



**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**  
**DOCUMENTO DE ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"**  
**MÁLAGA**

CLIENTE  
**PEGASUS HOLDCO S.L.**

EQUIPO  
**eddea**  
Arquitectura y Urbanismo SLP

FECHA  
**Marzo 2026**

### 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 en la parcela R5.

### 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 m<sup>2</sup> de superficie neta de parcela, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.*

Dado que la parcela R5 tiene una superficie mayor de 5.000 m<sup>2</sup>, 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.

### Iniciativa

La iniciativa para la redacción y tramitación del Estudio de Detalle parte de la entidad PEGASUS HOLDCO S.L., con C.I.F. B-88223722, y domicilio en la Calle Príncipe de Vergara 112, 4ª planta, 28002, Madrid.

### Equipo redactor

Los trabajos de redacción son llevados a cabo por la sociedad EDDEA Arquitectura y Urbanismo SLP, con domicilio en la calle José Delgado Brackenbury 9, Sevilla 41011, por los arquitectos José María de Cárdenas Domínguez-Adame y Javier Olmedo Granados, colegiados 3641 y 4165 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

El equipo técnico está formado por:

Dirección:

José Mª de Cárdenas Domínguez-Adame

Coordinación:

Javier Olmedo Granados

Equipo de proyecto:

Anja Ehrenfried

Rosa Estrada López

### Antecedentes

El **23 de diciembre de 2024 se presenta** por registro electrónico del Ayuntamiento de Málaga el Estudio de Detalle fechado en Noviembre de 2024 acompañado de Separata para la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

Posteriormente, el 19 de marzo de 2025, la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo emitió informe favorable respecto a la documentación técnica presentada.

El 22 de abril de 2025, el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del mismo departamento emitió un nuevo informe en el que se formularon diversas observaciones, entre las que destacan:

- La necesidad de especificar en la memoria y en los documentos gráficos que los vuelos previstos son abiertos, no cerrados, con el fin de mantener la ordenación volumétrica establecida por el Plan Parcial de Ordenación (PPO) y en coherencia con la ordenación aprobada en las parcelas colindantes.
- La obligación de ajustar el área de movimiento de la edificación, garantizando una separación mínima de 4,55 m respecto al lindero norte.

Asimismo, se propuso la presentación de una nueva versión completa del Estudio de Detalle, incorporando un Resumen Ejecutivo como documento independien-

te, el plano P.2.12 «Zonificación Acústica del PGOU 2011» y las modificaciones necesarias para atender las observaciones formuladas. Se indicó que, tras la aprobación inicial, debería recabarse informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, así como de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, conforme a lo establecido en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

En cumplimiento de dichos requerimientos, el **20 de mayo de 2025 la entidad promotora aportó nueva documentación técnica** para continuar la tramitación del expediente. El 16 de junio de 2025, el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística emitió informe favorable sobre la documentación revisada, proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Málaga, en sesión celebrada el **18 de julio de 2025, acordó la aprobación inicial del documento** titulado «Estudio de Detalle parcela R5, Plan Parcial SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”».

Posteriormente, el 22 de octubre de 2025, la Consejería de Cultura y Deporte de la Delegación Territorial de Málaga trasladó el informe emitido por la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico, concluyendo que procedía informar favorablemente el instrumento urbanístico, condicionándolo a la ejecución de una actividad

arqueológica preventiva mediante control arqueológico de movimientos de tierra, en aplicación del artículo 3.c del Decreto 168/2003, de 17 de junio, y del procedimiento recogido en el Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, de simplificación administrativa.

Dicha conclusión se formalizó en el Acuerdo n.º 3 de la sesión ordinaria 15/25, mediante el cual se informó favorablemente el Estudio de Detalle, condicionado a los términos establecidos en el informe citado.

Finalmente, el 23 de febrero de 2026, la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil emitió informe en el que se recomendó incorporar al planeamiento en tramitación los planos del «INF-05 Plan Especial del Aeropuerto de Málaga. Servidumbres Aeronáuticas (3 hojas)» como documentos con eficacia normativa.

El presente documento, elaborado para su **aprobación definitiva**, integra todas 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).

---

**DOCUMENTO 1. MEMORIA**

**DOCUMENTO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA**

**DOCUMENTO 3. CARTOGRAFÍA**

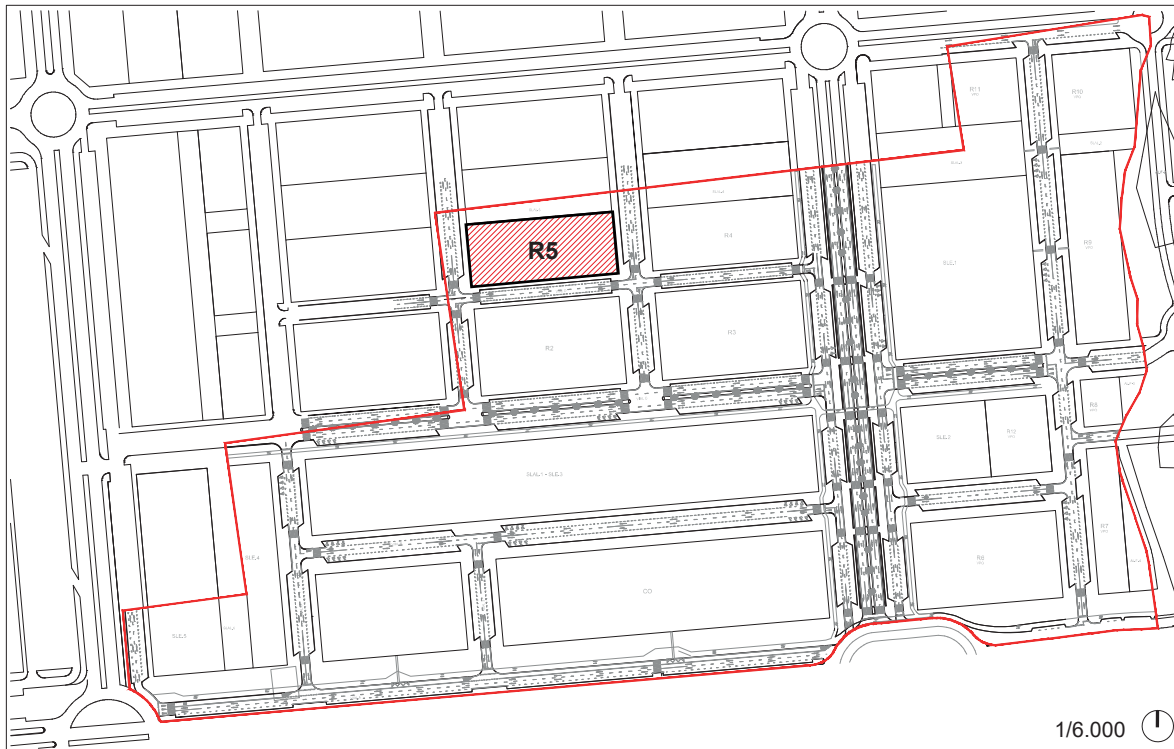
**DOCUMENTO 4. ANEXOS**

DOCUMENTO 1  
**MEMORIA**

<b>1. MEMORIA DE INFORMACIÓN</b>	<b>7</b>
1.1. Situación y emplazamiento	7
1.2. Estructura de la propiedad	8
1.3. Antecedentes urbanísticos	9
1.4. Infraestructuras urbanas	10
1.5. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial	11
<b>2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA</b>	<b>13</b>
2.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información	13
2.2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía	14
<b>3. MEMORIA DEL ORDENACIÓN</b>	<b>16</b>
3.1. Descripción de la ordenación propuesta	16
3.2. Justificación de la ordenación propuesta	17
3.3. Características urbanísticas de la parcela resultante	18
<b>4. MEMORIA ECONÓMICA</b>	<b>20</b>

# 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

## 1.1. Situación y emplazamiento



Situación parcela R5 en el Plan Parcial de Ordenación del SUNC-RT-1

La parcela R5, con una superficie de 5.579 m<sup>2</sup> 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.



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 6338901UF6663N0001GD

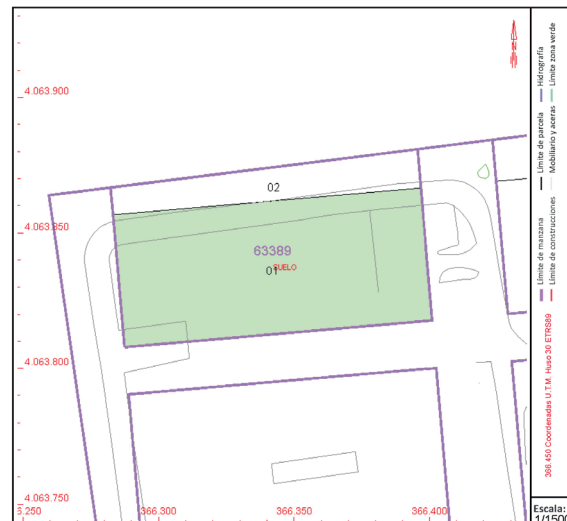
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
PG SECTOR CORTIJO MERINO Suelo  
29004 MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción:

**PARCELA**

Superficie gráfica: 5.579 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



**COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Registro: MÁLAGA 8  
Código registral único: 29026000969975  
Fecha coordinación: 08/02/2024

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 9 de Octubre de 2024

El ámbito del presente Estudio de Detalle se corresponde íntegramente con la finca de la sección 4ª número 66698, del registro de la propiedad número 8 de Málaga.

La finca además coincide con la parcela catastral con número de referencia 6338901UF6663N0001GD.

PARCELA	R5
PROPIEDAD	PEGASUS HOLDCO SL
FINCA CATASTRAL Nº	6338901UF6663N0001GD
FINCA REGISTRAL Nº	66698
SUPF. CATASTRAL	5.579,00 m2
SUPF. REGISTRAL	5.579,05 m2

La superficie gráfica de la parcela es idéntica con la recogida en la nota simple: 5.579,05 m².

Se incluye como Anexo 1 de esta Memoria la información registral y catastral de la finca.

Ficha catastral 6338901UF6663N0001GD de la parcela R5

## 1.3. Antecedentes urbanísticos

El presente Estudio de Detalle se redacta dentro del siguiente marco urbanístico legal:

Marco autonómico:

- Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2022, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que lo desarrolla.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de Medidas Urgentes en Materia Urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
- Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de diciembre (BOJA nº250, de 29 de diciembre de 2006).

Marco local:

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga POTAUM, aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio (BOJA nº 142, de 23 de julio de 2009).
- Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga PGOU, aprobada por Orden de 21 de enero de 2011 (BOJA nº170, de 30 de agosto de 2011).

