

Ref: I-ED Parcela R5 SUNC-R-T.1 Cortijo Merino\_AI\_PL 2024\_68 (jpb)

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ord. Urbanística  
**Expediente:** PL 68/2024 Estudio de Detalle  
**Interesado:** PEGASUS HOLDCO S.L.U.  
**Situación:** Parcela R5 del SUNC-RT-1 *Cortijo Merino*  
**Ref. Catastral:** 6338901UF6663N0001GD  
**Junta Municipal Distrito:** 6. *Cruz de Humilladero*  
**Asunto:** Informe técnico para aprobación inicial

20/05/2025 tiene entrada en registro Estudio de Detalle (en adelante ED) fechado en Mayo de 2025, acompañado de Separata para la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, y que sustituye a la anteriormente presentada.

## 1. ANTECEDENTES

El 23/12/2024 tiene entrada en registro ED fechado en Noviembre de 2024 acompañado de Separata de cumplimiento de la legislación de servidumbres aeronáuticas.

El 22/04/2025 este Servicio de Planificación y Ord. Urbanística emite informe requiriendo al interesado que aporte nuevo documento completo del ED que aclare varios aspectos.

## 2. INFORME

### 2.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

En cuanto al contenido documental presentado el 20/05/2024, se observa lo siguiente:

1/5

- El ED 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 aporta en archivo independiente de la memoria, para facilitar el trámite de Información Pública y Publicación exigible según Art. 62 LISTA y Art. 85 RGLISTA.
- Se justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según Art. 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por encontrarse la propuesta en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.
- Se ha aportado 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.

### 2.2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

La parcela R5, tiene una superficie de 5.579 m<sup>2</sup> y forma rectangular con dimensiones 114 x 49 metros. Está actualmente conformada por una sola parcela catastral de 5.579 m<sup>2</sup>s.

Con fecha 19/03/2025 la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite informe que considera la documentación aportada correctamente representado en el sistema de referencia oficial ETRS89 y el sistema de coordenadas UTM Huso 30N, con los límites y superficie de parcela correctamente definidos, y las cotas coincidentes con 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.

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Paseo Antonio Machado, 12  
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	zg5hjYTDofI3MHg+r7DOAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	16/06/2025 20:03:48
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/06/2025 17:36:06
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	16/06/2025 13:42:28
Observaciones		Página	1/5
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zg5hjYTDofI3MHg+r7DOAQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zg5hjYTDofI3MHg+r7DOAQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Situación de la parcela sobre ortofoto

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.

### 2.3. OBJETO.

2/5

Según se recoge en la memoria del ED, y en coherencia con las obligaciones recogidas en la normativa del Plan Parcial de Ordenación (en adelante PPO) para parcelas mayores de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie, el objeto del mismo es: "[...] definir las características urbanísticas de aplicación a la Parcela R1 del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", recogiendo la definición de alineaciones, alturas, rasantes y área de ocupación máxima a la que tendrá que adaptarse la futura edificación proyectada mediante el correspondiente Proyecto Básico, permitiendo a la vez holgura suficiente para el desarrollo arquitectónico del edificio."

### 2.4. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

#### 2.4.1. 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 (en adelante 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).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	zg5hjYTDofI3MHg+r7DOAQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	16/06/2025 20:03:48
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/06/2025 17:36:06
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	16/06/2025 13:42:28
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zg5hjYTDofI3MHg+r7DOAQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zg5hjYTDofI3MHg+r7DOAQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 2.4.2. Determinaciones del PGOU vigente.

El vigente PGOU 2011 propone el desarrollo del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" mediante un PPO que se ha aprobado definitivamente con fecha 25/02/2021 y tiene publicación el 13/12/2021.

Según normativa del PPO la parcela R4 tiene la calificación "Residencial Libre" y es de aplicación la ordenanza particular "Zonas Residenciales-OA", la cual exige que todas las manzanas con más de 5.000 m<sup>2</sup>s de superficie neta de parcela deban ordenarse mediante la redacción de un ED.

El plano nº 11 del PPO aprobado define la altura de las edificaciones, PB+4+Atico, 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.

### 2.5. AFECCIONES SECTORIALES

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas.

Se comprueba que el sector de actuación SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO" está incluido en 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., por lo que tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico,

### 2.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

La ordenación del ED no modifica la tipología que define el PPO aprobado, que es Ordenación Abierta (OA-1), y propone una volumetría con las siguientes características:

3/5

1. Una edificación única abierta y un área de movimiento para construcciones auxiliares relacionadas con el espacio libre común del edificio, con una altura máxima de PB (4,2 m).
2. Vuelos en fachada para la protección solar estival.
3. Espacios libres del interior de la manzana destinados a zonas comunes exteriores.
4. Espacios libres exteriores entre los linderos y la fachada del edificio que se destinarán a espacio exterior privado de las de las viviendas de planta baja, rampa de acceso a garaje y zona de acceso a los portales de vivienda o locales.

