

# ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-6 DEL SECTOR “SANCHEZ BLANCA” EN MALAGA MEMORIA

del Sector SUNP-G.2 “Sanchez Blanca”  
del PGOU de Málaga  
H-2868-19 | JULIO 2023

## HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING – OFICINAS

### MADRID - ESPAÑA

C/ Monte Esquinza, 30, Bajo Dcha.  
28010 Madrid - Spain  
Tel. +34 91 561 07 51  
Fax +34 91 411 69 64  
[madrid@hcparquitectos.com](mailto:madrid@hcparquitectos.com)

### MÁLAGA – ESPAÑA

Pº. Marítimo Ciudad de Melilla, 11  
29016 Malaga - Spain  
Tel. +34 952 22 77 07  
Fax +34 952 06 10 07  
[malaga@hcparquitectos.com](mailto:malaga@hcparquitectos.com)

### SEVILLA - ESPAÑA

C/ Bartolomé de Medina, 1, 1ºD  
41004 Sevilla - Spain  
Tel. +34 952 22 77 07  
[sevilla@hcparquitectos.com](mailto:sevilla@hcparquitectos.com)

### MANAMA - BAHRAIN

Villa 2180 (2), Road 2755  
Block 327 Adliya  
Po Box 11316 - Manama - Bahrain  
Tel. +973 1718 0530  
Fax. +973 1718 0411  
[bahrain@hcparquitectos.com](mailto:bahrain@hcparquitectos.com)

### ARGEL - ARGELIA

Rue Didouche Mourad, Alger-Centre  
1er et 3eme étage  
16005 Alger - Algeria  
Tel. +34 952 22 77 07  
[argelia@hcparquitectos.com](mailto:argelia@hcparquitectos.com)

## OFICINAS ASOCIADAS

Sal Island – Cape Verde

Moscow - Russia

Cairo – Egypt

Al Khobar - KSA

Casablanca – Morocco

Bucharest – Romania

## INDICE

1.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS .....	3
1.1.	PLAN DE SECTORIZACIÓN .....	3
1.2.	LEY 7/2021 DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, LISTA.....	3
1.3.	REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021 DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, LISTA.....	5
2.	OBJETO DEL DOCUMENTO. ....	6
3.	PROMOTOR .....	7
4.	EQUIPO REDACTOR .....	8
5.	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA .....	8
5.1.	DATOS CATASTRALES.....	8
5.2.	DESCRIPCIÓN REGISTRAL.....	8
6.	ORDENACIÓN PROPUESTA. ....	9
6.1.	Bajo Rasante.....	9
6.2.	Sobre Rasante.....	10
7.	ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE). ....	14
8.	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	17
9.	RELACIÓN DE PLANOS. ....	18

## 1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

### 1.1. PLAN DE SECTORIZACIÓN

El Plan Sectorización del SUNP G 2 "Sánchez Blanca" fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada con fecha 2 de abril de 2008 y, en su virtud, cambia la categoría de los terrenos delimitados en el PGOU de Málaga como Suelo Urbanizable No Programado, SUNP G 2 «Sánchez Blanca», pasándolos a Suelo Urbanizable Ordenado, y ordena pormenorizadamente el nuevo sector urbanizable.

El citado Plan de Sectorización del SUNP G 2 "Sánchez Blanca" delimita un sector con una extensión de 662.190 m<sup>2</sup> de superficie.

La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, fue aprobada definitivamente mediante Orden de 21 de enero de 2011, publicada el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 10 de febrero de 2011 (BOJA Nº 29) que contiene la ordenación de estos suelos en cuanto a Planeamiento Aprobado con la nomenclatura PA G 11.

Mediante Orden de 28 de julio de 2011, (publicada en el BOJA nº 170, el 30 de agosto 2011) se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga cuya página 594 tiene la concreta ficha de ordenación del sector.

### 1.2. LEY 7/2021 DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, LISTA

Con fecha 1 de diciembre de 2021 se aprobó la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), la cual se publicó en el BOJA número 233 de 3 de diciembre de 2021, indicando que la misma entra en vigor a los 20 días de su publicación (*Disposición final sexta*).

Esta ley expone en su artículo 12, "Clases de Suelo", lo siguiente:

*A efectos de la presente ley, el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rústico*

No obstante, en su disposición transitoria primera, "Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor", expone:

*La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:*

*a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.*

*1.ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.*

*El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.*

*2ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.*

*3ª Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización,*

*considerando que las mismas se encuentran delimitadas. 4ª Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.*

*.../...*

Dicha Disposición transitoria remite al artículo 13, que define las condiciones que ha de tener un suelo para que pueda ser considerado como urbano:

*1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*

*a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.*

*b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.*

*c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.*

*2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.*

*3. A los efectos de esta ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:*

*a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.*

*b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.*

*c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.*

*4. La condición de solar se extingue:*

*a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.*

*b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística*

Cabría indicar por lo tanto que este suelo en aplicación de la LISTA tiene la clasificación de URBANO

La LISTA, en su art. 71 "Estudios de Detalle", recoge:

*1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

*2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*

*3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

### 1.3. REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021 DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, LISTA

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de la Junta de Andalucía, mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Se publica en el BOJA de 2 de diciembre de 2022 y su entró en vigor a los 20 días de su publicación (23/12/22)

Este Reglamento en su artículo 94 establece lo siguiente:

*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.*

*2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*

*a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*

*b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*

*c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

*Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.*

*3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*

*4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*

*a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*

*b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*

*c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

## 2. OBJETO DEL DOCUMENTO.

Con fecha 9 de diciembre de 2021, la Sociedad Promotora FUNDACIÓN VIMPYCA, ENTIDAD BENÉFICA DE CONSTRUCCIÓN solicitó ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga licencia de obras para la construcción de 111 viviendas de protección oficial, aparcamientos y trasteros en la parcela R-6 del Sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca", Málaga, con número de expediente LOBRAS\_2021/3681.