Planeamiento urbanístico:

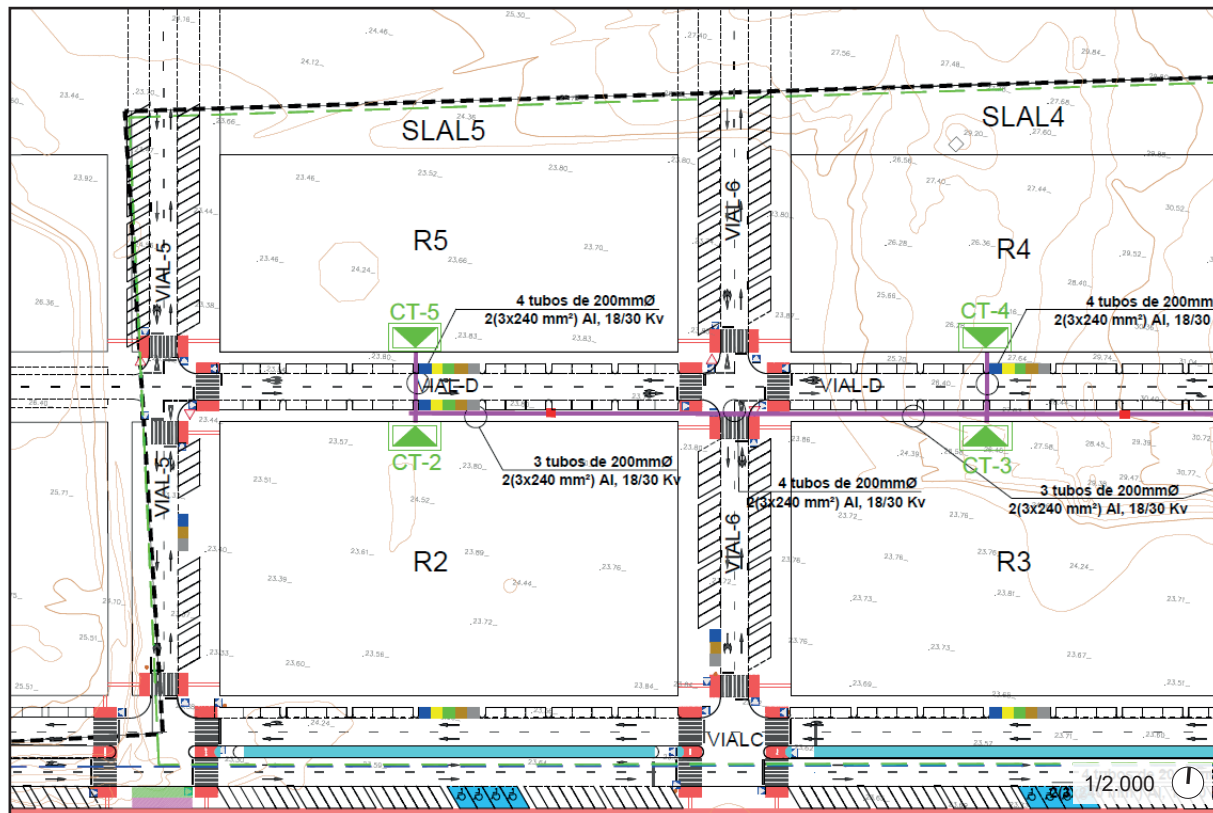
- Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", Málaga; con Aprobación Definitiva en febrero de 2021.

En el apartado 11.4. del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" los parámetros urbanísticos de la Parcela R5 establecidos son los recogidos en la tabla adjunta.

En las condiciones particulares de "Ordenación Abierta (OA)", las normas urbanísticas del Plan Parcial Cortijo Merino establecen los siguientes parámetros básicos para la edificación:

- Altura máxima PB + 4 (18,20m) + Ático (21,20m)
- Ocupación máxima sobre rasante 65% (3.626m<sup>2</sup> en la R5)
- Ocupación máxima de la planta ático el 50% de la inmediatamente inferior y retranqueo mínimo de 4,5 m respecto del plano de la fachada de la planta inmediatamente inferior.
- Ocupación bajo rasante 81,25% (4.524m<sup>2</sup> en la R5)
- Distancia mínima de edificación al vial público: 7m
- Separación mínima entre fachadas de edificaciones distintas: 30 metros
- Separación a linderos privados: ¼ de la altura del edificio

Parcela Nº	Uso promernorizado	Ordenanza	Superficie m2	Edificabilidad Neta m2t / m2s	Techo maximo	Nºmax Viviendas
R5	Residencial plurifamiliar	Ordenacion Abierta (OA)	5.579,05	1,69057	9.431,78	93



Situación parcela R5 en el Plan Parcial de Ordenación del SUNC-RT-1

Según se define en el Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, tras la urbanización, la parcela estará delimitada por viales 5, 6 y D con conexiones a las redes generales de la zona. Además en su lindero norte, limitará con una parcela de espacio libre público.

El proyecto de urbanización prevé la acometida para suministro eléctrico en media tensión a la parcela en su lindero sur, debiendo instalarse un centro de transformación con dos transformadores de 630 kVA en el interior de la misma.

## 1.5. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial

**Servidumbre Aeronáutica**

La parcela R5 se encuentra afectada en su totalidad por las 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 apartado 20.7. del citado Plan Parcial.

*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.*

**Suelo Descontaminado**

Los suelos del sector del Plan Parcial de Ordenación SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" se encuentran afectados por una potencial contaminación derivada del proceso industrial localizado anteriormente en esta ubicación. Tal y como indica el artículo 20.16 del plan sobre Concesión de Autorizaciones y Licencias:

*La concesión de autorizaciones y licencias de obra quedará condicionada a la obtención de un pronunciamiento favorable de la Delegación Territorial en Málaga de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible respecto a la adecuada calidad de los suelos para los usos proyectados, a la luz de los resultados de los estudios de caracterización de suelos y análisis de riesgos correspondiente.*

Con fecha 16/05/2022 se realizó la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" en el que se recoge la resolución favorable del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga sobre el Proyecto de Recuperación Voluntaria de suelo en las parcelas del SUNC-R-T.1.

En dicho Proyecto se plantea la actuación sobre todos los suelos afectados que no son aptos para los usos previstos en el Proyecto de Urbanización. Una vez haya sido ejecutado el proyecto de recuperación voluntaria de los suelos, la Consejería competente en materia de Medio Ambiente deberá emitir pronunciamiento favorable sobre la calidad de los suelos.

**Restos Arqueológicos**

La Ficha de Características del Sector incluida en el PGOU señala la afectación de los terrenos por el denominado Antiguo Camino de Cártama, de época romana, incluido en el número 50 del Catálogo de Protecciones Arqueológicas del PGOU.

Estos restos están adscritos a la categoría de Zonificación Arqueológica de Tipo 3, sujeto por tanto a vigilancia arqueológica y a solicitar autorización bajo la figura de control arqueológico con ocasión de los movimientos de tierra que puedan efectuarse y con carácter previo a estos.

## 2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

**2.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información**

En el marco de la transparencia y la participación ciudadana, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.3 de la LISTA, la Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos de participación de la ciudadanía puedan ejercerse.

Una de las principales iniciativas es la publicación de los documentos técnicos relacionados con los proyectos urbanísticos. Estos documentos, fundamentales para comprender las características y el impacto de los desarrollos propuestos, están disponibles para su consulta pública. Asimismo, las aprobaciones de la tramitación urbanística, que detallan los avances y las decisiones tomadas en cada etapa del proceso, también se ponen a disposición de los interesados.

Para asegurar que esta información sea accesible a todos los ciudadanos, se habilitan dos vías principales de difusión. En primer lugar, los documentos y aprobaciones se publican en la sede electrónica de la administración actuante, en este caso la Gerencia Municipal de

Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga. Esta plataforma permite una consulta rápida y sencilla, brindando a los ciudadanos la oportunidad de mantenerse informados sobre los instrumentos de ordenación urbanística.

En segundo lugar, la información relevante también se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga. Esta publicación oficial garantiza que los documentos tengan una difusión amplia y formal, cumpliendo con los requisitos legales y ofreciendo una fuente confiable de información.

A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

Estas medidas representan un compromiso con la transparencia y la participación de la comunidad en el desarrollo urbano.

**2.2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía**

Con el objetivo de facilitar la comprensión de la ordenación propuesta y promover la participación y consulta de la ciudadanía, se incluye en la documentación un Resumen Ejecutivo. Este resumen contiene la delimitación de los ámbitos afectados por la ordenación, así como planos detallados que muestran la situación y el alcance de detalle. La información contenida en el Resumen Ejecutivo se recoge en el Documento 5 del presente Estudio de Detalle.

Además, de manera más detallada, la memoria de ordenación aborda varios aspectos clave del proceso de diseño de la ordenación. Esta memoria justifica la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, proporcionando un análisis exhaustivo de las distintas alternativas de ordenación consideradas. Asimismo, se define el modelo de ordenación adoptado, asegurando una planificación urbana coherente y fundamentada.

Estas iniciativas reflejan un compromiso con la transparencia y la participación ciudadana, ofreciendo a los interesados una visión clara y comprensible de los cambios propuestos y las razones que los sustentan.

Una vez que el documento sea expuesto públicamente, se procederá a recoger todas las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública al Estudio de Ordenación. Esta recopilación se incluirá en la presente memoria de participación, permitiendo una revisión exhaustiva de las opiniones y sugerencias aportadas por la ciudadanía.

Además de las alegaciones, se integrarán en esta memoria todos los informes solicitados a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados. Estas entidades tendrán la oportunidad de comparecer en el procedimiento, asegurando que se consideren y valoren las exigencias derivadas de los intereses públicos que representan.

Este enfoque garantiza un proceso de planificación urbanística transparente y participativo, en el que todas las partes interesadas, tanto ciudadanos como entidades públicas, puedan hacer valer sus puntos de vista y necesidades.

Finalmente, se procederá a la incorporación de las determinaciones de las alegaciones que hayan sido contestadas favorablemente, así como a los requerimientos que los informes de los órganos y entidades administrativas soliciten incorporar. Esta fase es crucial para asegurar que el Estudio de Detalle refleje adecuadamente las preocupaciones y necesidades expresadas por la ciudadanía y las entidades públicas afectadas.

En esta memoria, se recogerán los resultados de todos los procesos participativos llevados a cabo durante la tramitación completa del documento. Este enfoque garantiza que el proceso de ordenación urbanística sea transparente, inclusivo y responda de manera efectiva a las contribuciones de todos los interesados.

### 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

## 3.1. Descripción de la ordenación propuesta

El presente documento tiene como finalidad definir las características urbanísticas aplicables a la Parcela R5 del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino". Se detallan aspectos como alineaciones, alturas, rasantes y el área de ocupación máxima que deberá respetar la futura edificación, la cual se desarrollará a través del correspondiente Proyecto Básico. Este enfoque busca garantizar la flexibilidad necesaria para el desarrollo arquitectónico del edificio.

Las determinaciones planteadas se pueden concretar en los siguientes aspectos:

- **Área de movimiento:** Se establece un área de movimiento que permitirá una óptima orientación de los volúmenes edificatorios, considerando la sostenibilidad social, ambiental y económica.
- **Cumplimiento de Normativas:** Se asegura el cumplimiento de la zona de ordenación abierta establecida en el Plan Parcial, las Normas Urbanísticas del Plan General, así como las limitaciones impuestas por la Servidumbre Aeronáutica.
- **Volumetría Propuesta:** Se propone una volumetría en manzana abierta, compatible con la tipología de edificación definida en el artículo 20.2 del Plan Parcial. Edificación residencial exenta en manzanas, en régimen de propiedad horizontal - viviendas plurifamiliar en altura - con espacios ajardinados anexos en el interior de la manzana.

**Características de la volumetría**

Se propone una volumetría de edificación abierta con las siguientes características:

- **Edificación Única:** Se plantea una edificación única abierta orientada al sur.
- **Protección Solar:** Se permiten vuelos en fachada para la protección solar estival.
- **Zonas Comunes:** Los espacios libres del interior de la manzana se destinarán a zonas comunes exteriores.
- **Construcciones Auxiliares:** Se propone un área de movimiento para construcciones auxiliares relacionadas con el espacio libre común del edificio, con una altura máxima de PB (4,2 m) y una profundidad edificable de 6 m.
- **Espacios Privados:** Los espacios libres exteriores entre los linderos y la fachada del edificio se destinarán a espacio exterior privado de las de las viviendas de planta baja, rampa de acceso a garaje y zona de acceso a los portales de vivienda o locales.

