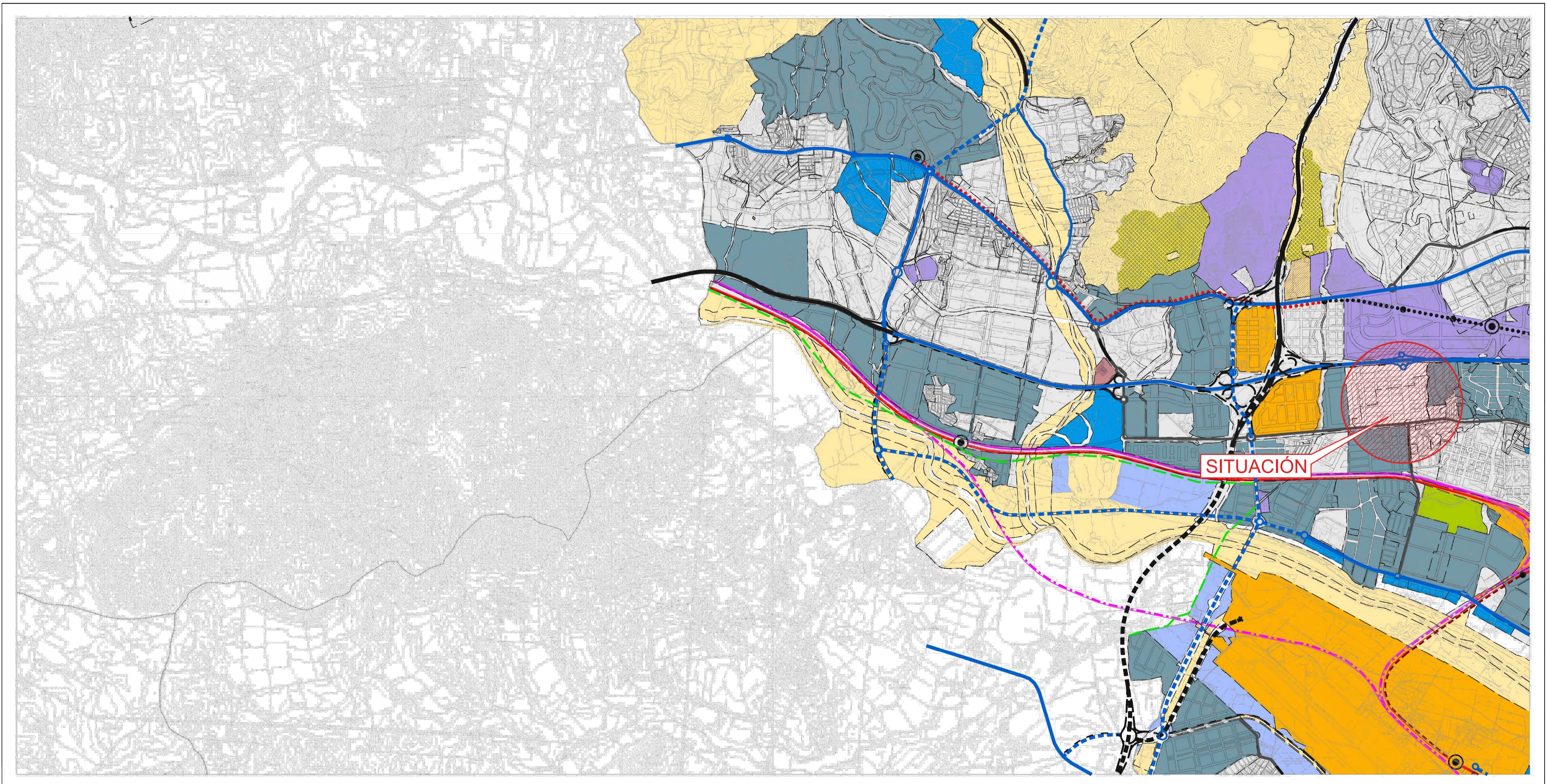
PROPIEDAD:

HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING

www.hcparchitectos.com
Pº Marítimo Ciudad de Málaga, nº11, 29016 - Málaga - España Tf: +34 952 22 77 07
C/ Monte Esquina, nº30, Bajo Der. 28010 - Madrid - España Tf: +34 91 561 07 07
C/ Bartolomé de Medina, nº1, P.O. 41004 - Sevilla - España Tf: +34 951 53 08 00
Villa 2190, Rd 2755, Adyaya, P.O. Box: 13116 - Kingdom of Bahrain Tf: +973 17 18 6520