Con fecha 26 de septiembre de 2022 se emite Informe técnico del Departamento de Licencias y Protección Urbanística con respecto al Proyecto Básico de octubre de 2021. En dicho informe se ponía de manifiesto el exceso de ocupación de la edificación bajo rasante, citando textualmente lo siguiente:

*..... tanto en el plano de planta baja (terrazas en viviendas y aseos de piscina), así como las 2 plantas de sótanos, incumplirían el art. 13.6.2 punto 3 y 7, puesto que las alineaciones exteriores e interiores son obligatorias. No podrán sobrepasarse en ningún caso, ni podrán existir vuelos sobre ellas.*

El Plan de sectorización PA-G.10 "Sánchez Blanca", con fecha de aprobación definitiva el 2 de abril de 2008, en las *Condiciones Particulares de Ordenación y Edificación de las subzonas OA-2* cita textualmente:

### Apartado 3. Ocupación de parcelas, alineaciones y patios.

*La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos. La ocupación máxima será:*

*En planta baja: 100%*

*En plantas altas: 90%*

*Las alineaciones exteriores e interiores son obligatorias. No podrán sobrepasarse en ningún caso, ni podrán existir vuelos sobre ellas. Los retranqueos máximos de la edificación respecto a las mismas serán de cinco metros, debiendo en cualquier caso mantener la alineación en una longitud mínima equivalente al 50 % de su perímetro.*

La solución de las plantas bajo rasante del Proyecto Básico presentado para obtener la Licencia de Obras excede de la alineación de la edificación establecida en el Plan de Sectorización, con la intención de ejecutar solo dos plantas de aparcamientos, ya que la ejecución de un tercer sótano supone un incremento de la superficie construida por plaza (más rampas, vías de circulación, etc.) , así como unos costes de ejecución de obras por soluciones técnicas complejas que condicionan la viabilidad económica de la promoción de Viviendas de Protección Oficial.

Y esta necesidad de hacer tres sótanos o una amplia huella del bajo rasante se debe a la obligación del Plan de Sectorización de un número mínimo de plazas de aparcamiento en cada parcela, en concreto, 165 plazas para un número máximo de 133 viviendas en la parcela R-6 que nos ocupa. En el proyecto presentado, el número de viviendas proyectada es de 111 unidades, por lo que resulta una ratio de plazas por vivienda de  $165/111 = 1,486$

Incluso aplicando el artículo 12.2.21 del Plan General de Málaga, que en su apartado 3 permite excederse en un 25% de la ocupación máxima bajo rasante para establecer las plazas de aparcamiento obligatorias, la propuesta presentada en el Proyecto Básico cumpliría con la norma.

### *Artículo 12.2.21. Ocupación de parcela.*

*3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela. No obstante, la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación de su ordenanza siempre se sea para uso aparcamiento, se cumpla la separación a*

*lindero público y privados y se garanticen las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela, (...).*

En el citado informe de Licencia, se expone la inexistencia de Estudio de Detalle sobre la parcela que pueda dar cobertura a la solución propuesta.

*Según el punto 7, la ordenación de volúmenes que refleja el plano 2.4 Ordenación, condiciones de uso y edificación, podrá ser modificada mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de cada una de las parcelas.*

*La situación de la parcela es la R6 dentro del suelo del Sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca", Málaga el cual no cuenta con el necesario ED aprobado definitivamente a día de la redacción del presente informe.*

Esta propuesta se realiza en consonancia con el punto 7 de la Ordenanza Particular del Plan de Sectorización, que se redacta como sigue:

#### *7. Estudio de Detalle*

*La Ordenación de Volúmenes que refleja el Plano 2.4 "Ordenación, Condiciones de Usos y Edificación", podrá ser modificada mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de cada una de las parcelas o grupos de parcelas.*

Por tanto, el objeto del presente documento es definir la ocupación bajo rasante de la Parcela R-6 del Plan de Sectorización de Sanchez Blanca destinada a Viviendas de Protección Oficial que posibilite la implantación de las plazas de aparcamiento obligatorias en dos sótanos para posibilitar la viabilidad económica de la actuación. Todo ello sin alterar la huella edificable y la ocupación que el Plan de Sectorización determina para las plantas sobre rasante.

Con tres sótanos, la ratio m2 construido/plaza de garaje se incrementa en más de un 20% respecto a la solución de dos sótanos. El carácter social de las viviendas de Protección Oficial, cuya finalidad es proporcionar hogares a los sectores de población más desfavorecidos, hace coherente la propuesta de aumentar la huella bajo rasante para albergar las plazas exigibles por el Plan de Sectorización (1,5 plazas por vivienda) en dos sótanos y no tener que realizar tres niveles. Se considera desmedida la proporción de plazas aparcamientos propuesta por el planeamiento, ya que la experiencia nos dice que el cliente tipo de estas promociones no accede casi nunca a una segunda plaza de aparcamiento, aunque no se modifica dado que no es objeto del presente documento.

Así mismo, se definen las condiciones de ocupación y diseño de la planta baja para establecer las zonas de circulación y terrazas, y garantizar el mejor ajardinamiento de la parcela, con propuestas tales como rebajar la cota del forjado en parte del sótano que permita una capa de tierra que garantice la plantación sobre aparcamientos.

### 3. PROMOTOR

El promotor del presente documento es FUNDACION VIMPYCA, ENTIDAD BENEFICA DE CONSTRUCCION con CIF G-14015358 representada por Francisco Javier Melero Vara con DNI 30409810-S como propietarios de la parcela R-6 del Sector SUNP-G.2 (PA-G.11) "Sánchez Blanca".

FUNDACION VIMPYCA, se constituye en 1968 como Entidad Benéfica de Construcción sin animo de lucro. Esto suponen mas de 50 años de dilatada experiencia como Entidad pionera en la gestión y promoción de viviendas de protección oficial en el ámbito de la comunidad autónoma andaluza. En este periodo, se han entregado más de 6.000 viviendas.