La aportación de este Estudio de Detalle se plasma mediante la incorporación de un plano de alineaciones y rasantes en planta y en sección.

## 3.2. Justificación de la ordenación propuesta

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 Cali-

dad 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.

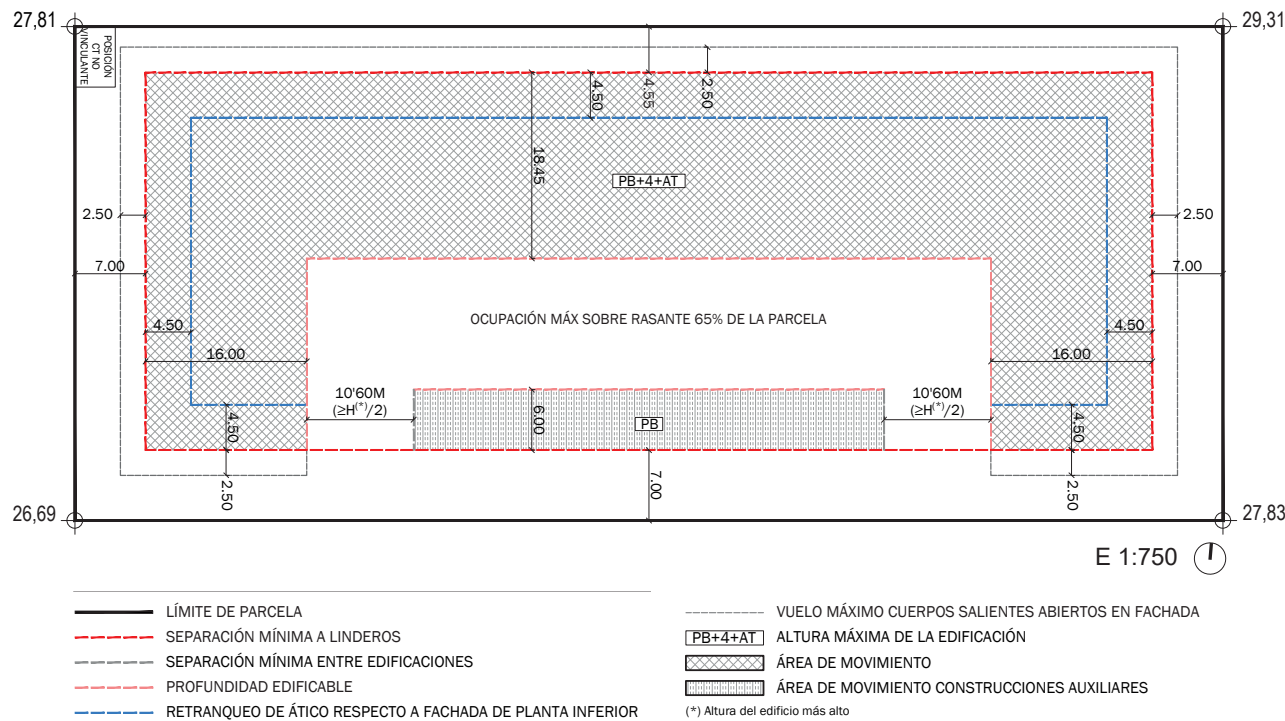
Según establece el proyecto de reparcelación, la cota máxima sobre el nivel del mar de la parcela es de 29,31 metros.

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.

3.3. Características urbanísticas de la parcela resultante



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

## 4. MEMORIA ECONÓMICA

El artículo 85 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía indica sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística:

*1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*

*a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:*

*4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.*

El presente documento es un Estudio de Detalle redactado en virtud de lo establecido en el artículo 94 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, 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.*

El alcance del presente Estudio de Detalle se limita a definir las alineaciones, rasantes y ordenación volumétrica de la parcela, por tanto no procede la redacción de una Memoria Económica que contenga un Estudio económico financiero, un Informe de sostenibilidad económica y una Memoria de viabilidad económica.

DOCUMENTO 2

# NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 1. Disposiciones generales	24
Artículo 2. Ámbito	24
Artículo 3. Tipología de edificación	24
Artículo 4. Usos permitidos	24
Artículo 5. Parcela mínima y Número de viviendas	25
Artículo 6. Densidad Máxima en Manzana.	25
Artículo 7. Edificabilidad neta y techo máximo edificable	25
Artículo 8. Altura edificable y ocupación máxima	25
Artículo 9. Tratamiento del ático	26
Artículo 10. Separación a linderos privados	26
Artículo 11. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma Manzana	26
Artículo 12. Vuelos de cuerpos salientes	26
Artículo 13. Ordenanza de vallas	26
Artículo 14. Medidas complementarias en la edificación por aplicación del Estudio Acústico	27
Artículo 15. Aplicación de las Medidas de Ahorro Energético Y Calidad Ambiental.	27
Artículo 16. Aparcamientos interiores a manzanas	27
Artículo 17. Concesión de Autorizaciones y Licencias.	27
Artículo 18. Control arqueológico	27

Serán de aplicación a la parcela definida en el presente Estudio de Detalle las siguientes Condiciones de Ordenación y Edificación fijadas en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”:

### Artículo 1. Disposiciones generales

Será de obligado cumplimiento para el desarrollo y ejecución de la parcela la siguiente normativa de carácter general del Plan General de Ordenación de Málaga:

- Normas urbanísticas. Disposiciones generales:
  - Título III: Régimen urbanístico del suelo y las edificaciones
  - Título VI: Regulación de los usos y Sistemas. En este sentido, la normativa de Usos deberá cumplir con lo especificado en este Título VI.
  - Título VII: Normas de urbanización
  - Título VIII: Medidas de ahorro energético y calidad medioambiental.
- Normas urbanísticas. Ordenanzas:
  - Título XI: Régimen del Suelo Urbano.
  - Aplicación del vigente Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/03, de 17 de junio. BOJA núm. 134 de 15 de julio de 2003).

### Artículo 2. Ámbito

El ámbito de actuación para la aplicación de esta Or-

denanza es el relativo al definido como tal en el plano nº 9 de este Plan Parcial (Ordenación. Calificación del suelo. Distribución del aprovechamiento)

Ordenanza de aplicación: Ordenación Abierta. Subzona 1 – OA1

### Artículo 3. Tipología de edificación

Edificación residencial exenta en manzanas, en régimen de propiedad horizontal – vivienda plurifamiliar en altura – con espacios ajardinados anexos en el interior de la manzana.

### Artículo 4. Usos permitidos

- Uso característico-dominante:

- Residencial plurifamiliar

- Usos Compatibles:

- El Uso Terciario, cumpliendo las condiciones del Capítulo 3º - Uso Productivo – y Capítulo 4º - Usos de servicios terciarios y comercio –del Título VI del Plan General.
- Se incluye en los servicios terciarios el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los Organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros, etc.
- Se incluyen igualmente el uso empresarial o de ofi-

cina y el de hospedaje, recreativo y de hostelería.

- En el uso de hospedaje se incluyen hoteles, moteles, paradores, pensiones y residencias.
- En el uso recreativo se incluyen salones recreativos y de juegos, bingos, casinos, etc.
- En el uso de hostelería se incluyen cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, etc.
- En el grupo de Hostelería se admitirán sin actividad musical o con ambientación musical con nivel de emisión inferior a 90 dB(A), tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisqueerías, hamburgueserías, pizzerías, etc.
- En el uso de comercio se podrá desarrollar desde la planta baja hasta la segunda planta incluida. Se incluyen en este grupo los servicios destinados a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, incluyendo actividades que elaboren artesanalmente los productos destinados a dicha venta o que realicen reparaciones de los mismos. Habrá de establecerse exclusivamente en las plantas bajas o sótanos de los edificios de viviendas aquellas actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación de productos. Habrá de tenerse en cuenta las especificaciones determinadas en el Artículo 6.4.5, apartado 3.
- Equipamientos comunitarios, excepto cementerios, tanatorios y crematorios y cumpliendo las con-

diciones del Artículo 6.5.1 del Título VI del PGOU.

- El uso de equipamientos comunitarios incluye las actividades docentes; guarderías y escuelas infantiles, centros escolares, academias, centros universitarios, academias de baile y danza.
- Actividades y servicios de interés público y social (SIPS), culturales (bibliotecas, archivos, museos, centros de interpretación), actividades socioculturales (centros de asociaciones, agrupaciones, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.)
- Usos de asistencia sanitaria. Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse en edificios sanitarios exclusivos
- Usos de prestación de asistencia no específicamente sanitaria mediante los servicios sociales (residencias de ancianos, de estudiantes, infantiles, etc).
- Uso productivo, exclusivamente en las plantas bajas de las edificaciones, conforme establece el Artículo 6.3.3 del Título VI del PGOU.
- Uso religioso.
- Usos deportivos, comprendiendo los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva).
- Uso de aparcamientos

- Usos alternativos:

- El equipamiento comunitario, cumpliendo las condiciones del Artículo 6.5.1. del Título VI del Plan General de Ordenación, a excepción del uso de cementerio.

Las Edificaciones Residenciales acogidas al Régimen de Protección Oficial no podrán tener usos compatibles y/o alternativos.

**Artículo 5. Parcela mínima y Número de viviendas**

La parcela mínima edificable será la que se establece en el siguiente cuadro, estableciéndose además la condición morfológica adicional de poder incluir en el interior de la misma un círculo de 15 metros de diámetro.

En este Plan Parcial se establece una superficie de manzana que cumple dicha condición y cuyo número máximo de viviendas, para cada una de ellas, se expresa en el siguiente cuadro:

Parcela Nº	Superficie m2	Nºmax Viviendas
R5	5.579,05	93

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

Cuando en parcela o manzana se proyecten dos o más bloques, el Proyecto de Edificación o el Estudio de Detalle deberá garantizar la mancomunación de los espa-

cios libres interiores de la parcela.

**Artículo 6. Densidad Máxima en Manzana.**

En virtud del artículo 12.2.34 de las Ordenanzas del Plan General, la unidad residencial en vivienda no podrá tener una superficie construida inferior a 70 m²./viv. Ello habrá de tenerse en consideración específicamente en aquellas manzanas que asuman usos complementarios-compatibles o alternativos al residencial/viviendas.

**Artículo 7. Edificabilidad neta y techo máximo edificable**

Las manzanas netas edificables que ordena este Plan Parcial, tienen las siguientes edificabilidades netas y techos máximos edificables

Parcela Nº	Edificabilidad Neta m2t / m2s	Techo maximo
R5	1,69057	9.431,78

**Artículo 8. Altura edificable y ocupación máxima**

La posición de la edificación, tal y como se recoge en los planos ORD-1 y ORD-2 del presente Estudio de Detalle, es la siguiente:

- Planta Baja + 4 plantas (18,20m) + ático (21,20m).
- Planta Baja (4,20 m) para construcciones auxiliares ligadas al espacio libre común de la parcela.
- La distancia mínima de la edificación a vial público será de 7,00 metros.

