

RESUMEN EJECUTIVO

**1. INTRODUCCIÓN, OBJETO Y
DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA
URBANA Y ORDENACIÓN DETALLADA**

3. PLANOS

Objeto

El presente Estudio de Detalle se redacta en el marco de lo previsto en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y tiene por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el Plan Parcial de Ordenación del sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" de Málaga.

Justificación del presente Estudio de Detalle

El artículo 20.4 Parcela mínima y número de viviendas del Plan Parcial Cortijo Merino establece las siguientes condiciones:

- *En manzanas cuya ordenación de la edificación prevea la construcción de más de un bloque, o tener más de 5.000 m² de superficie neta de parcela, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.*

Dado que la parcela tiene una superficie mayor de 5.000 m², es necesario la redacción del presente Estudio de Detalle.

Por ello se definirán las alineaciones, rasantes, volúmenes, y otras condiciones que definan la posición y forma de la edificación sobre la parcela.

El Estudio de Detalle se redacta en virtud de lo establecido en el artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), cuya sección Instrumentos Complementarios indica sobre los Estudios de Detalle:

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*

En su desarrollo se han seguido los criterios de redacción de los Estudios de Detalle establecidos en el Título 2º, Capítulo 3º, Sección 6º del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Delimitación

La parcela R5, con una superficie de 5.579 m² y forma rectangular de dimensiones 114 x 49 metros, forma parte del Sector SUNC-RT-1, el cual está situado al norte de la carretera de Campanillas (actualmente Avenida de Ortega y Gasset). La delimitación de este Sector, contenida en el Plano de Clasificación del PGOU, queda comprendida entre la citada avenida de Ortega y Gasset al sur, el Polígono PA-T2 "Urbanización Buenavista" al oeste y al norte, y el Polígono de El Viso y barriada San Carlos al este.

La parcela R5 se sitúa al noroeste del ámbito en la ordenación del Plan Parcial con los siguientes linderos:

- Al norte con el Sistema Local de Áreas Libres SLAL5
- Al sur con el Vial D
- Al este con el Vial 6
- Al oeste con el Vial 5

Según el Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, el terreno modificado de los viales provocará un desnivel sobre la parcela R5 de aproximadamente 1,10 metros entre su vértice NE y el SO.

La ordenación propuesta para la parcela R5 responde a los siguientes condicionantes:

Posición de la edificación

Se propone una edificación resuelta en un único edificio, con una separación a vial público de 7 metros, en los linderos este, oeste y sur, y una separación a lindero privado de 1/4 de la altura total del edificio, con una separación mínima de 3 metros.

Sobre la separación a linderos se permiten vuelos o cuerpos salientes abiertos de hasta 2,5 metros.

La parcela linda en todos sus lados con viales y espacios libres, por lo que la edificación no supone un perjuicio para construcciones colindantes. Tampoco lo supone para las parcelas próximas ya que las separaciones entre las construcciones rondan los 30 metros, siendo superior a la exigida para el cumplimiento del Arco Solar entre edificios opuestos de 28,50 metros.

Se propone una edificación en forma en U, con orientación sur, situando la zona libre de edificación en el lindero sur. En esta zona libre, se plantea un área para construcciones auxiliares, que respeta la separación a linderos y tiene una profundidad edificable de 6 metros.

Cumplimiento del ARCO SOLAR I en el interior de la manzana

La ordenación volumétrica del edificio residencial se desarrolla en una única edificación con el objetivo de

cumplir con las Medidas de Ahorro Energético y Calidad Ambiental del Título VIII del PGOU tal y como establece el artículo 20.14 del Plan Parcial.

En cuanto al volumen de la construcción auxiliar permitida, las fachadas orientadas al ARCO SOLAR I han de separarse al menos Hx1.7 metros, siendo H la altura de edificación que produce sombra sobre la fachada opuesta. Éste volumen genera una fachada con orientación al Arco Solar I, y dispone de una separación mínima a la fachada del edificio residencial de 13 metros, que, con la altura máxima de 4,20 metros no arroja sombra sobre la misma.

Servidumbres aeronáuticas

La altura de la edificación propuesta, cumple con lo recogido en el artículo 20.7 del Plan Parcial sobre las servidumbres generadas por el aeropuerto de Málaga, donde se establece lo siguiente:

[...] 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.