## 4. EQUIPO REDACTOR

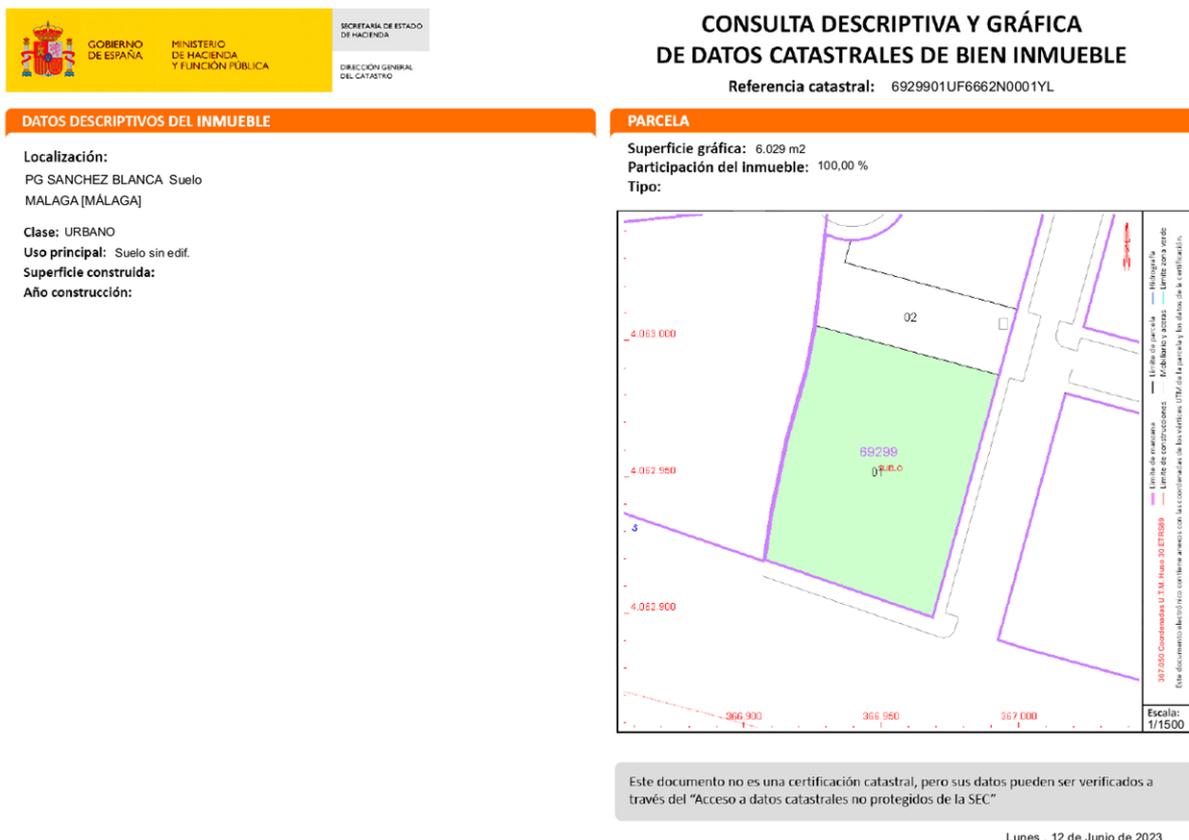
El presente documento se redacta por H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P., con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11 Bajo, 29016 Málaga y está suscrito por los arquitectos:

D. Mario Romero González,	col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla con DNI 44211103C
D. Francisco Javier Higuera Mata,	col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid con DNI 44598665D
D. Jose Luis Moreno Carrión,	col. 1448 del CO de Arquitectos de Málaga con DNI 44587883Z
D. Jacobo Higuera Mata,	col. 2083 del CO de Arquitectos de Málaga con DNI 44598663F

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

### 5.1. DATOS CATASTRALES

La parcela inicial con una superficie según catastro de 6.029,00 m<sup>2</sup> de suelo, se corresponde con la referencia catastral 6929901UF6662N0001YL:



En el PPO aprobado la superficie de la parcela inicial es de 6.028,85 m<sup>2</sup> de suelo.

### 5.2. DESCRIPCIÓN REGISTRAL

Su descripción según nota simple es la siguiente:

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

FINCA DE MALAGA SECCION 15 Nº: 25922

URBANA. - Manzana R-6 VPO, parcela de forma rectangular, sita en el SUNP G-2 "Sánchez Blanca" del P.G.O.U. de Málaga. Linderos: Norte con zona verde 7 de la Urbanización, Sur con Vial 34 de la Urbanización, Este con Vial 2 de la Urbanización y Oeste con parcela catastral 6932801UF6663S0002EX. Afección Arqueológica: tipo II, al estar incluida en la zona 5 del Yacimiento 043, enclaves alfareros dispersos romanos y tardíos jalonando las vías de salida de la ciudad denominada Cañahones. USO: Residencial VPO. Tipología: OA 2. Superficie: seis mil veintiocho metros ochenta y cinco cuadrados. Edificabilidad: doce mil doscientos diecinueve con sesenta y tres decímetros cuadrados techo. Máximo de viviendas 133. Aprovechamiento: 6.553,39 UUA. Cuota de participación en la entidad de conservación: 2,133 por ciento.

CODIGO REGISTRAL UNICO: 29056001108929

**PROPIEDAD**

Titular: FUNDACION VIMPYCA EBC, con CIF G 14015358, del 100% del pleno dominio, según la inscripción 1 del Tomo 3229, Libro 904, Folio 48.

Título: Adquirida por PROYECTO DE REPARCELACION, otros documentos, el día 22/11/2021; inscrita con fecha 29/03/2022.

**CARGAS**

- 1.- Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 29/03/22, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.
- 2.- AFECCION REAL A LOS COSTES DE URBANIZACIÓN: Esta finca QUEDA GRAVADA al saldo de la cuenta de liquidación provisional de los costes de urbanización por importe de 1.266.652,01 EUROS, correspondiente a su cuota del 2,3705 por ciento. Málaga a 29 de Marzo de 2022

**6. ORDENACIÓN PROPUESTA.**

El presente Estudio de Detalle condiciona, tanto sobre rasante como bajo rasante la posibilidad de utilización de cada uno de los espacios de la parcela, complementando al área de movimiento de la edificación ya previamente definido en el Plan de sectorización y que se mantiene en las plantas sobre rasante.

**6.1. Bajo rasante.**

Se define un área de movimiento que aumenta la que se establecía en el Plan de Sectorización. Con esta ampliación del área de movimiento bajo rasante se dota a la parcela de la posibilidad de desarrollar el sótano de aparcamiento en dos únicos niveles, adaptándose a las directrices del *Apartado 2 del artículo 6.7.4 de PGOU de Málaga*, consiguiendo que la promoción sea viable.

El apartado 2 del artículo 6.7.4 establece:

*(...) Dicha escala del estándar tiene en cuenta las dificultades que pueda haber para la ubicación en sótano del número de plazas exigibles en las zonas de mayor edificabilidad. El objetivo es no superar las dos plantas de sótano, como regla general, para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas de los*

*suelos, ni crear servidumbres en el subsuelo más allá de lo imprescindible, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento.*

El Plan de Sectorización define un área de movimiento para las edificaciones en cada una de las parcelas en base a la ordenanza de aplicación OA-2 permitiéndose hasta el 100% de la ocupación de esta área en planta baja, y consecuentemente en plantas sótano, con un posible incremento del 25% para aparcamientos obligatorios según establece el *Artículo 12.2.21. Ocupación de parcela* del PGOU reseñado anteriormente.