- Se establece una profundidad edificable de 16 metros en las fachadas a vial público, y 20 metros a linderos privados.
- El porcentaje máximo de ocupación de la edificación en manzana residencial no podrá ser superior al 65% de la superficie neta.
- 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 que sea para uso de aparcamiento, se cumpla la separación a linderos públicos y privados y se garanticen las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela. (Art.12.2.21. PGOU)
- *De carácter general, conforme establece la Dirección General de Aviación Civil, se determina que:*

*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.*

*Las construcciones por encima de la altura máxima estarán a lo dispuesto por el Artículo 12.2.24, apartado 2, del PGOU.*

#### **Artículo 9. Tratamiento del ático**

*Cuando se prevea desarrollar la última planta como ático, la alineación de fachada habrá de retranquearse un mínimo de 4,50 metros respecto del plano de fachada de la planta inmediatamente inferior, para la formación de terrazas, pérgolas o belvederes.*

*La ocupación de la planta ático no podrá superar el 50 % de la ocupación de la planta inmediatamente inferior.*

#### **Artículo 10. Separación a linderos privados**

La separación a linderos privados será de  $\frac{1}{4}$  de la altura total del edificio, con una distancia mínima de 4,55 metros.

*La diferencia de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.*

#### **Artículo 11. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma Manzana**

Se contempla una única edificación en la parcela.

Para las construcciones auxiliares ligadas al uso de espacio libre común de la parcela, se cumplirá una separación mínima de  $\frac{1}{2}$  de la altura del edificio más alto, además de las Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental del Título VIII del PGOU, al efecto de

regular las condiciones de asoleamiento con distancias mínimas entre fachadas opuestas en el ARCO SOLAR I con una distancia entre fachadas opuestas de  $Hx1.7$ , donde H es la altura de fachada que produce sombra sobre la fachada opuesta.

#### **Artículo 12. Vuelos de cuerpos salientes**

*En el interior de la manzana se permite todo tipo de vuelos, respetando alineaciones a linderos y el porcentaje de ocupación.*

Se permite el vuelo de cuerpos salientes abiertos (terrazas y similares) de 2,5 metros sobre la superficie de 7 metros de separación de la edificación respecto del vial público.

#### **Artículo 13. Ordenanza de vallas**

*- Vallas alineadas a vial:*

*Se realizarán hasta 1,00 metros de altura con elementos sólidos y opacos y hasta una altura de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente.*

*En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros de cerramiento ligero y transparente sobre dicho muro. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial.*

*El Proyecto de la valla se presentará conjuntamente con el Proyecto de Edificación.*

*- Vallas medianeras:*

*En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de ra-*

sante entre los respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros.

En ningún punto del terreno se podrán sobrepasar dichas diferencias de rasante y altura de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

- Espacios no ocupados por la edificación y de uso público:

En los casos de uso público de los espacios no ocupados por la edificación, o que por cualquier circunstancia pasasen a ser públicos, no se vallará, sino que se urbanizará tal espacio adecuadamente a su uso público.

Cuando se proyecten locales comerciales en planta baja y éstos no tengan acceso directo a vía pública, deberá garantizarse el uso público de los espacios perimetrales por los que se acceda a dichos locales (aun cuando estos espacios tengan carácter privado), admitiéndose rampas de acceso a garajes en estos espacios perimetrales.

**Artículo 14. Medidas complementarias en la edificación por aplicación del Estudio Acústico**

- Los muros o vallas perimetrales de las manzanas de edificación residencial habrán de ser de al me-

nos 2,00 metros de altura (2,10 m. máximo) y sus superficies han de ser parcialmente absorbentes (materiales porosos en obra de fábrica y setos en superficies verdes).

- Las fachadas de las edificaciones habrán de ser de materiales parcialmente absorbentes para reducir la reflexión del ruido en ellas mediante acabados porosos, superficies de planos irregulares, etc.

**Artículo 15. Aplicación de las Medidas de Ahorro Energético Y Calidad Ambiental.**

En la ordenación de las manzanas sujetas a Estudio de Detalle, se habrán de tener en cuenta las medidas del Título VIII – Medidas de Ahorro Energético y Calidad Ambiental de forma que se respeten las condiciones de asoleamiento provocadas por las distancias entre las alineaciones de los bloques que se ordenen en los interiores de aquellas.

**Artículo 16. Aparcamientos interiores a manzanas**

Se proyectarán plazas de aparcamiento interiores a las manzanas en sótano de garaje en proporción de 1,50 plazas por vivienda y por 100 metros cuadrado de techo edificado en régimen libre, y 1,00 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificado en régimen de protección oficial.

En cualquier caso, el número final de plazas deberá ser el que resulte tras sumar el correspondiente a los usos compatibles que finalmente se implanten.

La superficie del sótano podrá ocupar en planta hasta un 25 % más de lo determinado en esta ordenanza para

ocupación de la manzana por la edificación residencial, siempre que el uso sea de garaje, cumpliéndose las separaciones a linderos públicos y privados y garantizándose las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la manzana.

Parcela Nº	Techo maximo	Nºmax Viviendas	Aparcamientos interiores a manzana
R5	9.431,78	93	141

**Artículo 17. Concesión de Autorizaciones y Licencias.**

La concesión de autorizaciones y licencias de obra quedará condicionada a la obtención de un pronunciamiento favorable de la Delegación Territorial en Málaga de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible respecto a la adecuada calidad de los suelos para los usos proyectados, a la luz de los resultados de los estudios de caracterización de suelos y análisis de riesgos correspondiente.

**Artículo 18. Control arqueológico**

Durante el proceso de actuación y desarrollo del presente Estudio de Detalle, se contemplará la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante control arqueológico de movimiento de tierras según establece el Reglamento de Actividades Arqueológicas D. 168/2003 de 17 de junio en su art. 3.c además del procedimiento del mismo como se contempla en el Decreto-ley 26/2021 de 14 de diciembre de simplificación administrativa, en su capítulo XVI, artículo 68.

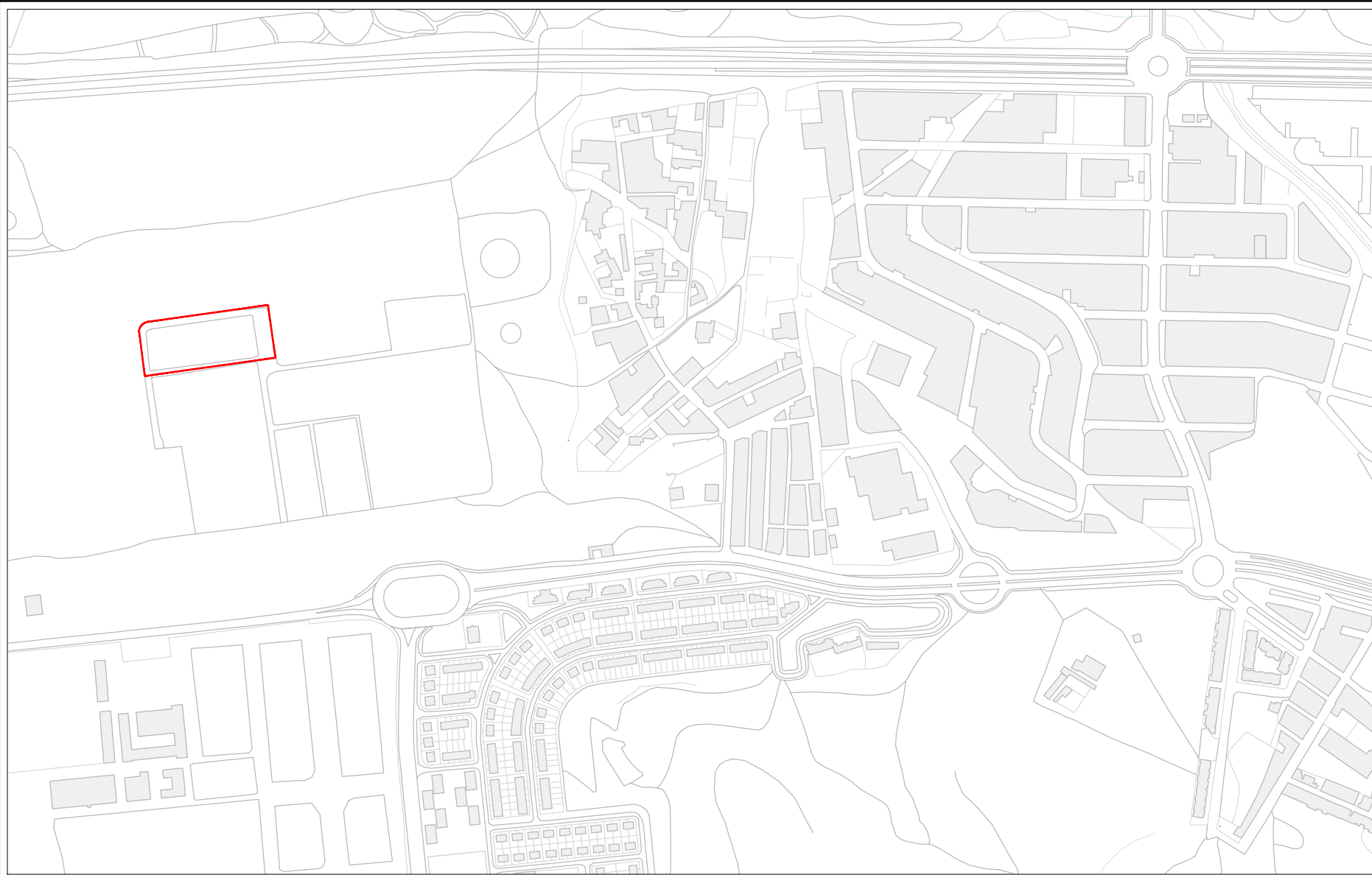
DOCUMENTO 3  
**CARTOGRAFÍA**

### **CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN**

- INF-01. Situación y emplazamiento
- INF-02. Plan General de Ordenación de Málaga
- INF-03. Plan Parcial del sector Cortijo Merino
- INF-04. Topografía y características de la parcela R5
- INF-05. Plan Especial del Aeropuerto de Málaga.  
Servidumbres Aeronáuticas (3 Hojas)
- INF-06. PGOU de Málaga. Zonificación Acústica

### **CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN**

- ORD-01. Alineaciones y alturas de la edificación. Planta
- ORD-02. Alineaciones y alturas de la edificación. Sección
- ORD-03. Georreferenciación gráfica
- ORD-04. Plan Especial del Aeropuerto de Málaga.  
Servidumbres Aeronáuticas (3 Hojas)



