

ESTUDIO DE DETALLE

SEPARATA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

PARCELA R4 DEL SECTOR SUN-R-T.1 "CORTIJO MERINO" DEL PGOU DE MÁLAGA

Diciembre de 2024

Rev-01

Encargante: REINA MARÍN S.L.

Arquitecto: Óscar Puga Barral

Código Seguro De Verificación	+uEZKMTzmsRZ+9chS8tCIQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:35	
Observaciones		Página	1/9	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2BuEZKMTzmsRZ%2B9chS8tCIQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ÍNDICE

1	MEMORIA EXPOSITIVA	2
1.1	OBJETO DEL DOCUMENTO. OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
1.2	PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
1.3	EQUIPO REDACTOR	2
2	MEMORIA INFORMATIVA.....	3
3	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	5
3.1	GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA	5
3.2	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.....	6
4	CONCLUSIONES	7
5	ÍNDICE DE PLANOS.....	8

Código Seguro De Verificación	+uEZKMTzmsRZ+9chS8tCIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:35
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2BuEZKMTzmsRZ%2B9chS8tCIQ%3D%3D		
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 DEL DOCUMENTO. OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones urbanísticas y de ordenación de la Parcela R4 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC RT1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga (A.D. BOP 13 de diciembre de 2021).

1.2 PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de la mercantil REINA MARÍN S.L. con C.I.F. B29769619 y domicilio en Plaza del Carbón nº3, 3º de Málaga como propietaria de los terrenos.

Actúa como representante de la mercantil promotora D. Fernando Quesada Mejías con N.I.F. 25.102.735-Y.

1.3 EQUIPO REDACTOR

El documento lo redacta el arquitecto Óscar Puga Barral, colegiado número 669 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, en representación de la sociedad profesional TAU 2000 slp, con CIF B-92.190.917 y domicilio profesional en Calle Jaén nº9 de la ciudad de Málaga.

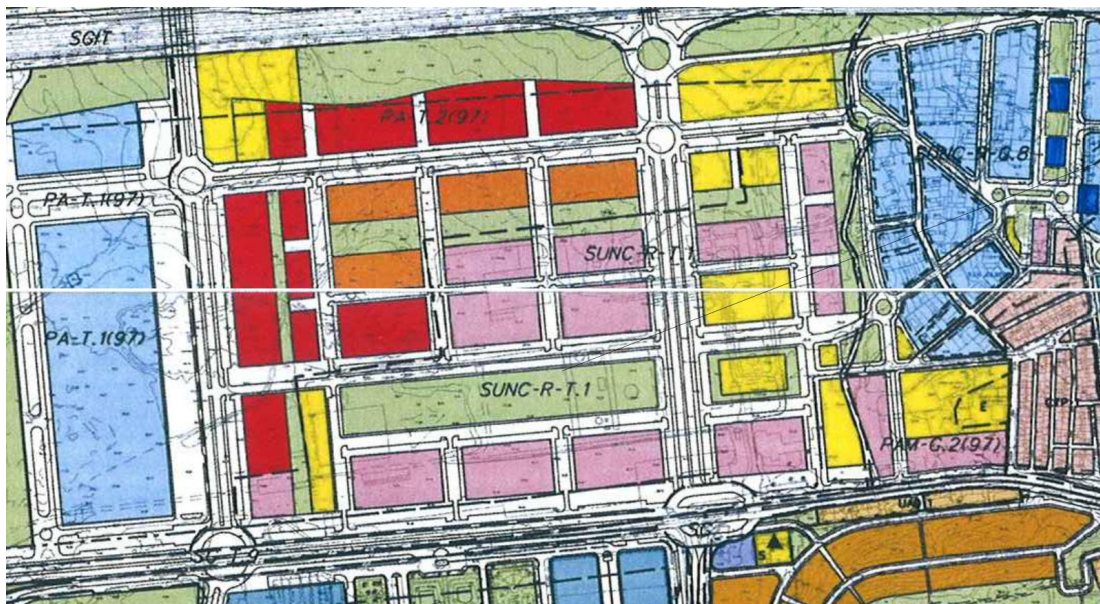
Código Seguro De Verificación	+uEZKMTzmsRZ+9chS8tCIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:35
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2BuEZKMTzmsRZ%2B9chS8tCIQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2 MEMORIA INFORMATIVA

La parcela sobre la que se desarrolla la presente Estudio de Detalle es la denominada R4 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga.

Geográficamente el Sector se sitúa junto a la carretera de Campanillas, actualmente Avenida de Ortega y Gasset, al Norte de esta, en el lugar donde se localizó en el pasado la "Fábrica de Amoniaco". 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 El Viso y la Barriada San Carlos al Este, de los que se separa por arroyo de nombre desconocido.