La propuesta del presente Estudio de Detalle se concreta en los siguientes valores de ocupación:

- La parcela objeto del presente documento presenta una superficie neta de parcela de 6.028,85m<sup>2</sup>.
- El Plan de Sectorización establece un área de movimiento de la edificación de 2.053,70m<sup>2</sup> (34.06% sobre la superficie de parcela).
- Se propone la ampliación de la huella edificable bajo rasante en 1.074,29m<sup>2</sup> (17.82%), por lo que se plantea una superficie bajo rasante máxima de 3.127,99m<sup>2</sup> (51.88%).

Si trasladamos estos datos a superficies por plazas y trasteros resultan los siguientes valores:

- Viviendas máximas permitidas: 133.
- Previendo un trastero por vivienda de 9,2 m2 construidos (según la Normativa de VPO se permite un trastero por vivienda de 8 m2 útiles) se destinan 1.223,6 m2 para este uso.
- Por lo tanto, restan 6.255,98-1.223,60 = 5.032,38 m2 para aparcamientos.
- Puesto que el número mínimo de plazas por ordenanzas es de 165 garajes, la superficie por plaza sería de 30,50 m2.

## 6.2. Sobre rasante.

Se definen los usos generales en planta baja complementando lo que establecía el Plan de Sectorización, en concreto lo siguiente:

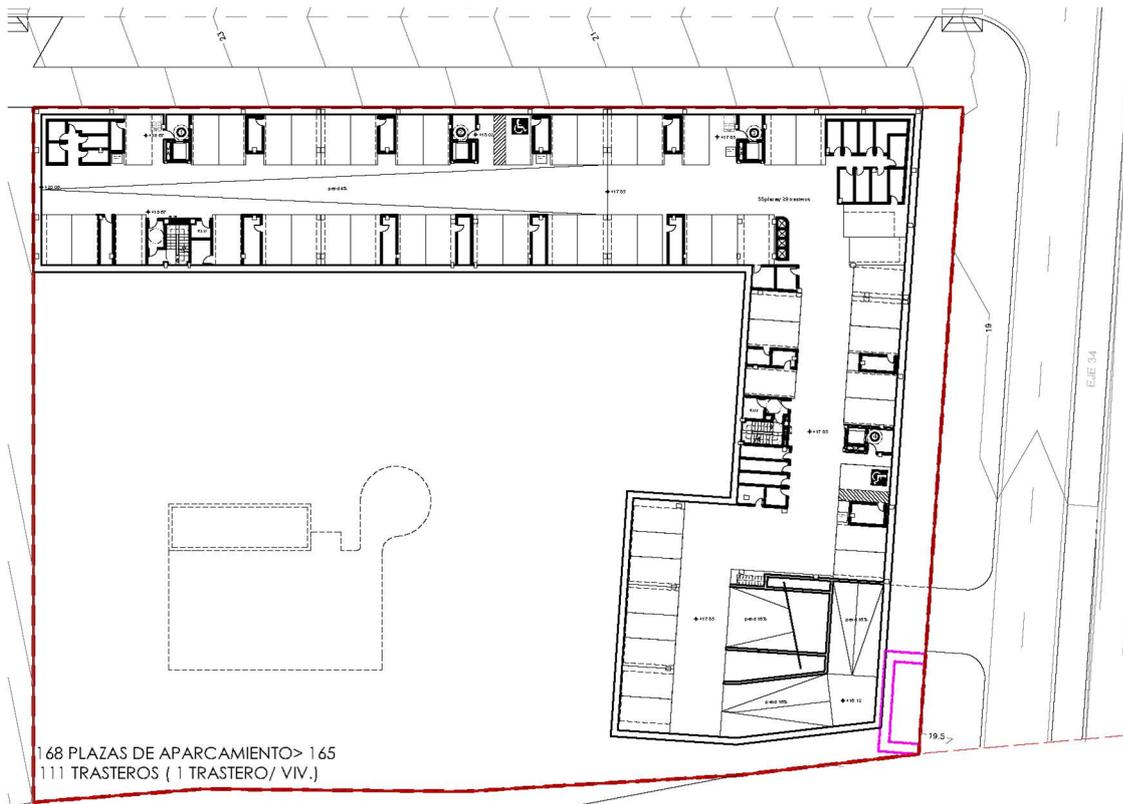
- Área de movimiento de edificación. No se modifica de la que establece el Plan de Sectorización sobre rasante.
- Área designada para el espacio de circulación rodada y peatonal, así como terrazas privativas descubiertas para las viviendas de planta baja. Este espacio queda diferenciado según se ubica sobre sótano de aparcamiento o sobre terreno natural. Se plantea una franja de 5,50m considerando 1,5m para la circulación peatonal accesible mediante rampas, 1,5m circulación peatonal con escaleras necesarias y 2.50m de espacio descubierto privativo de separación de las ventanas de las viviendas con respecto a los espacios de circulación. Estos espacios privativos serán solados en los casos que se encuentren sobre el sótano de aparcamiento, diseñándose como espacios ajardinados privativos el resto.
- Espacio ajardinado sobre sótano. La restante área sobre sótano de aparcamiento quedara ajardinada presentando una capa de terreno sobre el ultimo forjado de al menos 1.00m para la implantación de especies vegetales.
- Espacio previsto para Centro de Transformación

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
ESPACIO VERDE COMUNITARIO	2405,69	39,90%
ESPACIO AJARDINADO SOBRE SOTANO	611,32	10,14%
<b>SUMA ESPACIOS VERDES COMUNITARIOS</b>	<b>3017,01</b>	<b>50,04%</b>
PARCELA	6029,35	