**EMPLAZAMIENTO**  
E. 1:7.000



**SITUACIÓN**  
E. 1:30.000



419.001  
**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.**

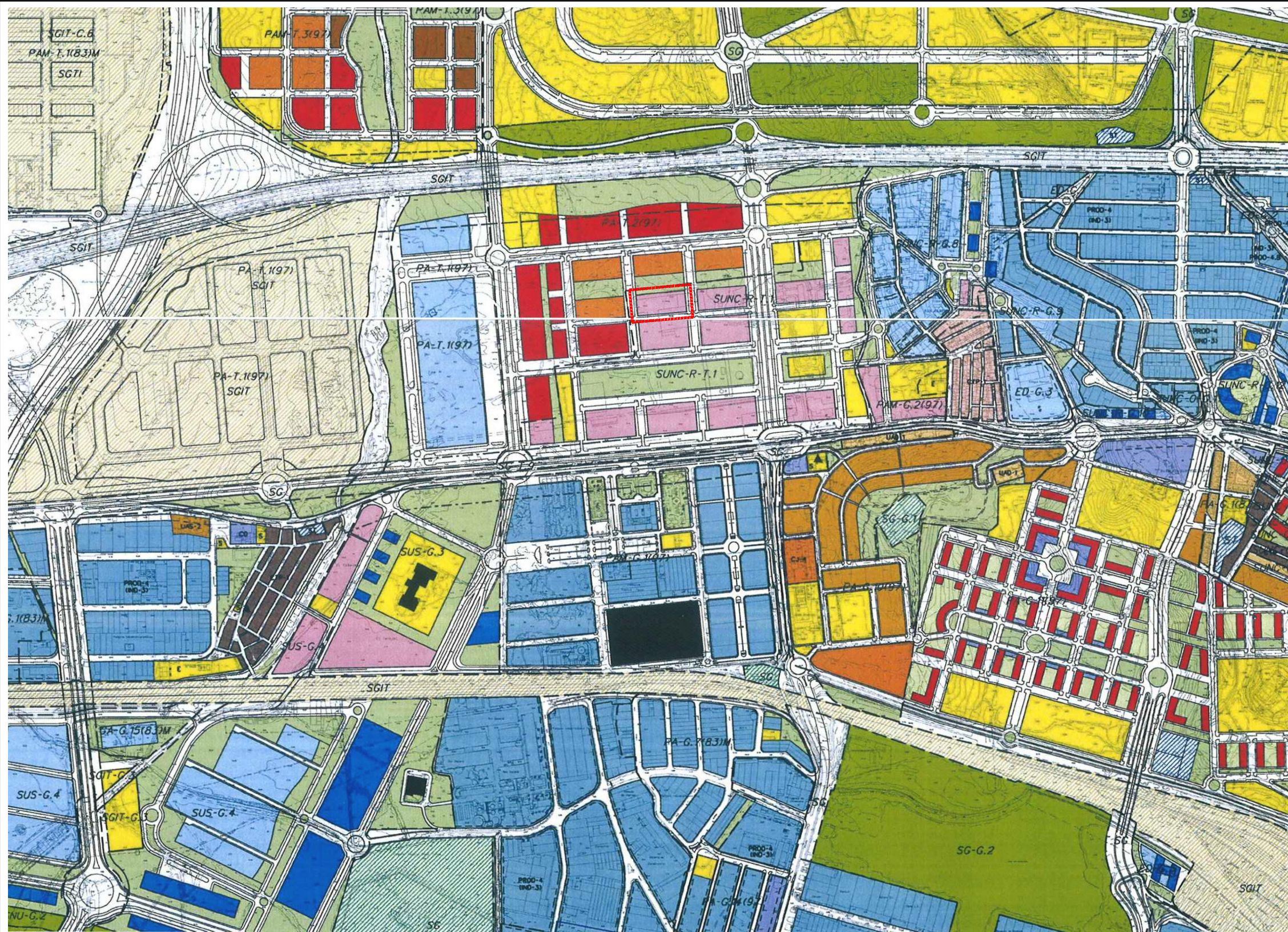
EQUIPO REDACTOR  
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS  
JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA  
MARZO 2026

PLANO  
INFORMACIÓN  
**INF-01**

ESCALA  
1:30.000 / 1:7.000

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



**ORDENACION ESTRUCTURAL**

USOS GLOBALES		SISTEMAS GENERALES	
[Color]	USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	[Symbol]	S.G. DE INTERES TERRITORIAL
[Color]	USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	[Symbol]	S.G. MUNICIPAL
[Color]	USO PRODUCTIVO	[Symbol]	S.G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
[Color]	USO EMPRESARIAL	[Symbol]	S.G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
[Color]	USO LOGISTICO	[Symbol]	S.G. ADSCRITO AL SUELO NO URBANIZABLE
[Color]	USO COMERCIAL	[Symbol]	S.G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
[Color]	USO HOTELERO	[Symbol]	RED VIARIA
[Color]	USO ESPACIO LIBRE	[Symbol]	SISTEMA G. METROPOLITANO
[Color]	USO EQUIPAMIENTO	[Symbol]	LÍNEA DE METRO
[Color]		[Symbol]	S.G. EN SUBSUELO
[Color]		[Symbol]	SOLUCIÓN INDICATIVA, EN CASO DE EJECUTARSE, ALGUNAS ADJUNCIÓN LA DETERMINARÁ Y APROBARÁ EL ORGANISMO TITULAR DE LA VÍA
[Color]		[Symbol]	S.G. DE ESPACIOS LIBRES
[Color]		[Symbol]	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS
[Color]		[Symbol]	S.G. DE INFRAESTRUCTURAS
USOS ESPECIALES EN SNU:		ORDENACION PORMENORIZADA	
[Color]	PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACIÓN DEL ED3 DEL POTAM. DE CARÁCTER AMBIENTAL Y OTROS USOS EDUCATIVOS Y COMPLEMENTOS	[Color]	CLADIA HISTÓRICA - Centro
[Color]		[Color]	CLADIA HISTÓRICA - Perche/Norte
[Color]		[Color]	CLADIA HISTÓRICA - Trinidad Perche
[Color]		[Color]	MANZANA CERRADA
[Color]		[Color]	ORDENAZIÓN ABIERTA
[Color]		[Color]	CADIA JARDIN
[Color]		[Color]	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
[Color]		[Color]	CTP-1 AFECTADA POR SERVUMBRE DE PROTECCIÓN DEL OPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
[Color]		[Color]	CTP-1 EN OMP SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
[Color]		[Color]	UNFAMILIAR AISLADA
[Color]		[Color]	UNFAMILIAR ADOSADA
[Color]		[Color]	HOTELERO
[Color]		[Color]	PRODUCTIVO 1/2/3
[Color]		[Color]	PRODUCTIVO 4
[Color]		[Color]	PRODUCTIVO 5
[Color]		[Color]	COMERCIAL
[Color]		[Color]	ZONA AFECTADA POR SERVUMBRE DE PROTECCIÓN DEL OPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
DELIMITACION DE ÁMBITOS		CALIFICACIONES	
[Symbol]	PA-83 PLANEAMIENTO APROBADO POU-83	[Color]	PROTECCIÓN INTEGRAL
[Symbol]	PAM-83 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO POU-83	[Color]	PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
[Symbol]	PA-97 PLANEAMIENTO APROBADO POU-97	[Color]	PROTECCIÓN ARBOREA
[Symbol]	PAM-97 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO POU-97	[Color]	JARDIN CATALOGADO
[Symbol]	PA-T PLANEAMIENTO APROBADO INCIALMENTE POU-97	[Color]	TRAZADO ACUEDUCTO DE SAN TELMO
[Symbol]	ELSP-U SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	[Color]	DELIMITACIÓN DE CALIFICACIONES
[Symbol]	SUNC-R SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO	[Color]	LÍNEA LÍMITE EDIFICACION
[Symbol]	SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO	[Color]	DES/INDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
[Symbol]	SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	[Color]	DES/INDE MARITIMO TERRESTRE PROPUESTO
[Symbol]	SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	[Color]	DES/INDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUESTO CONCORDANTE
[Symbol]	SNU SUELO NO URBANIZABLE	[Color]	LÍNEA DE RIBERA PROPUESTA CONCORDANTE CON DES/INDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
[Symbol]	AR AREA DE RESERVA	[Color]	LÍNEA DE RIBERA DE MAR
[Symbol]		[Color]	LÍNEA DE SERVUMBRE DE PROTECCIÓN
DOTACIONES		DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS	
[Color]	ESPACIO LIBRE	[Symbol]	PROTECCIÓN INTEGRAL
[Color]	EQUIPAMIENTO	[Symbol]	PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
[Color]	EDUCATIVO	[Symbol]	PROTECCIÓN ARBOREA
[Color]	SERVICIO DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	[Symbol]	JARDIN CATALOGADO
[Color]	DEPORTIVO	[Symbol]	TRAZADO ACUEDUCTO DE SAN TELMO
[Color]	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO	[Symbol]	DELIMITACIÓN DE CALIFICACIONES
[Color]	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION	[Symbol]	LÍNEA LÍMITE EDIFICACION
[Color]	SISTEMA LOCAL TÉCNICO	[Symbol]	DES/INDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
[Color]	VIARIO LOCAL	[Symbol]	DES/INDE MARITIMO TERRESTRE PROPUESTO
[Color]		[Symbol]	DES/INDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUESTO CONCORDANTE
[Color]		[Symbol]	LÍNEA DE RIBERA PROPUESTA CONCORDANTE CON DES/INDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
[Color]		[Symbol]	LÍNEA DE RIBERA DE MAR
[Color]		[Symbol]	LÍNEA DE SERVUMBRE DE PROTECCIÓN

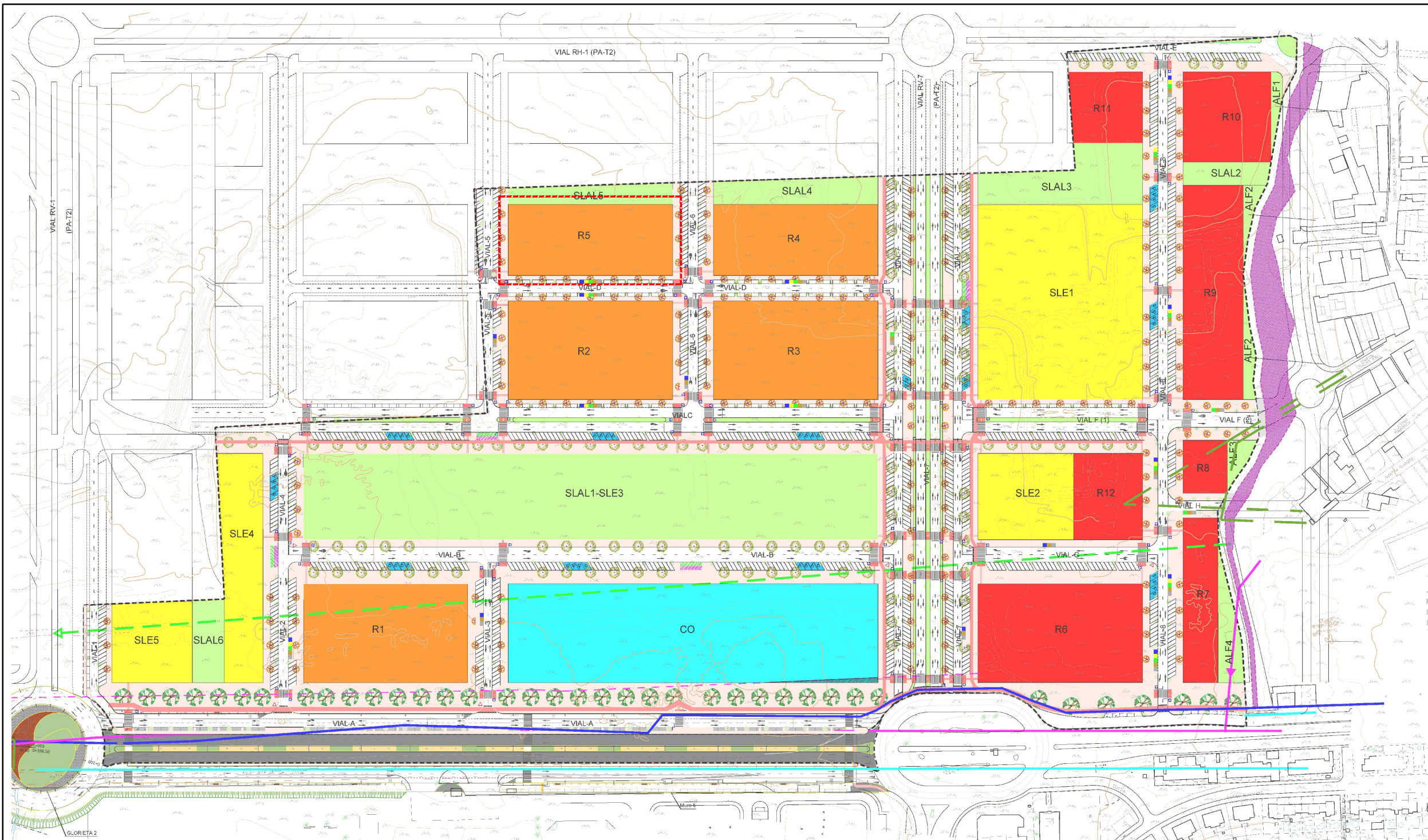
**GRAFICO DISTRIBUCION DE HOJAS**

**ESCALA GRAFICA**  
0 50 100 200m

419.001  
**Documento para Aprobación Definitiva**  
**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MÁLAGA**  
 PROMOTOR  
**PEGASUS HOLDCO S.L.**  
 EQUIPO REDACTOR  
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS  
 JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA  
**MARZO 2026**  
 PLANO  
**INFORMACIÓN**  
**INF-02**  
 ESCALA  
**1:10.000**