La parcela R4 se encuentra en el extremo Norte del sector siendo sus linderos:

- Al Norte linda con la parcela SLAAL4 del PPO.
- Al Sur linda con el Vial D del PPO.
- Al Este linda con el Vial 7 del PPO.
- Al Oeste Linda con el Vial 6 del PPO.

Código Seguro De Verificación	+uEZKMTzmsRZ+9chS8tCIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:35
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2BuEZKMTzmsRZ%2B9chS8tCIQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





3 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga se encuentra en toda su superficie afectado por Servidumbres Aeronáuticas (radioeléctricas y de operaciones) del Aeropuerto de Málaga Costa del Sol.

La parcela R4 se encuentra afectada tanto por el Límite de Aproximación Frustrada NDB RWY 31 como por cota +57 msnm a efectos radioeléctricos.

El Plan Parcial de Ordenación del sector SUNC-R-T.1 definitivamente aprobado fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil con fecha 4 de julio de 2017.

Como consecuencia de lo anterior, el PPO incorpora de forma recurrente en lo relativo a la altura máxima de las edificaciones la siguiente restricción:

La altura máxima de las edificaciones, construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, así como cualquier otro añadido sobre las construcciones), así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) no podrá superar la cota de 57,00 metros sobre el nivel del mar.

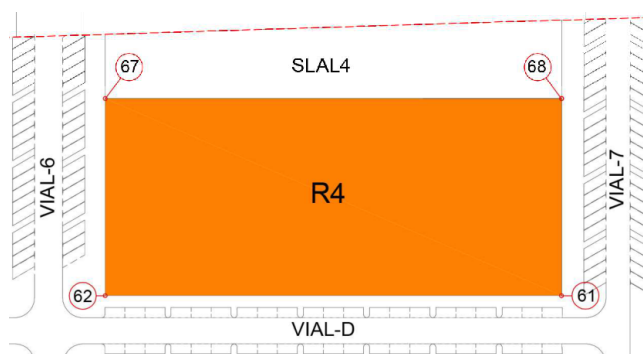
El presente Estudio de Detalle recoge tanto en la memoria como en la documentación gráfica que lo desarrolla la citada limitación de altura de edificaciones, construcciones y elementos auxiliares a la cota +57,00 m.s.n.m.

3.1 GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA

El Proyecto de Reparcelación establece las coordenadas de la parcela R4, del mismo modo que el Proyecto de Urbanización establece las rasantes de los extremos de la parcela. A continuación, se acompaña relación de coordenadas de los vértices de la parcela así como su elevación conforme al siguiente esquema:

Código Seguro De Verificación	+uEZKMTzmsRZ+9chS8tCIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:35
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2BuEZKMTzmsRZ%2B9chS8tCIQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PUNTO	Cota (m.s.n.m)	UTM ETRS89 / Huso 30		UTM ED50 / Huso 30	
		Coordenada X	Coordenada Y	Coordenada X	Coordenada Y
61	28,88	366541,93	4063829,76	366654,70	4064035,24
62	27,95	366428,61	4063819,94	366541,38	4064025,41
67	29,31	366424,38	4063868,73	366537,15	4064074,20
68	30,43	366537,71	4063878,62	366650,48	4064084,10

3.2 ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.

La altura máxima de las edificaciones, construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, así como cualquier otro añadido sobre las construcciones), así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (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	+uEZKMTzmsRZ+9chS8tCIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:35
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2BuEZKMTzmsRZ%2B9chS8tCIQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4 CONCLUSIONES

El conjunto de documentos que integran la presente Separata de Servidumbres Aeronáuticas del Estudio de Detalle de la Parcela R4 del Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga se considera que cumplen en todos los aspectos la normativa vigente por lo que puede ser sometido a la aprobación de los organismos competentes.

Málaga, diciembre de 2014

El Arquitecto

Óscar Puga Barral

Código Seguro De Verificación	+uEZKMTzmsRZ+9chS8tCIQ==		
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Estado	Firmado
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2BuEZKMTzmsRZ%2B9chS8tCIQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5 ÍNDICE DE PLANOS

CÓDIGO	PLANTA	FORMATO	ESCALA
SA-01	Situación referida al PGOU	A1	S/E
SA-02	Situación referida al PLAN PARCIAL	A1	S/E
SA-03	Servidumbres aeronáuticas - PGOU	A1	S/E
SA-04	Servidumbres aeronáuticas - PGOU	A1	S/E
SA-05	Emplazamiento	A1	1/1000
SA-06	Servidumbres aeronáuticas - Radioeléctricas	A1	1/10000
SA-07	Servidumbres aeronáuticas - Operaciones	A1	1/10000
SA-08	Plantas bajo rasante y planta baja	A1	1/250
SA-09	Plantas primera a cuarta	A1	1/250
SA-10	Ordenación de volúmenes. Secciones	A1	1/250

Código Seguro De Verificación	+uEZKMTzmsRZ+9chS8tCIQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:35
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2BuEZKMTzmsRZ%2B9chS8tCIQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