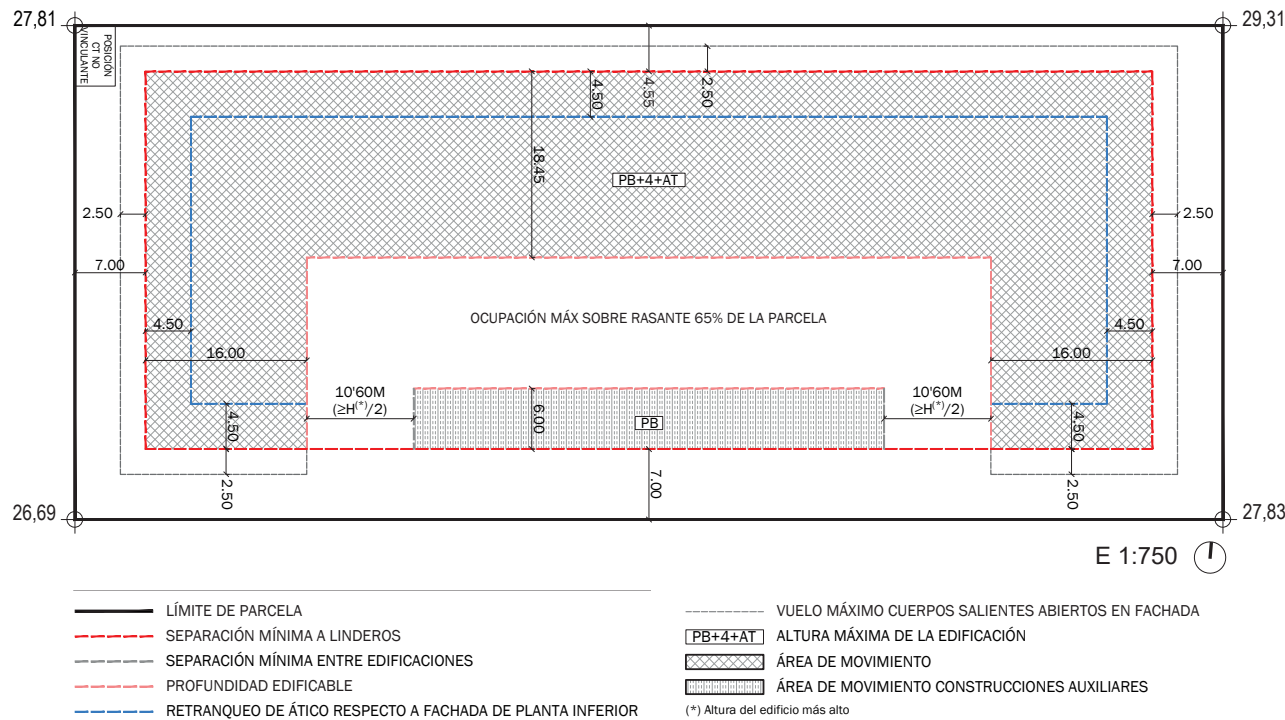
La altura máxima de la edificación según determina el Plan Parcial es de 18,20 metros para la planta baja + 4 y 21,20 metros para la planta ático. Por otro lado, el Plan General en su artículo 12.2.24 establece una altura máxima permitida sobre la última planta de 2,7 metros. Por lo tanto, la altura total de la edificación sin elementos auxiliares es de 23,90 metros.

Según establece el proyecto de reparcelación, la cota máxima sobre el nivel del mar de la parcela es de 29,31 metros.

Por lo tanto, la altura máxima de la edificación, incluyendo todos sus elementos auxiliares podrá ser de 27,69 metros.

Accesibilidad

Respecto al cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, se incluye en el anexo del presente documento la ficha justificativa de la urbanización para las zonas de transición entre el vial exterior a la parcela, con accesibilidad justificada en el Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", y el interior de la edificación, cuya justificación se realizará en el Proyecto de Edificación correspondiente.