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



CALIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO				
SOMAC	USO	GRUPO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	N. SECTOR
PÚBLICO	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	S.L.R.1	1.812,17	45,09
	SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES	S.L.A.1	26.946,46	13,32
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	S.L.E.1	3.852,74	1,52
	RESERVA DE TERRENO	R.T.1	3.000,00	12,74
TOTAL SOMA PÚBLICO		30.611,37	82,67	
PRIVADO	RESERVA DE TERRENO	R.T.1	3.000,00	12,74
	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	S.L.R.1	1.812,17	45,09
TOTAL SOMA PRIVADO		4.812,17	19,33	
TOTAL SECTOR			35.423,54	102

SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA				
USO	GRUPO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	N. SECTOR	N. SECTOR
RECORRIDO	RECORRIDO	4.663,47		
CANALIZADO	CANALIZADO	1.538,79		
ACERA AMPLIADA	ACERA AMPLIADA	4.507,58		
RESERVA DE TERRENO	RESERVA DE TERRENO	3.793,54		
TOTAL SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA		14.503,38		

SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES				
USO	GRUPO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	N. SECTOR	N. SECTOR
S.L.A.1	S.L.A.1	1.812,17		
S.L.A.2	S.L.A.2	1.812,17		
S.L.A.3	S.L.A.3	1.812,17		
S.L.A.4	S.L.A.4	1.812,17		
S.L.A.5	S.L.A.5	1.812,17		
S.L.A.6	S.L.A.6	1.812,17		
TOTAL SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES		10.864,02		

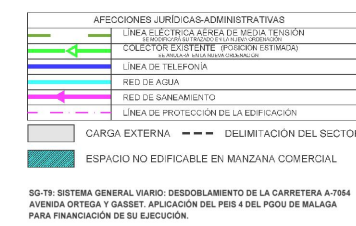
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS				
USO	GRUPO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	N. SECTOR	N. SECTOR
S.L.E.1	S.L.E.1	3.852,74		
S.L.E.2	S.L.E.2	3.852,74		
S.L.E.3	S.L.E.3	3.852,74		
S.L.E.4	S.L.E.4	3.852,74		
S.L.E.5	S.L.E.5	3.852,74		
TOTAL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		19.264,70		

DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE				
USO	RESERVA	RESERVA	RESERVA	RESERVA
RESERVA PRIVADO	R1	1.812,17	2,25	1.812,17
	R2	1.812,17	2,25	1.812,17
	R3	1.812,17	2,25	1.812,17
	R4	1.812,17	2,25	1.812,17
	R5	1.812,17	2,25	1.812,17
TOTAL RESERVA PRIVADO		9.061,05	22,50	9.061,05
TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO		9.061,05	22,50	9.061,05

RESERVA PÚBLICA				
USO	RESERVA	RESERVA	RESERVA	RESERVA
RESERVA PÚBLICA	R6	1.812,17	2,25	1.812,17
	R7	1.812,17	2,25	1.812,17
	R8	1.812,17	2,25	1.812,17
	R9	1.812,17	2,25	1.812,17
	R10	1.812,17	2,25	1.812,17
TOTAL RESERVA PÚBLICA		9.061,05	22,50	9.061,05
TOTAL APROVECHAMIENTO PÚBLICO		9.061,05	22,50	9.061,05



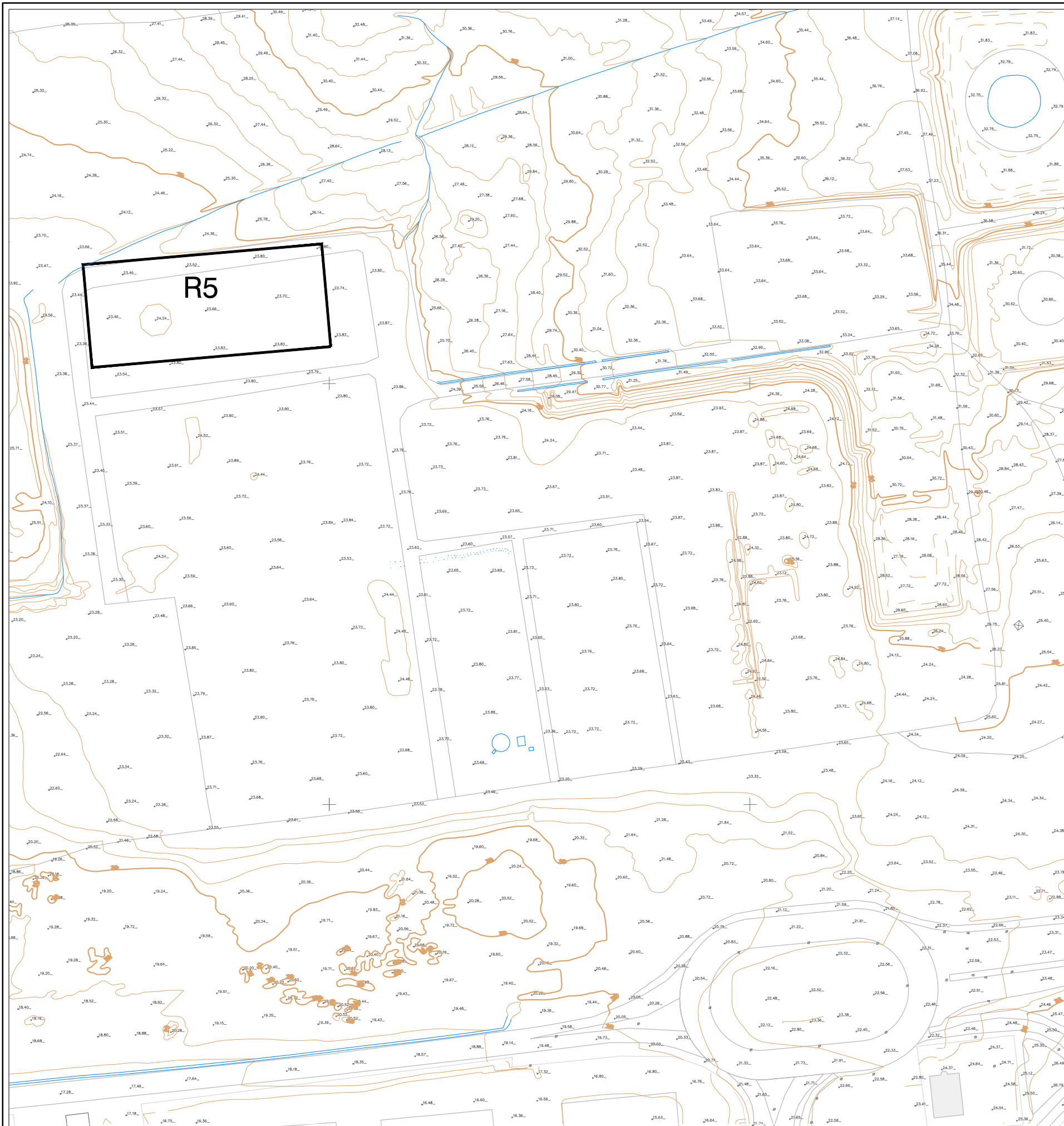
419.001  
**Documento para Aprobación Definitiva**  
**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA  
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR CORTIJO MERINO**  
 PROMOTOR  
**PEGASUS HOLDCO S.L.**  
 EQUIPO REDACTOR  
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS  
 JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA  
**MARZO 2026**

PLANO  
**INFORMACIÓN**  
**INF-03**

ESCALA  
**1:3.000**

**eddea**  
 Edma Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
 Sociedad Práctica de Arquitectos inscrita en el Colegiado de Arquitectos de España nº 10.111



**TOPOGRAFÍA**  
E. 1:2.000



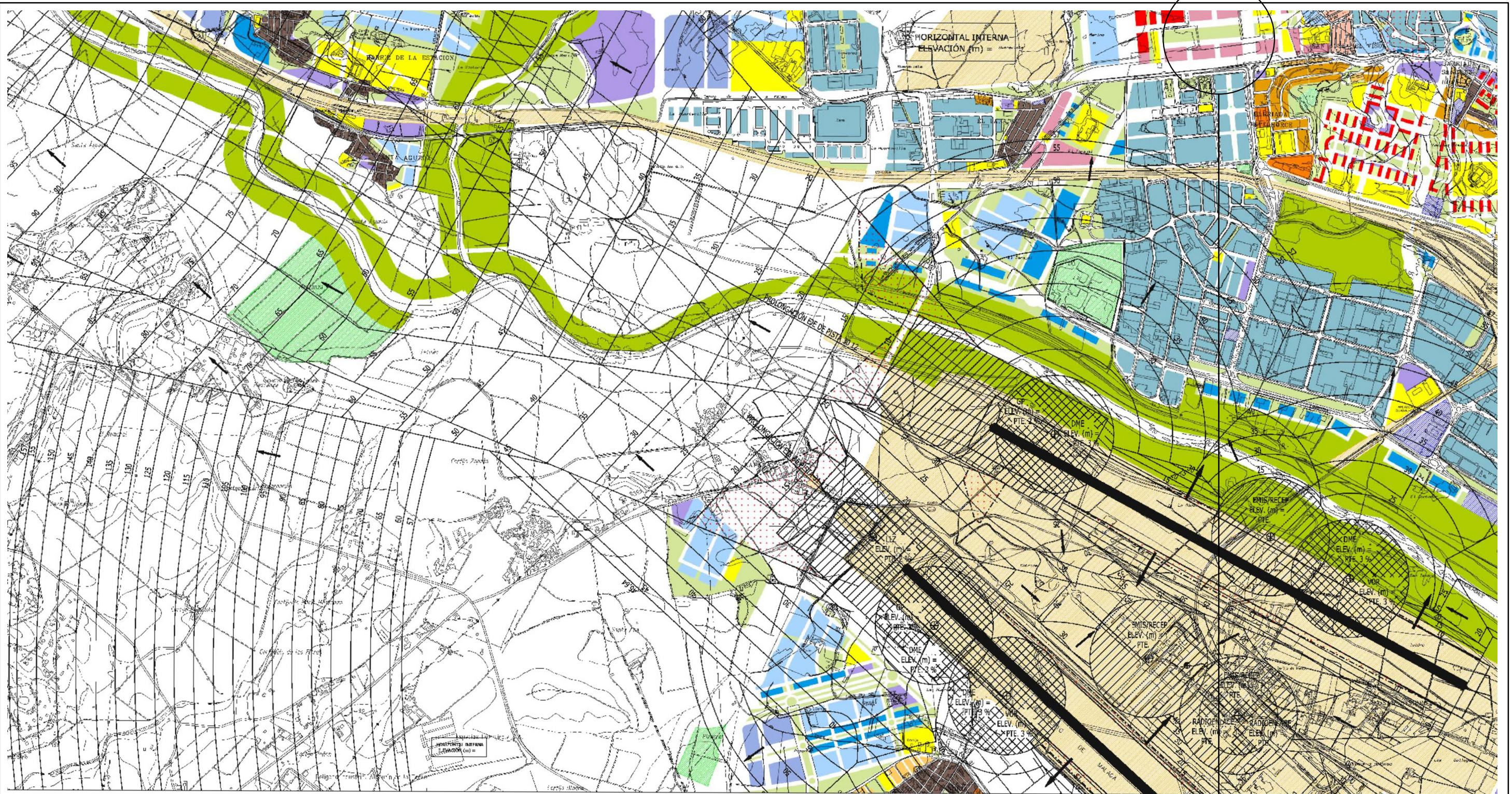
**Documento para Aprobación Definitiva**  
**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA  
**TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA R5**  
 PROMOTOR  
**PEGASUS HOLDCO S.L.**  
 EQUIPO REDACTOR  
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME JAVIER OLMEDO GRANADOS  
 3641 COAS 4165 COAS