## 6.3. Propuestas de distribución de aparcamiento bajo rasante

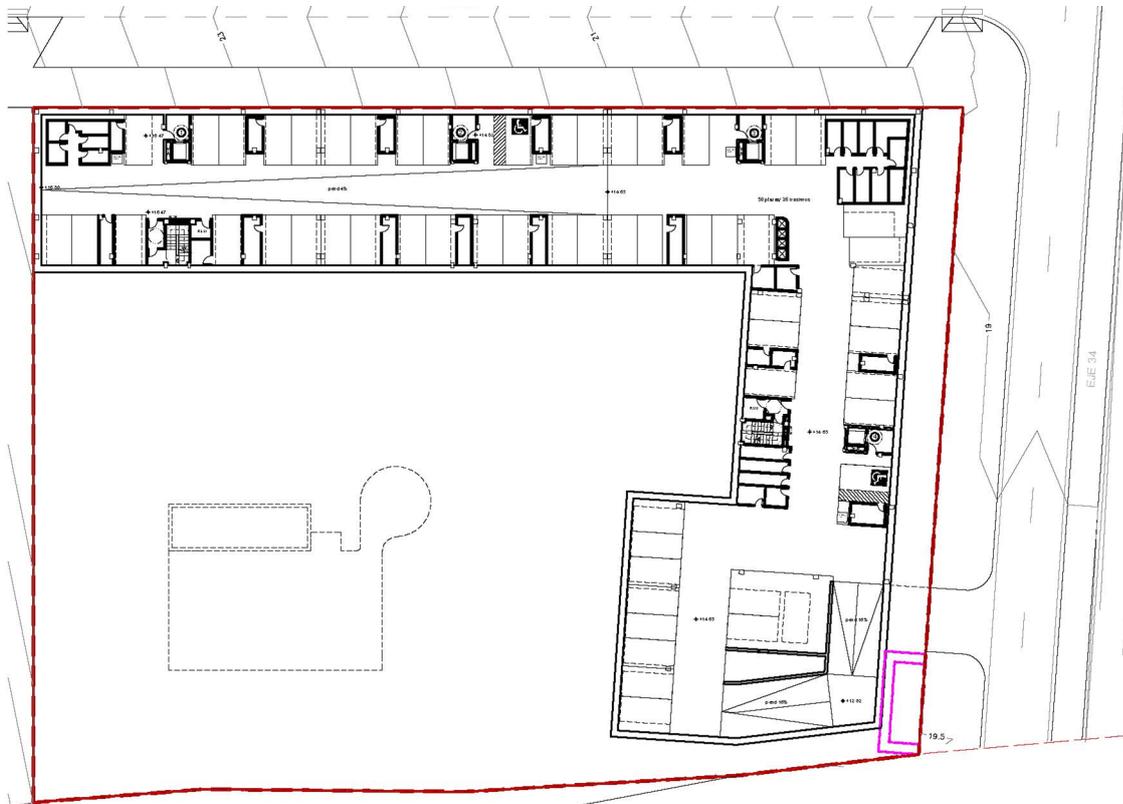
Se aportan a continuación las plantas esquemáticas de la propuesta de distribución de las plazas de aparcamiento considerando la necesidad de llegar al tercer sótano y en base a la propuesta recogida en el presente estudio de Detalle. Estas propuestas tienen la consideración de orientativo, NO VINCULANTE.

### 6.3.1.OPCION 3 SOTANOS

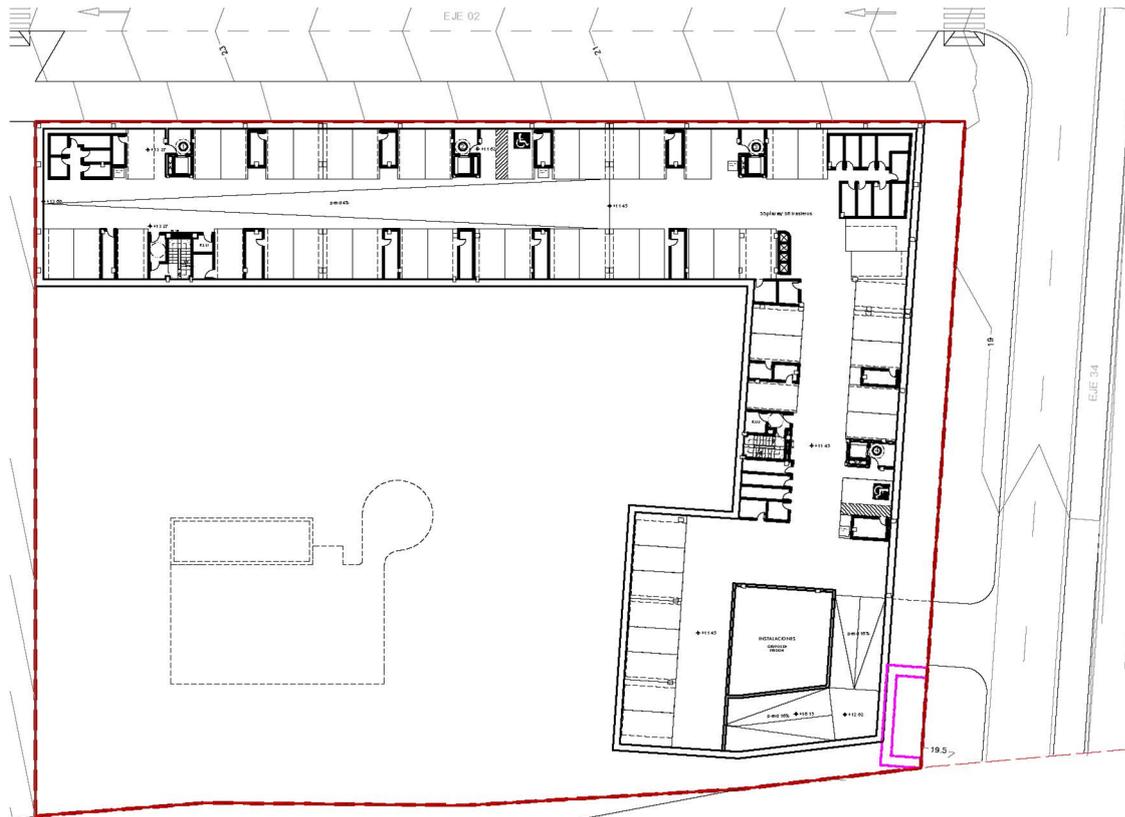


PLANTA SOTANO -1

SUP. CONSTRUIDA SOTANO -1: 2.440,00 M<sup>2</sup>.  
(INCREMENTO 19% SUP. ORDENACION DE VOLUMENES)