Siguiendo las especificaciones del Plan General y en concreto del Plan Parcial del Sector SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”, la Parcela R5 resultante de la ordenación mediante este Estudio de Detalle, tendrá las características urbanísticas recogidas en el siguiente cuadro:

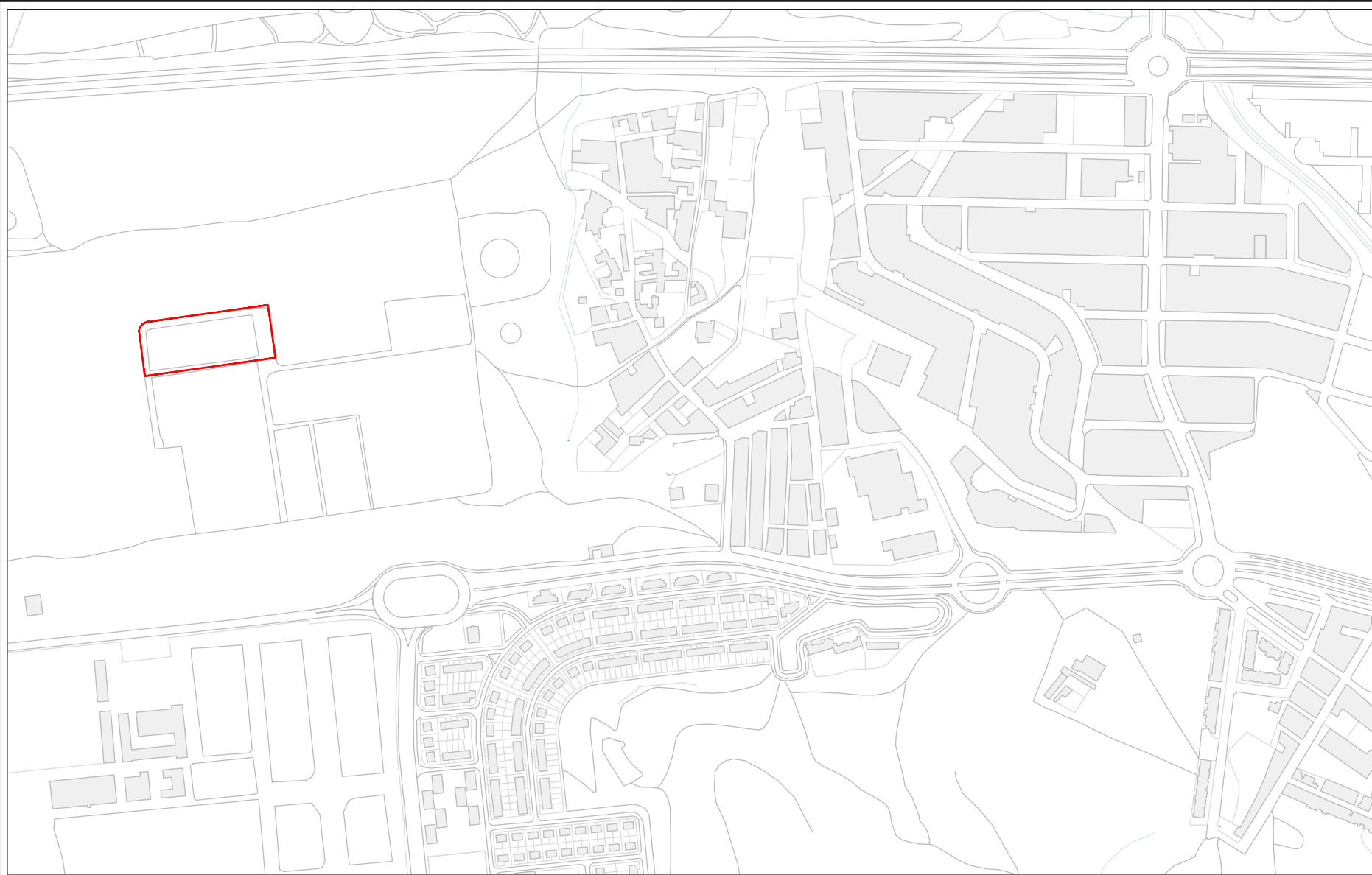
PPO SUNC-RT-1 ED PARCELA R5

Uso	Residencial	Residencial
Superficie de parcela	5.579,05	5.579,05
Edificabilidad	9.431,78	9.431,78
Nº máx de viviendas	93	93
Zona de Ordenanza	(OA1) Ordenación abierta. Subzona 1	(OA1) Ordenación abierta. Subzona 1
Altura máxima	PB+4+ÁTICO	PB+4+ÁTICO
Ocupación	65%	65%
Separación a vial	7 metros	7 metros
Separación a lindero privado	1/4 de altura del edificio	1/4 de altura total del edificio, con separación mínima de 4,55 metros

RE-01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

RE-02 ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA

RE-03 ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. SECCIÓN



EMPLAZAMIENTO
E. 1:7.000



SITUACIÓN
E. 1:30.000



Documento para Aprobación Definitiva

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO
MÁLAGA
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PROMOTOR
PEGASUS HOLDCO S.L.