FECHA  
MARZO 2026

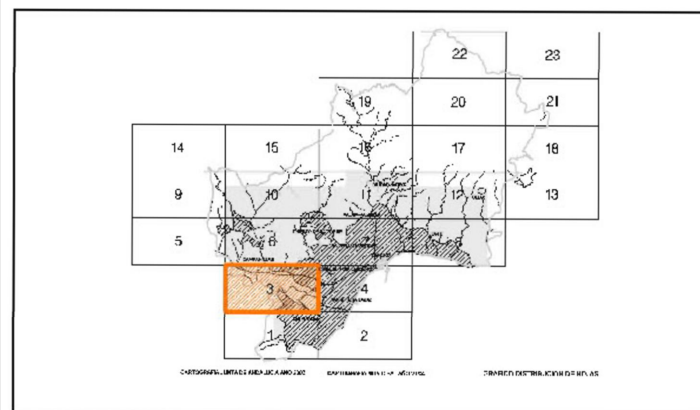
PLANO  
INFORMACIÓN  
**INF-04**

ESCALA  
**1:2.000**

**eddea**  
Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
Sociedad Proyectista SP-0551 ON Sevilla



SITUACIÓN SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"



**Ayuntamiento de Málaga**  
 Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias Corregido  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**Planos de Información**

PLANO	FECHA	<b>1.5</b>
Afecciones y Protecciones	JULIO 2011	
<b>I.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable</b>	ESCALA	HOJA
	1 / 10.000	3/23

REDACCIÓN: gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

LEYENDA:

ZONA EN LA QUE EL TERRENO VULNERA LA SERVIDUMBRE



**Documento para Aprobación Definitiva**

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA  
 PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 1-3

PROMOTOR: **PEGASUS HOLDCO S.L.**

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

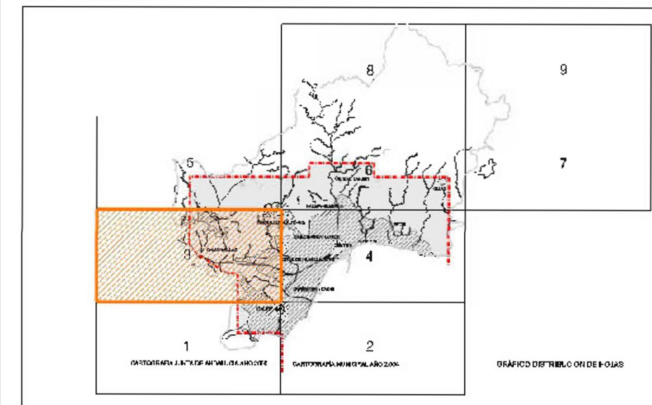
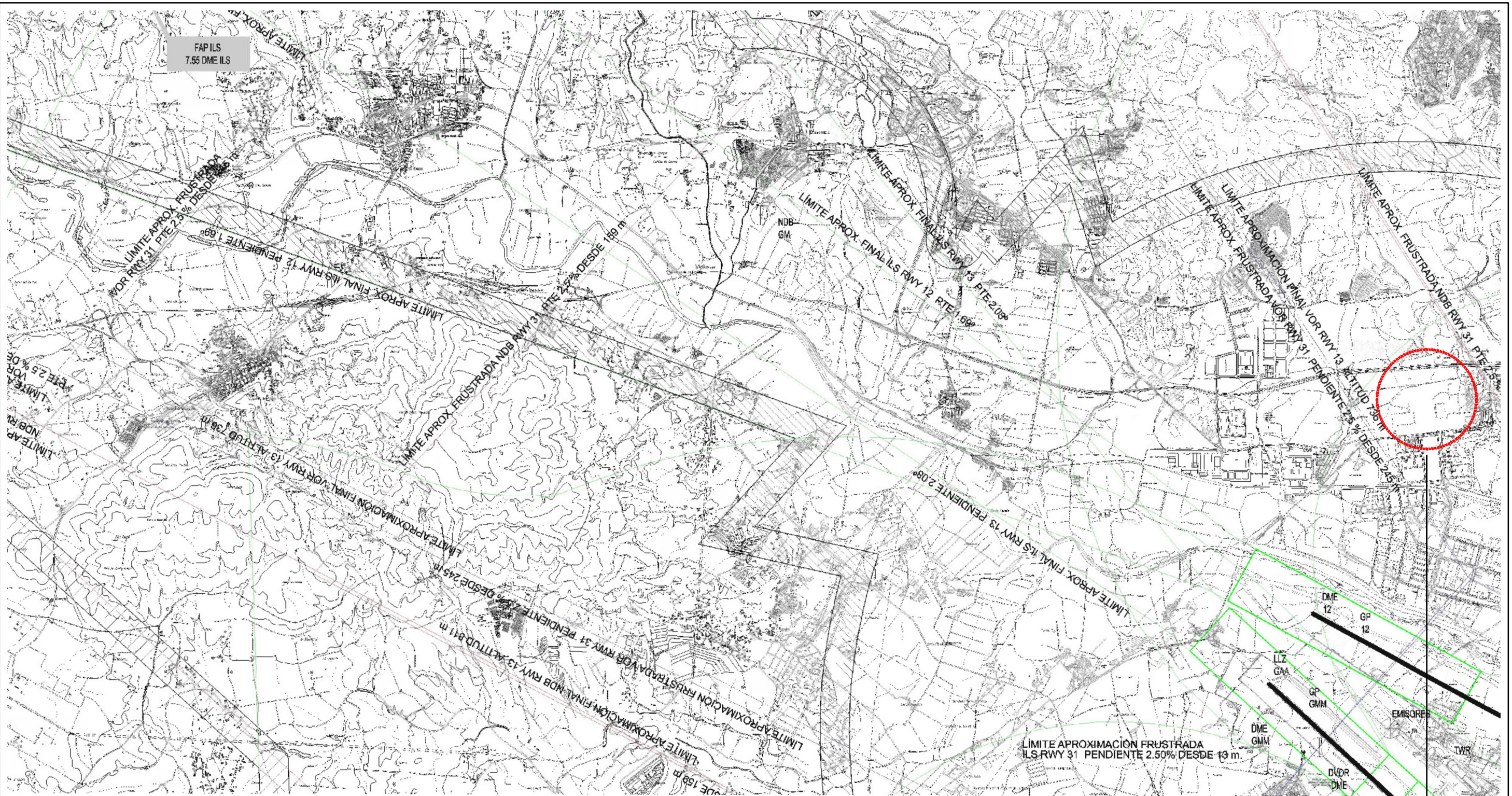
FECHA: **MARZO 2026**

PLANO: **INFORMACIÓN**

**INF-05**

ESCALA: **1:20.000**





**Ayuntamiento de Málaga**

Documento Aprobación Provisional

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Planos de Información

PLANO	FECHA	<b>1.5</b>
Afecciones y Protecciones	JUNIO 2010	
<b>I.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas</b>	ESCALA	3/9
Término Municipal	1 / 20.000	

REDACCIÓN:

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

- LEYENDA:
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACION DE AERONAVES
  - ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERODROMO
  - SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS VOR
  - SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS NDB
  - SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS ILS

**Documento para Aprobación Definitiva**

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA  
**PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 2-3**

PROMOTOR  
**PEGASUS HOLDCO S.L.**

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

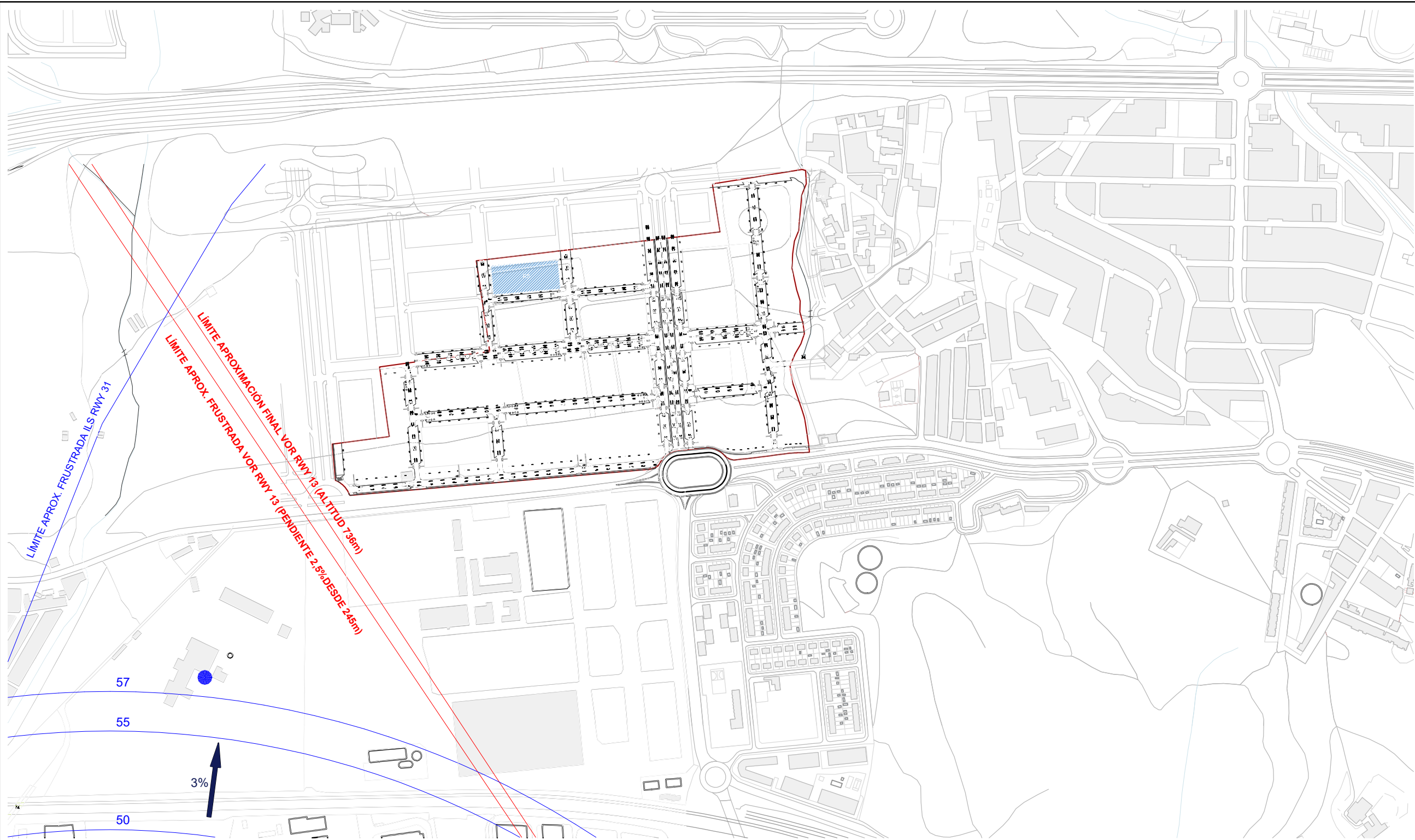
FECHA  
**MARZO 2026**

PLANO  
**INFORMACIÓN**  
**INF-05**

ESCALA  
**1:20.000**

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

SITUACIÓN SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"