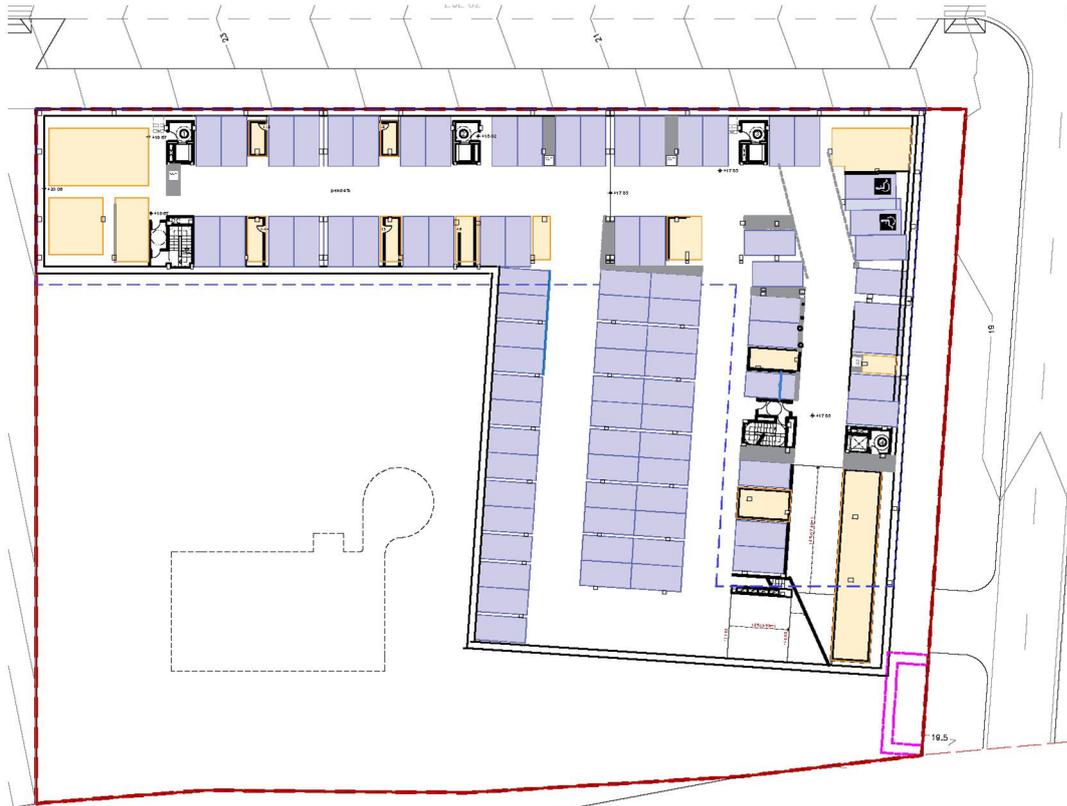
PLANTA SOTANO -2



PLANTA SOTANO -3

### 6.3.2.OPCION ESTUDIO DE DETALLE 2 SOTANOS





PLANTA SOTANO -1



PLANTA SOTANO -2

## 7. ANALISIS ECONOMICO DE LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ISE).

### 7.1. MEMORIA DE JUSTIFICACION ECONOMICA

El artículo 94 del Reglamento de la LISTA, no incluye, entre la documentación mínima a presentar en los Estudios de Detalle, la necesidad de incluir **Memoria o Justificación Económica**, si bien dependerá del objeto y alcance del mismo.

El objeto del Estudio de Detalle, que aquí se desarrolla, en el ámbito del interior de la parcela, dentro de los linderos de la parcela R-6 privada y sin afección sobre espacios públicos o parcelas públicas de cesión, se considera innecesario la evaluación económica de la propuesta y su incidencia sobre los presupuestos públicos debido a su no afección a las cuentas públicas.

No estaríamos tampoco entre los supuestos que recoge el artículo 85º-3 también del RG que solo sería de aplicación para los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística, **ni sería en consecuencia de aplicación el apartado 4º del artº 22 del 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:**

**Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.**

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Sí es de aplicación sin embargo para todas las actuaciones sobre el medio urbano, entre las que se incluye este ED, **el apartado 5º del artículo 22º** que solicita *la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica:*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos: a), b), c), d) y e) (Anuladas).*

Dado que como se puede comprobar los apartados a)-e) han sido anulados se deberán tener en cuenta los aspectos especificados desde el ámbito autonómico en el correspondiente artículo del RG de la LISTA, el mencionado artículo 85º-3.b).

*3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:*

*b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:*

*1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.*

*La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

Se analizarán los apartados 1º al 5º valorando y justificando los aspectos que apliquen al ED que nos ocupa.

Dando, de esta manera, también cumplimiento de este modo al artículo 62º.1 – a) 4ª de la LISTA, que establece, el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística:

*4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.*

## 7.2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

La Sociedad Promotora del Estudio de Detalle es la **FUNDACIÓN VIMPYCA, ENTIDAD BENÉFICA DE CONSTRUCCIÓN, SIN ÁNIMO DE LUCRO.**

El presente Estudio de Detalle se redacta para ordenar la parcela R-6, aplicando los parámetros urbanísticos de su ordenanza particular correspondiente en el Plan de Sectorización aprobado definitivamente, y completando la ordenación propuesta definiéndose un área de movimiento bajo rasante y estableciéndose los posibles usos a establecer entorno a la huella edificable y sobre el sótano de aparcamiento.

En definitiva, el ED pretende:

- Definir la ocupación del subsuelo para aumentarlo con respecto a las alineaciones interiores previstas en el *Plano de Ordenación, Condiciones de Uso y Edificación*, ubicando en dos sótanos las plazas necesarias según el Plan de Sectorización sin tener que abordar un tercer sótano.

- Definir posibles usos de la planta baja en torno a la huella edificable y sobre el sótano de aparcamientos.

La solución de las plantas bajo rasante del Proyecto Básico presentado para obtener la Licencia de Obras excede de la alineación de la edificación establecida en el Plan de Sectorización, con la intención de ejecutar solo dos plantas de aparcamientos, ya que la ejecución de un tercer sótano supone un incremento de la superficie construida por plaza (más rampas, vías de circulación, etc.) , así como unos costes de ejecución de obras por soluciones técnicas complejas que condicionan la viabilidad económica de la promoción de Viviendas de Protección Oficial.

Y esta necesidad de hacer tres sótanos o una amplia huella del bajo rasante se debe a la obligación del Plan de Sectorización de un número mínimo de plazas de aparcamiento en cada parcela, en concreto, 165 plazas para un número máximo de 133 viviendas en la parcela R-6 que nos ocupa. En el proyecto presentado, el número de viviendas proyectada es de 111 unidades, por lo que resulta una ratio de plazas por vivienda de  $165/111 = 1,486$

Incluso aplicando el artículo 12.2.21 del Plan General de Málaga, que en su apartado 3 permite excederse en un 25% de la ocupación máxima bajo rasante para establecer las plazas de aparcamiento obligatorias, la propuesta presentada en el Proyecto Básico no cumpliría con la norma.