MARIO ROMERO GONZÁLEZ JAVIER HIGUERA MATA

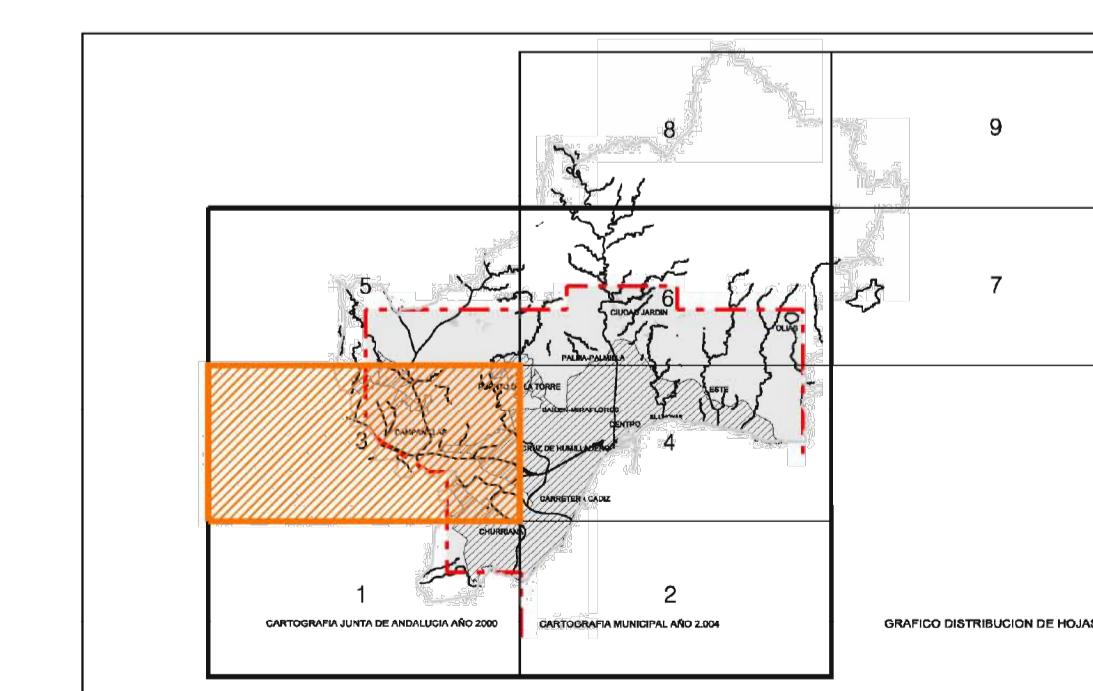
JOSE LUIS MORENO CARRION JACOB HIGUERA MATA



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-ESPAZOS 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 distinto del contemplado en c)	70 70 65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieren una protección contra la contaminación acústica	60 60 50
f	Sectores del territorio afectados o sistemas generales de infraestructuras públicas que los reclamen (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 Subsanación de Deficiencias
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
Plano de Información	
PLANO	FECHA
Ordenación General	MARZO 2011
P.2.12 Zonificación Acústica	ESCALA
	HOJA
P.2	1 / 20.000
	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 2015 PROVINCIA: MÁLAGA

ESCALA: A1 S/E A3 S/E
MUNICIPIO: MÁLAGA

PLANO:

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA GENERALES
NÚMERO: ED-08

NOTAS GENERALES:
TODOS LOS DIBUJOS Y TODOS LOS DATOS REPRODUCIDOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELLECTUAL Y SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NEXICO PERMITIDO ESCRITO PARA CUALquier USO O REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL ESPECIFICACIONES Y DISEÑOS DE COPIA SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING.
PROPIEDAD:

HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING
www.hcparchitects.com
Pº Martínez Ciudad de Málaga, nº11, 29016 - Málaga - España Tel: +34 952 22 07 07
C/ Monte Esquinza, nº30, Bajo Der. 28010 - Madrid - España Tel: +34 91 561 07 51
C/ Bartolomé de Medina, nº1, P.O. 41004 - Sevilla - España Tel: +34 954 53 08 69
Villa 2190, Rd 2755, Aranya, P.O. Box: 13116 - Kingdom of Bahrain Tel: +973 17 65 65 00

MARIO ROMERO GONZÁLEZ JAVIER HIGUERA MATA

JOSE LUIS MORENO CARRIÓN JACOB HIGUERA MATA