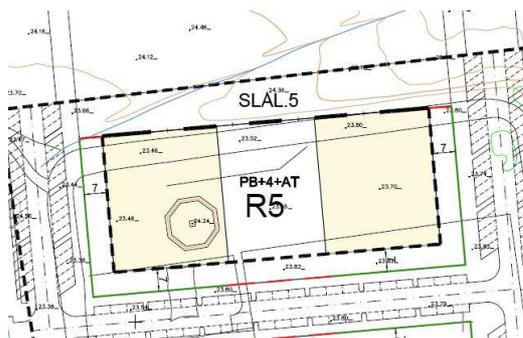
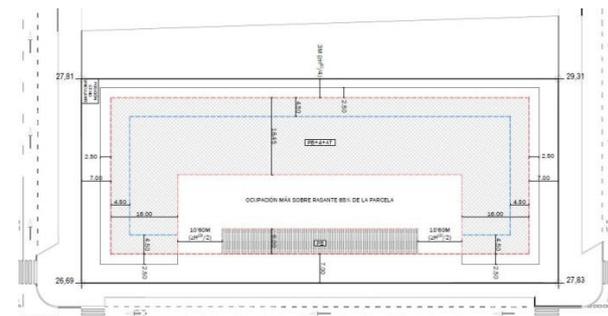


Imagen 1. Alineaciones y alturas máximas PPO



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 informa:

Con el esquema de volumen propuesto en planta y sección se podría alcanzar una superficie de techo edificable mayor que el techo máximo asignado a la parcela por el Art. 20.6 del PPO aprobado, lo que permite libertad compositiva en la propuesta edificatoria.

Las áreas de movimiento propuestas no exceden de la ocupación máxima de parcela del 65% definida por el Art. 20.7 del PPO.

La distancia entre el área de movimiento de la edificación principal y el área de movimiento de las edificaciones auxiliares es inferior a 30m, lo que no supone un incumplimiento del Art. 20.10 del PPO porque este artículo se refiere a la separación entre edificaciones residenciales principales dentro de una misma parcela, y no a la separación respecto edificaciones auxiliares.

Tal y como determina el Artículo 20.8 del PPO aprobado, la ocupación máxima de la planta ático es el 50% de la planta inmediatamente inferior y el retranqueo mínimo es 4,5 m respecto del plano de la fachada de la planta inmediatamente inferior. También se define una altura añadida para casetones de 2,70 m sobre la planta ático, en consonancia con lo dispuesto don el Art. 20.8 del PPO.

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 linderos público fijada en 7 m, por lo que podría interpretarse de ello que se incumple el citado Art. del PPO. Esta circunstancia es permisible, en consonancia con las ordenaciones aprobadas en las parcelas R1, R2 y R3, 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, pues tiene competencia para modificar o ajustar las alineaciones en desarrollo del PPO, por lo que de ello no se deriva ningún incumplimiento.

4/5

Se ha especificado en memoria y planimetría que estos vuelos son abiertos y no cerrados, de manera que se mantiene la ordenación volumétrica pretendida por el PPO, en consonancia con la ordenación aprobada en las parcelas colindantes.

Según el Art. 20.9 del PPO: *La separación a linderos privados será de ¼ de la altura del edificio*. El plano de Alineaciones y Alturas de la edificación del ED define una separación del lindero equivalente para que los vuelos permitidos se separen suficiente respecto el lindero privado.

### 3. CONCLUSIONES

Se ha aportado documentación mínima exigible según artículo 94.4 de RGLISTA incluyendo Resumen Ejecutivo en archivo independiente de la memoria, y plano P.2.12. *Zonificación Acústica* del PGOU 2011.

El documento del ED describe con el suficiente grado de definición la ordenación propuesta, y ésta se ajusta a las directrices del PPO aprobado y del PGOU 2011 vigente, con las variaciones descritas en el apartado 2.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA.

Estos ajustes de la normativa se aprueban en virtud de las competencias que el artículo 71 de LISTA y artículo 94 de RGLISTA asignan a los ED.

Código Seguro De Verificación	zg5hjYTDofI3MHg+r7DOAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	16/06/2025 20:03:48
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	16/06/2025 17:36:06
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	16/06/2025 13:42:28
Observaciones		Página	4/5
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zg5hjYTDofI3MHg+r7DOAQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zg5hjYTDofI3MHg+r7DOAQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



#### 4. PROPUESTA

Someter a consideración la **Aprobación Inicial** del ED en base a la documentación aportada con fecha 20/05/2025 y fechada en Mayo de 2025.

Tras la aprobación inicial, se debe requerir informe a:

1. La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana por encontrarse el Sector de actuación en zona de protección arqueológica.
2. 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, referente a la protección arqueológica.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

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

5/5

Código Seguro De Verificación	zg5hjYTDofI3MHg+r7DOAQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	16/06/2025 20:03:48
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	16/06/2025 17:36:06
	Joaquín Pedraza Bueno		Firmado	16/06/2025 13:42:28
Observaciones			Página	5/5
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zg5hjYTDofI3MHg+r7DOAQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/zg5hjYTDofI3MHg+r7DOAQ==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