Por otro lado, el no generar una tercera planta de sótano, estaría justificada en base a las determinaciones del Plan General, que en el apartado 2 del artículo 6.7.4 establece:

*.../ El objetivo es no superar las dos plantas de sótano, como regla general, para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas de los suelos, ni crear servidumbres en el subsuelo más allá de lo imprescindible, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento.*

Con tres sótanos, la ratio m<sup>2</sup> construido/plaza de garaje se incrementa en más de un 20% respecto a la solución de dos sótanos. **El carácter social de las viviendas de Protección Oficial, cuya finalidad es proporcionar hogares a los sectores de población más desfavorecidos**, hace coherente la propuesta de aumentar la huella bajo rasante para albergar las plazas exigibles por el Plan de Sectorización (1,5 plazas por vivienda) en dos sótanos y no tener que realizar tres niveles. medida, ya que la experiencia nos dice que el cliente tipo de estas promociones no accede casi nunca a una segunda plaza de aparcamiento.

**Con esta justificación damos por cumplimentado lo establecido en el apartado 1º del art. 85-3b) del Reglamento de la LISTA**

Respecto al apartado 2º del 85-3b) del RGLISTA

**La intención de contener los costes tratándose de Viviendas de Protección Oficial se considera ajustado al objeto mismo de la edificación de este tipo de viviendas.**

A ello hay que añadir que **la ratio de plazas de aparcamiento que el Plan de Sectorización establece para esta parcela de VPO supera las exigidas de modo genérico por el Plan General de Ordenación para las parcelas de Viviendas de Protección que se fija en una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t.**

De ser así el Plan de Sectorización obligaría a 122 plazas puesto que la edificabilidad está en torno a los 12.000 m<sup>2</sup>t y sin embargo exige 165 plazas, 43 más que con la reserva prevista por el PGOU.

En este contexto debemos indicar que la ratio €/m<sup>2</sup>c para el primer y segundo sótano está en 528 €/m<sup>2</sup>c y una superficie por plaza aparcamiento de 30 m<sup>2</sup>c, incluidas rampas y viarios de circulación interior.

Sin embargo, en el caso de tener que acceder a un tercer sótano la ratio subiría a 603 €/m<sup>2</sup>c y la superficie necesaria por plaza de aparcamiento subiría a 38 m<sup>2</sup>c incluidas rampas y viarios de rodadura.

El módulo en venta de la vivienda protegida, en régimen general, en Málaga está a 1.873,40 €/m<sup>2</sup> útil, para los garajes el módulo es el 65% del de la vivienda es decir 1.217,71 €/m<sup>2</sup> útil, con un máximo de 25 m<sup>2</sup>c.

Si la plaza, incluida superficie rampas y rodadura es de 30 m<sup>2</sup>c y la venta se realiza sobre 25 m<sup>2</sup>útil esto supone un 83% sobre la superficie, por lo que aplicado al módulo sería 1.010,69 €/m<sup>2</sup>c.

Considerando que la ratio de construcción es de 528 €/m<sup>2</sup>c, genera un remanente de 482€/m<sup>2</sup>, por lo que se considera económicamente viable la solución de los dos sótanos.

**El apartado tercero** del precitado artículo 85.3b), hace referencia a la justificación de que la promoción es capaz de generar ingresos suficientes para la financiación d de la mayor parte de la promoción.

Considerando que **VIMPYCA es una FUNDACIÓN SIN ÁNIMO DE LUCRO, cuya finalidad es la promoción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección**, los precios de venta están sujetos a módulos oficiales, por lo que se considera que venta genera ingresos suficientes para financiar la promoción.

Quedando así justificado el apartado tercero.

El inicio y finalización de la promoción de viviendas de protección oficial, se recoge en el documento de planeamiento y en el documento de la licencia de obras.

Por lo que no es determinante para la promoción, ya que se nutre la demanda del registro de demandantes de viviendas de protección oficial.

Justificando así el apartado 4º.

Respecto al apartado 5º, las infraestructuras del Sector Sánchez Blanca, fueron aprobadas y evaluadas por los distintos departamentos, incluyendo el planeamiento el correspondiente apartado de afección a las haciendas locales, por lo que no es objeto de análisis en el presente estudio de detalle, cuyo ámbito de actuación se realiza en el ámbito d dela propiedad privada, no suponiendo influencia sobre las haciendas locales.

## 8. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

El Proyecto Básico en la tramitación de la Licencia de obras expediente LOBRAS\_2021/3681 ha sido informado favorablemente por la Agencia Estatal de Servidumbres Aeronáuticas bajo el Expediente E21-5670 de 15 de junio de 2022 condicionado a "NO superar los valores de altura y elevación indicados en la solicitud para el edificio y para las dos grúas torre". Se adjunta como Anexo el mencionado Informe técnico favorable solicitado en el marco de la licencia de Obra Mayor de la parcela R-6.

Tras realizar consulta verbal a AESA, se nos indica la innecesaridad de solicitud de una nueva consulta a las afecciones aeronáuticas entendiendo que el trámite administrativo conjunto tiene el fin de obtener licencia y construir un edificio, para lo cual requerimos previamente la tramitación del presente Estudio de Detalle.

Este Estudio de Detalle no modifica la propuesta arquitectónica del Proyecto Básico presentado ni las ordenanzas del Plan de Sectorización, siendo su objetivo la ampliación de la huella edificable bajo rasante sin afectar a las alturas de la edificación.

No obstante, se solicita informe con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas de aplicación el artículo 17 del Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo quedando dentro del ámbito afectado por la Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

## 9. RELACIÓN DE PLANOS.

- 1.- SITUACIÓN EN PGOU. CALIFICACION USOS Y SISTEMA
- 2.- SITUACION EN PGOU. ZONIFICACION ACUSTICA
- 3.- SITUACION EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN.
- 4.- ORDENACION VIGUENTE.
- 5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SOBRE RASANTE
- 6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES BAJO RASANTE

En Málaga, julio de 2023

Por HCP Arquitectos y Urbanistas, S.L.P.

ANEXO. INFORME TECNICO FAVORABLE AESA



FECHA: 15 junio 2022

## Acuerdo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas. Expediente E21-5670

### HECHOS

PRIMERO.- Con fecha de entrada 16 de diciembre de 2021, se ha recibido en la Agencia Estatal de Seguridad Aérea escrito de solicitud del Ayuntamiento de Málaga, en favor de FUNDACIÓN VIMPYCA ENTIDAD BENÉFICA DE CONSTRUCCIÓN, para autorización en materia de servidumbres aeronáuticas de la construcción de un **edificio de viviendas** y de la instalación de **dos grúas torre**, en el término municipal de Málaga (Málaga), en las siguientes ubicaciones:

Id.	Sis. Ref.	Huso	UTM_X (m)	UTM_Y (m)	Cota (msnm)	Altura (m)	Elevación (msnm)
Edificio	ED50	30	367094,04	4063181,05	24,25	32,30	56,55
Grúa torre 1	ED50	30	367067,21	4063186,10	22,75	42,23	64,98
Grúa torre 2	ED50	30	367036,04	4063131,46	19,45	40,03	59,48

SEGUNDO.- Una vez analizada la documentación recibida, se ha comprobado que la construcción proyectada y las dos grúas torre se encuentran en terrenos que están afectados por las servidumbres aeronáuticas establecidas para el aeropuerto de Málaga - Costa del Sol, según *Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga* (BOE núm. 25, de 29 de enero de 2010), en particular, las dos grúas torre sobrepasan la altitud máxima permitida por la superficie horizontal interna.

