



SEPARATA PARA AESA - R1

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R1 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO" EN MÁLAGA.

PROMOTOR: PREMIER TILOS, S.L.

PROYECTISTAS:

MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P. (COAM 70.755) / CÉSAR FRÍAS ENCISO (COAM 14.241)

IMPAR ARQUITECTOS S.L.P. (COAM: 70.756) / MIGUEL PRADILLO CENDON (COAM 12.480)

Noviembre de 2022

Revisión 2.2, 7 de mayo de 2024

Código Seguro De Verificación	5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:14
Observaciones		Página	1/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE

ÍNDICE	2
1. MEMORIA EXPOSITIVA	3
1.1. OBJETO DE LA PRESENTE SEPARATA	3
1.2. AGENTES	3
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN	3
2.1. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA	3
2.2. ALTURA EDIFICABLE	4
2.3. POSICIÓN DE LA PARCELA	5
3. FIRMA DE LA SEPARATA	6
4. LISTADO DE PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE INCLUIDOS EN ESTA SEPARATA	7

Código Seguro De Verificación	5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:14	
Observaciones		Página	2/7	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. OBJETO DE LA PRESENTE SEPARATA

La presente separata forma parte del Estudio de Detalle que desarrolla las determinaciones urbanísticas de la Parcela R1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", en Málaga.

Su objetivo es la Justificación del cumplimiento de la Legislación de Servidumbres Aeronáuticas.

1.2. AGENTES

PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Premier Tilos, S.L.

CIF: B-09957747

C/ Marqués de Larios, nº4 planta 4. 29005 Málaga (Málaga).

Representante: GROW-ING IBERICA SL, NIF: B-19645233.

Persona Física Representante: Inmaculada Cobo Soriano; NIF: 24.202.747-P

PROYECTISTAS

SOCIEDAD
Arquitectos

IMPAR ARQUITECTOS · COAM 70.756
Miguel Pradillo Cendón · Col 12.480 COAM · 50.720.893- M
C/ O'Donnell, 34 5º · 28009 · Madrid.

MASA ARQUITECTÓNICA · COAM 70.755
César Frías Enciso · Col 14.241 COAM · 16.810.368-J
C/ O'Donnell, 34 5º · 28009 · Madrid.

Código Seguro De Verificación	5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:14
Observaciones		Página	3/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

La totalidad del ámbito donde se ubica la parcela se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. El Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" **fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil, con fecha 4 de julio de 2017.** En el desarrollo de este Estudio de Detalle se mantienen las alturas máximas de edificación determinadas en el citado Plan Parcial, tal como se indica en el punto *Altura Edificable* de esta separata y en el plano de sección correspondiente.

En el plano adjunto a este Estudio de Detalle, se representan las líneas de nivel de las 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 particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 31, entre otras.

También se incluye el plano I.5.6.1 *Servidumbres Aeronáuticas del Suelo Urbano y Urbanizable* del PGOU 2011 de Málaga indicando la ubicación del solar objeto de este Estudio de Detalle, como justificación del cumplimiento de la Afección de la Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de Málaga.

2.2. ALTURA EDIFICABLE

El P.E.R.I. SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO", en su punto 20.7 "Altura edificable y ocupación máxima" establece con carácter general la altura máxima de cualquier elemento derivado de la edificación, conforme establece la Dirección General de Aviación Civil:

*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.***

Código Seguro De Verificación	5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:14
Observaciones		Página	4/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La altura máxima edificable en esta parcela, tal como se determina en el plano nº 11 del Plan Parcial, es la siguiente:

- Altura de la edificación: Planta Baja + 4 plantas (18,20 m)+ ático (21,20 m.)
- altura máxima permitida sobre la última planta según P.G.O.U. de Málaga para casetones de acceso a terraza: 2.70m

Por tanto la altura máxima para la edificación, sus elementos auxiliares y medios mecánicos para su construcción será:

PARCELA	cota parcela m.s.n.m.	altura máxima edificación incluyendo elementos auxiliares	altura máxima edificación m.s.n.m.	altura máxima permitida en el P.E.R.I. y D.G.A.C.
R1	+21.74m	35.26m	+57.00m	+57.00m

2.3. POSICIÓN DE LA PARCELA

La parcela tiene las siguiente coordenadas:

PARCELA	UTM ETRS89, huso 30		UTM ED50, huso 30	
	COORDENADA X	COORDENADA Y	COORDENADA X	COORDENADA Y
R1	366277.9166	4063593.1451	366390,69	4063798,62

Código Seguro De Verificación	5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:14	
Observaciones		Página	5/7	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3. FIRMA DE LA SEPARATA

Con todo lo anteriormente expuesto, así como en los planos y demás documentos que integran esta separata, creemos suficientemente detallada la misma.

7 de mayo de 2024

Los arquitectos,



IMPAR ARQUITECTOS S.L.P

Nº COAM 70.756

D. Miguel Pradillo Cendón

Nº COAM 12.480



MASA ARQUITECTONICA S.L.P

Nº COAM 70.755

D. César Frías Enciso

Nº COAM 14.241

Código Seguro De Verificación	5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:14
Observaciones		Página	6/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. LISTADO DE PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE INCLUIDOS EN ESTA SEPARATA

nº	NOMBRE	ESCALA
01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	–
03	ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNC-RT-1	–
05	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, PGOU MÁLAGA I	–
06	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, PGOU MÁLAGA II	–
07	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, IMPLANTACIÓN Y AFECCIONES	–
07b	AFECCIONES ACÚSTICAS, CONFIGURACIÓN PREVISIBLE	–
10	VOLUMEN MÁXIMO, PLANO DE ALINEACIONES	1:300
12	VOLUMEN MÁXIMO, SECCIONES S03 Y S04	1:300

Código Seguro De Verificación	5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:14	
Observaciones		Página	7/7	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5QI/RW4+Sa4ADAUj6b0p7g==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			