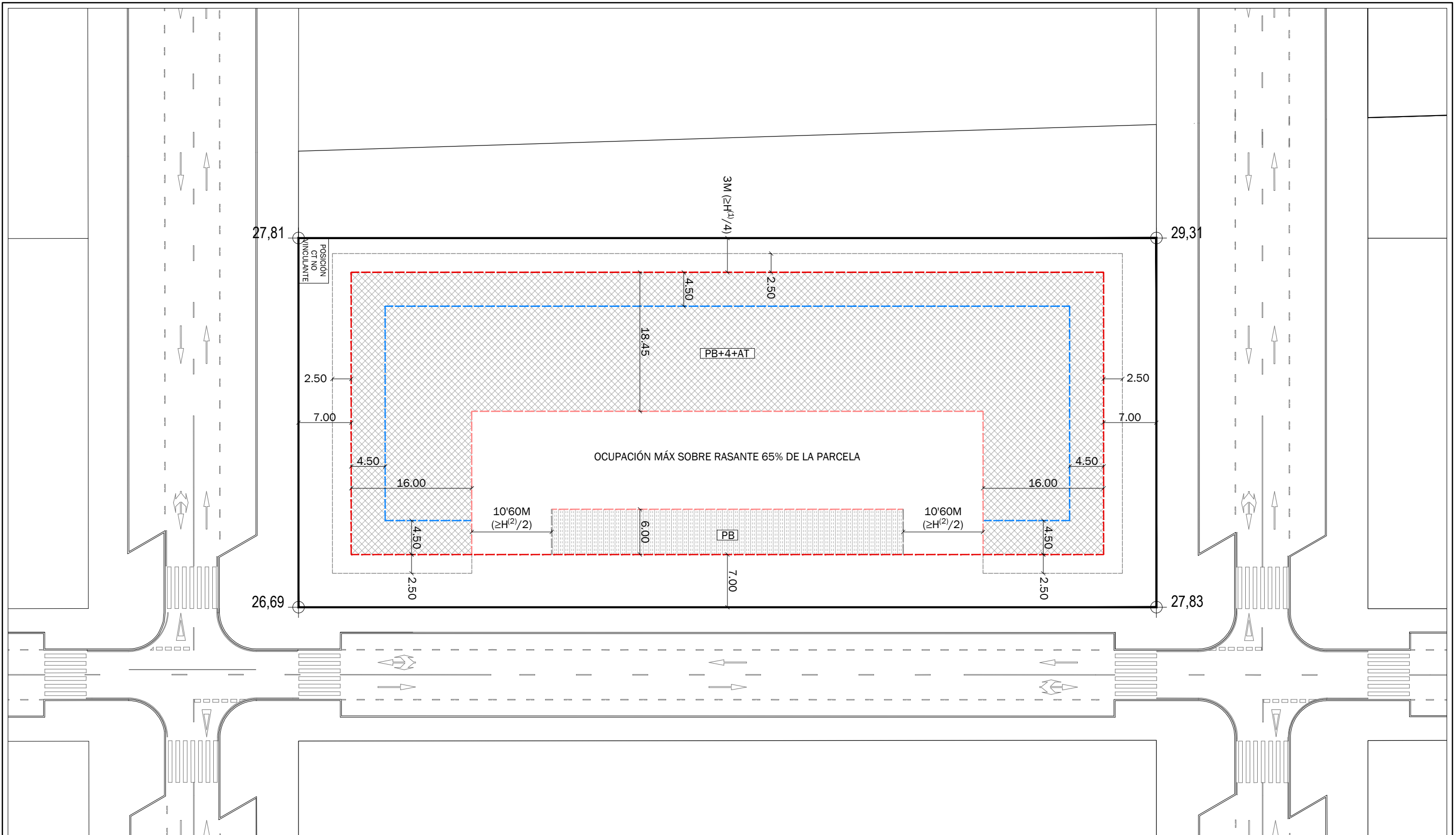
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS
JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA
MARZO 2026

