

Ref: I-ED Parcela R5 SUNC-R-T.1 Cortijo Merino\_AD\_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 M. Distrito:** 6. *Cruz de Humilladero*  
**Asunto:** Informe técnico para la aprobación definitiva

## O. ANTECEDENTES

Con fecha 23/12/2024 se inicia la tramitación de este expediente con la presentación en el Registro de Entrada, solicitud de la entidad PEGASUS HOLDCO S.L.U., aportando documentación técnica del Estudio de Detalle (en adelante ED) en la parcela R5 del SUNC-RT-1 *Cortijo Merino*.

Valorada la documentación, y aportándose nuevas documentaciones, el 18/07/2025 se acuerda la aprobación inicial del ED por la Ilma. Junta de Gobierno Local según documentación técnica presentada con fecha 20/05/2025. El acuerdo requiere que tras la aprobación inicial, se deberá solicitar informe a:

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad en materia de servidumbres aeronáuticas.
- La Delegación Territorial de Cultura, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en concordancia con el artículo 78.4 LISTA y 106.4 del Reglamento General.

De acuerdo a los anteriores antecedentes, consta en el expediente los siguientes documentos:

1/2

- Certificado del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga fechado el 01/12/2025, que expresa que durante el plazo de información pública computado desde el 25 de julio y el 25 de septiembre de 2025, ambos inclusive, no consta la presentación de ninguna alegación.
- El informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad sostenible fechado el 23/02/2026 es favorable al «*Estudio de Detalle parcela R5, Plan Parcial SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"*» en el término municipal de Málaga (Málaga) en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere,
- El informe de la Delegación de Málaga de la Consejería de Cultura y Deporte fechado el 22/10/2025 es FAVORABLE a la documentación técnica presentada, e incide en la necesidad que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante control arqueológico de movimiento de tierras.

Con fecha 03/03/2026 el interesado aporta documentación del ED y Resumen Ejecutivo, que sustituye a la anteriormente presentada.

## 1. INFORME

La documentación aportada con fecha 03/03/2026 incluye las observaciones formuladas por la Consejería de Cultura y Deporte y por la Dirección General de Aviación Civil, incorporando expresamente:

- Un artículo específico dedicado al control arqueológico (art. 18 de la normativa).
- La inclusión de los planos de servidumbres aeronáuticas como documentos normativos, identificados como ORD-4 Plan Especial del Aeropuerto de Málaga. Servidumbres Aeronáuticas (3 hojas).

Gerencia Municipal de Urbanismo  
 Paseo Antonio Machado, 12  
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	d600xUygWi5kbEVrzplt4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/03/2026 10:53:04
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/03/2026 10:00:02
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/03/2026 09:17:01
Observaciones		Página	1/2
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d600xUygWi5kbEVrzplt4g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d600xUygWi5kbEVrzplt4g%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En el resto de determinaciones, la documentación aportada con fecha 03/03/2026 es igual a la documentación aprobada inicialmente.

**RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA APROBACIÓN DEFINITIVA**

Al objeto de comprender la justificación del sometimiento de este expediente a la aprobación definitiva se incluye, al igual que lo contuvo el informe técnico de aprobación inicial, un resumen de las determinaciones y valoración del ED:

- 1ª. El objeto y la delimitación del ámbito del ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA estableciendo la ordenación detallada según lo determinado en el PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.
- 2ª. Según se recoge en la memoria del ED, y en coherencia con las obligaciones recogidas en la normativa del Plan Parcial de Ordenación, para parcelas mayores de 5.000 m2 de superficie, el objeto del mismo es: “[...] definir las características urbanísticas de aplicación a la Parcela R5 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.”
- 3ª. La ordenación del ED no modifica la tipología que define el PPO aprobado, que es Ordenación Abierta (OA-1), y propone una volumetría en 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).

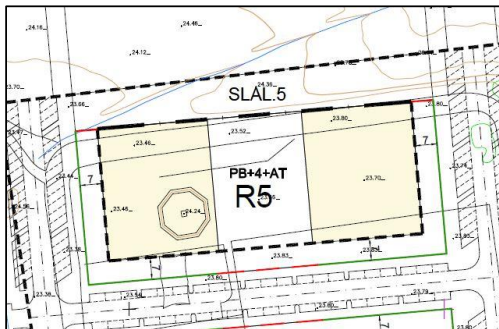


Imagen 1. Alineaciones y alturas máximas PPO

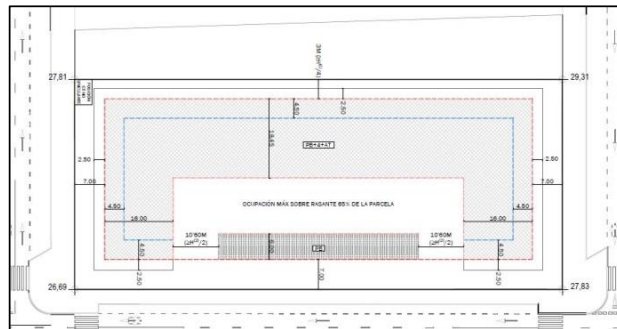


Imagen 2. Alineaciones y alturas según ED

2/2

**2. PROPUESTA**

De acuerdo a lo manifestado en el presente informe, procede proponer la **aprobación definitiva** del ED en la parcela R5 del SUNC-RT-1 Cortijo Merino, conforme a la documentación presentada con fecha 03/03/2026.

El Arquitecto municipal  
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica  
El Jefe del Servicio  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento  
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

<b>Código Seguro De Verificación</b>	d600xUygWi5kbEVrzplt4g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/03/2026 10:53:04
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/03/2026 10:00:02
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/03/2026 09:17:01
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/2
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d600xUygWi5kbEVrzplt4g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/d600xUygWi5kbEVrzplt4g%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