TERCERO.- Los servicios técnicos de AESA han verificado que las dos grúas torre no vulneran las servidumbres radioeléctricas ni de operación establecidas para el citado aeropuerto y que la construcción proyectada no vulnera ninguna de las servidumbres aeronáuticas establecidas para el mismo.

CUARTO.- Desde el punto de vista de los procedimientos según reglas de vuelo instrumental, los servicios técnicos de AESA han verificado que las dos grúas móviles no afectarán a la seguridad y regularidad de las operaciones de las aeronaves del aeropuerto de Málaga - Costa del Sol.

QUINTO.- Desde el punto de vista de los procedimientos según reglas de vuelo visual, con fecha **4 de febrero de 2022** se solicitó a Aena SME, S.A. un informe para que evaluase si las dos grúas torre comprometerían la seguridad y regularidad de las operaciones de las aeronaves en el aeropuerto de Málaga - Costa del Sol.

Al respecto, con fecha **10 de febrero de 2022**, ha tenido entrada en la Agencia Estatal de Seguridad Aérea el "*Estudio por servidumbres de aeródromo relativo a la construcción de un edificio de viviendas y a la instalación de dos grúas torre, en el término municipal de Málaga (Málaga) (Expte. AESA E21-5670)*", con código **DPAC-22-33314-1.0**, realizado por Aena SME, S.A., en el que se concluye que las dos grúas torre no comprometerán la seguridad y regularidad de las operaciones de las aeronaves en el aeropuerto de Málaga - Costa del Sol.

CORREO ELECTRÓNICO:  
servidumbres.aesa@seguridadaerea.es

DOCUMENTACIÓN SENSIBLE

La clasificación de este documento indica el nivel de seguridad para su tratamiento interno en AESA. Si el documento le ha llegado por los cauces legales, no tiene ningún efecto para usted

PASEO DE LA CASTELLANA, 112  
28046 MADRID  
TEL: +34 91 396 83 20





## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Según el art. 30 del *Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas*, modificado por el *RD 297/2013, de 26 de abril*, es necesario acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea para la autorización de construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas o que puedan constituir obstáculo.

SEGUNDO.- Según el art. 33 del *Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas*, modificado por el *RD 297/2013, de 26 de abril*, AESA podrá autorizar con carácter excepcional la construcción de edificaciones, instalaciones o plantaciones en aquellos casos en que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio del órgano competente, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves. Al respecto, **el contenido de los estudios realizados por los servicios técnicos de AESA y por Aena SME, S.A. permite acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el art. 33 del citado decreto para las dos grúas torre objeto de este expediente.**

Por tanto, AESA:

## ACUERDA

**AUTORIZAR** la construcción del **edificio de viviendas** y la instalación de las **dos grúas torre**.

## CONDICIONADO A

- **No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para el edificio y para las dos grúas torre**, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre los mismos.

- Dadas su situación y altura, se señalarán e iluminarán las dos grúas torre conforme a las siguientes indicaciones:

Para su señalización, se pintarán las dos grúas torre en franjas iguales de color rojo y blanco, alternadas, con un ancho de un séptimo de la altura total, y distribuidas de forma que la primera y la última sean de color rojo.

Para su balizamiento nocturno, se instalarán luces de obstáculo en la parte más alta de las dos grúas torre, así como en la pluma y contrapluma de las mismas. Las luces de obstáculo serán balizas de **baja intensidad tipo B**, con las características que se indican en la "*Guía de señalamiento e iluminación de obstáculos*", disponible en la página web de esta Agencia, [www.seguridadaerea.gob.es](http://www.seguridadaerea.gob.es), en el directorio Ámbitos/Servidumbres aeronáuticas/Material guía.

- Si es necesaria la utilización de medios auxiliares no incluidos en el presente acuerdo, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este acuerdo de autorización y al número de expediente de servidumbres aeronáuticas arriba indicado.

DOCUMENTACIÓN SENSIBLE

Página 2 de 3

MINISTERIO  
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD  
Y AGENCIA URBANA  
AGENCIA ESTATAL  
DE SEGURIDAD AEREA





•El interesado deberá **comunicar al aeropuerto de Málaga - Costa del Sol** el inicio de las obras con el fin de facilitar al gestor aeroportuario el control y vigilancia de los obstáculos en el entorno afectado por servidumbres aeronáuticas y así garantizar la seguridad de las operaciones aéreas.

Para ello será necesario enviar un e-mail a la siguiente dirección de correo electrónico: **Seguridad\_Operacional\_AGP@aena.es**, haciendo referencia al presente número de expediente, **E21-5670**.

El incumplimiento de los puntos anteriores del condicionado que comprometa la seguridad y/o afecte a la regularidad de las operaciones del aeropuerto de Málaga - Costa del Sol supondrá la revocación y la pérdida de validez y legitimidad de la presente autorización y devengará la correspondiente responsabilidad contenida en la *Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea*, pudiéndose incoar, en su caso, el oportuno expediente sancionador.

De acuerdo con el art. 22 de la *Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea*, se comunica que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea tendrá además las facultades de inspección y vigilancia en relación exclusiva al cumplimiento de los acuerdos que en cada caso específico se hayan adoptado en virtud de la aplicación del *Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas*, modificado por el *RD 297/2013, de 26 de abril*.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso de alzada ante la Directora de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en los términos señalados en el art. 112.1 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*. El plazo para interponerlo es de un mes desde el día siguiente a la recepción de este acuerdo.

Director de Seguridad de Aeropuertos y Navegación Aérea  
P.D. (Resolución de 17/02/2017. BOE de 20/03/2017)  
Director de Seguridad de la Aviación Civil y Protección al Usuario  
David Nieto Sepúlveda

DOCUMENTACIÓN SENSIBLE

Página 3 de 3

MINISTERIO  
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD  
Y AGENCIA URBANA  
AGENCIA ESTATAL  
DE SEGURIDAD AÉREA