PLANO
RESUMEN EJECUTIVO
RE-01

ESCALA
1:30.000 / 1:7.000

eddea
Edma Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-0851 ON Sevilla



LEYENDA

- LÍMITE DE PARCELA
- SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS
- SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES
- PROFUNDIDAD EDIFICABLE
- RETRANQUEO DE ÁTICO RESPECTO A FACHADA DE PLANTA INFERIOR
- VUELO MÁXIMO CUERPOS SALIENTES ABIERTOS EN FACHADA
- PB+4+AT ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
- ÁREA DE MOVIMIENTO
- ÁREA DE MOVIMIENTO CONSTRUCCIONES AUXILIARES

(1) Altura total del edificio
 (2) Altura del edificio más alto



Documento para Aprobación Definitiva

ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO
 MÁLAGA
ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA

PROMOTOR
PEGASUS HOLDCO S.L.

EQUIPO REDACTOR
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS
 JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

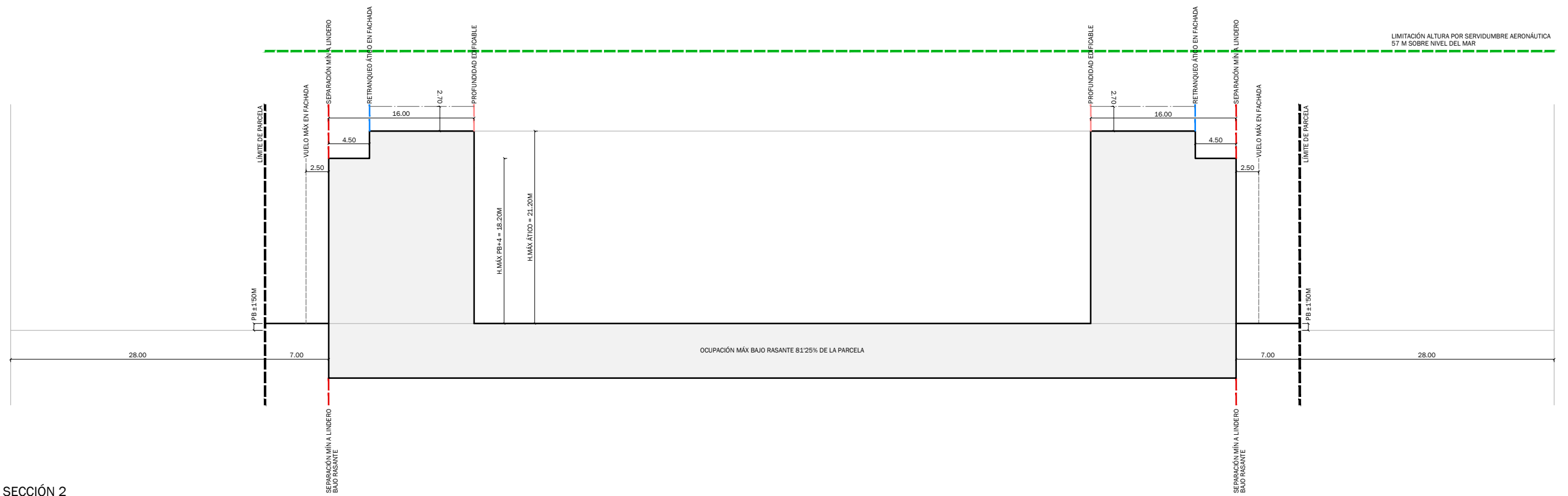
FECHA
MARZO 2026

PLANO
RESUMEN EJECUTIVO
RE-02

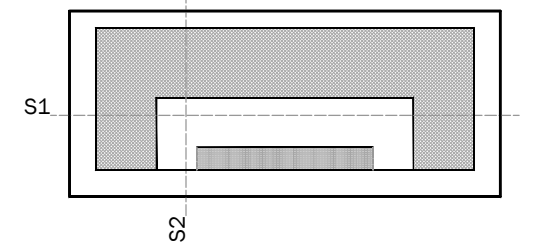
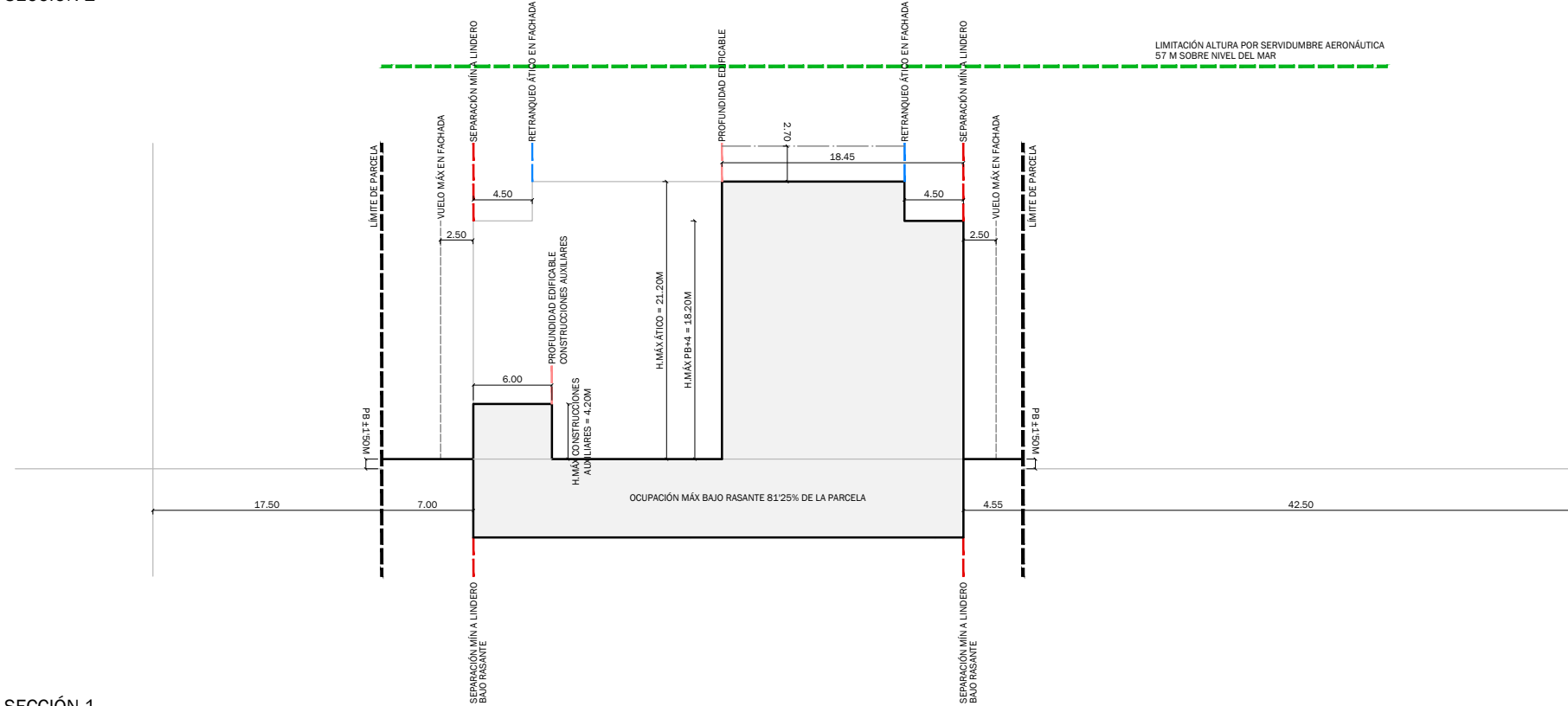
ESCALA
1:500

eddea
 Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
 Sociedad Proyectista SP-0851 CM Sevilla

SECCIÓN 2



SECCIÓN 1



LEYENDA

- LÍMITE DE PARCELA
- SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS
- PROFUNDIDAD EDIFICABLE
- RETRANQUEO DE ÁTICO RESPECTO A FACHADA DE PLANTA INFERIOR
- VUELO MÁXIMO CUERPOS SALIENTES ABIERTOS EN FACHADA
- LÍMITE DE CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA
- LIMITACIÓN DE ALTURA POR SERVIDUMBRE AERONÁUTICA



Documento para Aprobación Definitiva

ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO
 MÁLAGA
ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. SECCIÓN

PROMOTOR
PEGASUS HOLDCO S.L.

EQUIPO REDACTOR
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS
 JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA
 MARZO 2026

PLANO
 RESUMEN EJECUTIVO
RE-03

ESCALA
1:500

eddea
 Edma Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
 Sociedad Proyectista SP-0051 CM Sevilla

eddea

EDDEA Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.

Calle José Delgado Brackenbury, 9, 41011

Sevilla

+34 954 287 040

eddea@eddea.es