LEYENDA:

- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS VOR
- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS ILS
- PARCELA R5



**Documento para Aprobación Definitiva**

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA  
 PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 3-3

PROMOTOR  
**PEGASUS HOLDCO S.L.**

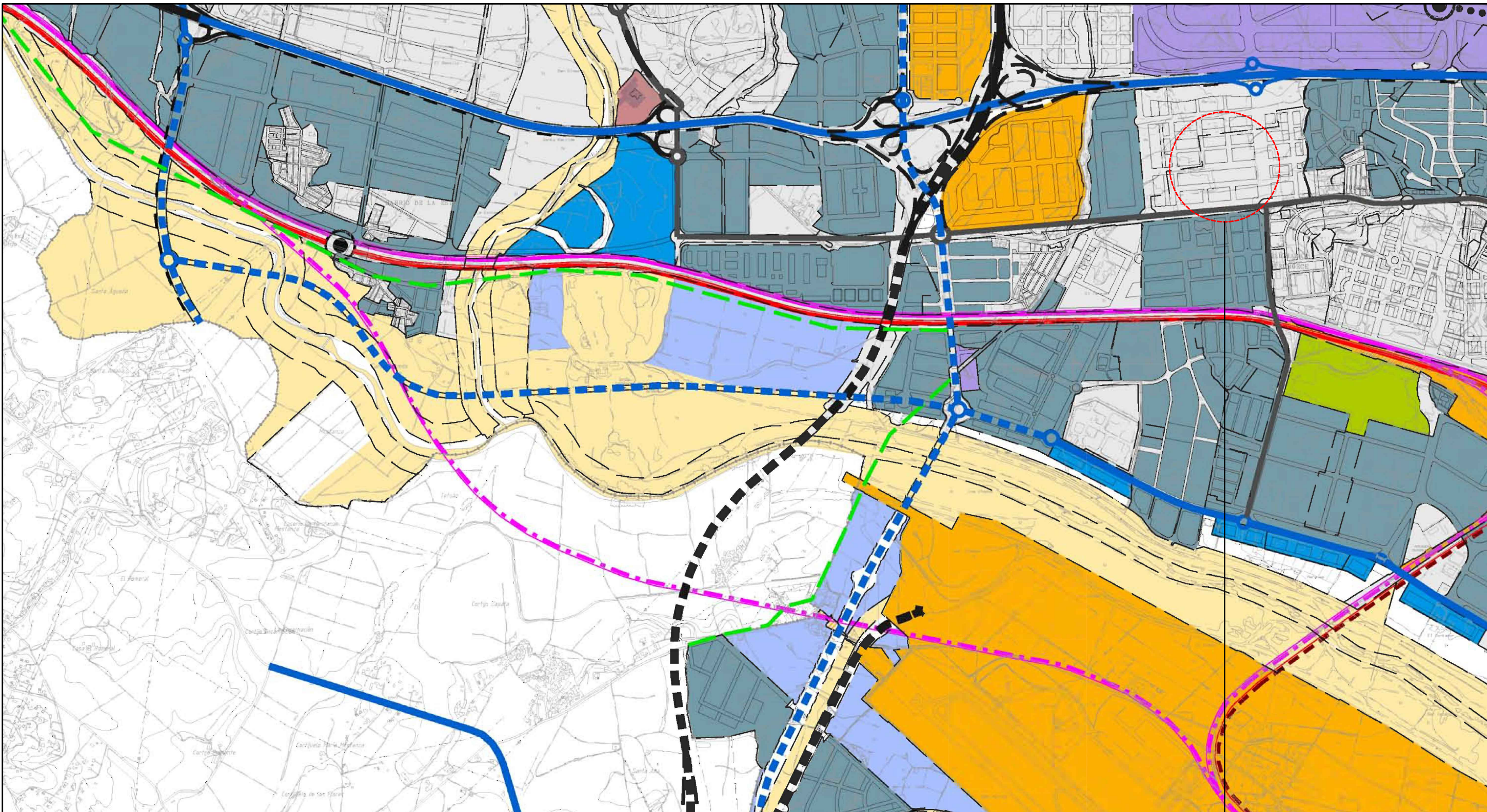
EQUIPO REDACTOR  
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS    JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA  
**MARZO 2026**

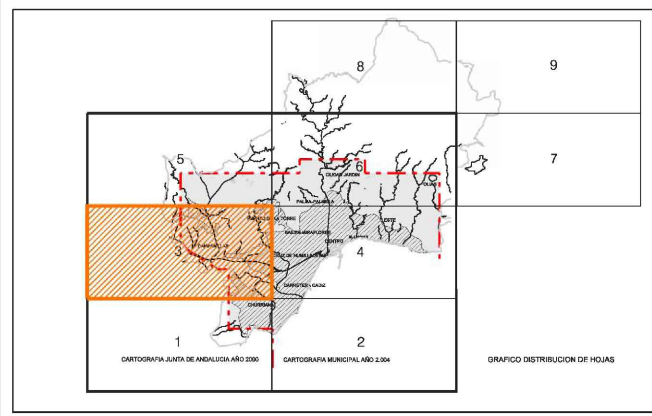
PLANO  
 INFORMACIÓN  
**INF-05**

ESCALA  
**1:7.000**

**eddea**  
 Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
 Sociedad Proyectista SP-0051 ON Sevilla



SITUACIÓN SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"



**Ayuntamiento de Málaga**  
 Aprobación Definitiva Documento de Subsanación de Deficiencias  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**  
 Planos de Información  
 Ordenación General  
 P.2.12 Zonificación Acústica  
 P.2  
 MARZO 2011  
 ESCALA 1 / 20.000 HOJA 3/6  
 REDACCIÓN: gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

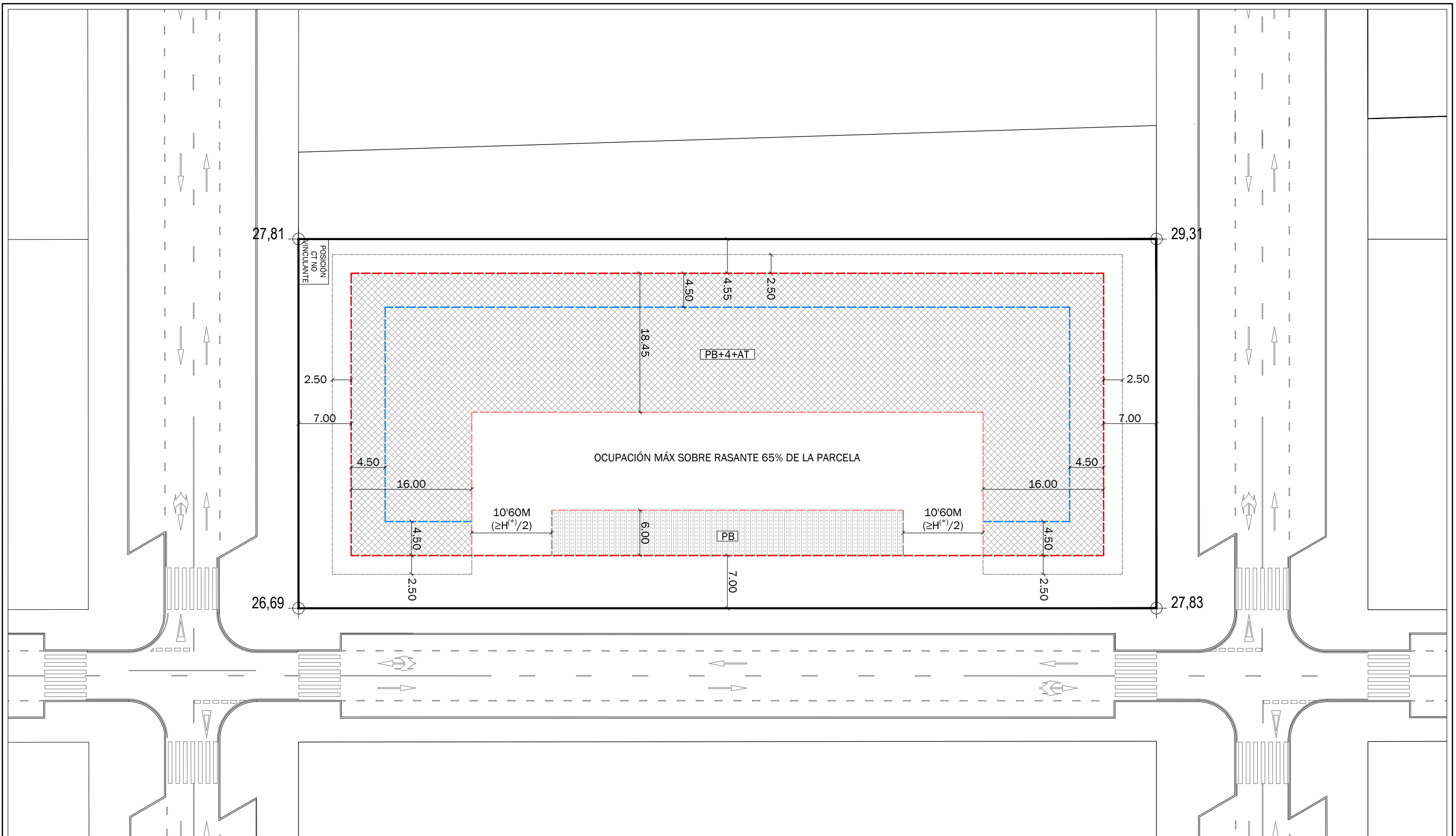
**LEYENDA:**  
 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO

- SNU
- a-RESIDENCIAL
- b-INDUSTRIAL
- c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS
- d-TERCIARIO
- e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL
- f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
- g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- h-TURÍSTICO

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES.

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55

**Documento para Aprobación Definitiva**  
**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA  
 PGOU DE MÁLAGA. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA  
 PROMOTOR: PEGASUS HOLDCO S.L.  
 EQUIPO REDACTOR: JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS; JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS  
 FECHA: MARZO 2026  
 PLANO: INFORMACIÓN  
**INF-06**  
 ESCALA: 1:20.000  
**eddea**  
 Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
 Sociedad Proyectista SP-0851 con Sertifa



**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

(\*) 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  
**ORDENACIÓN**

**ORD-01**

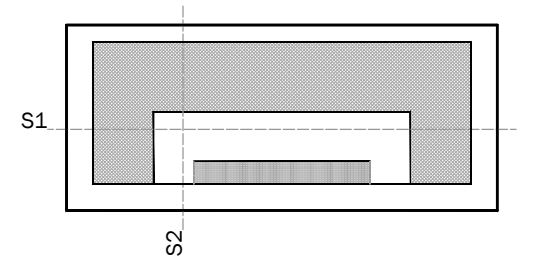
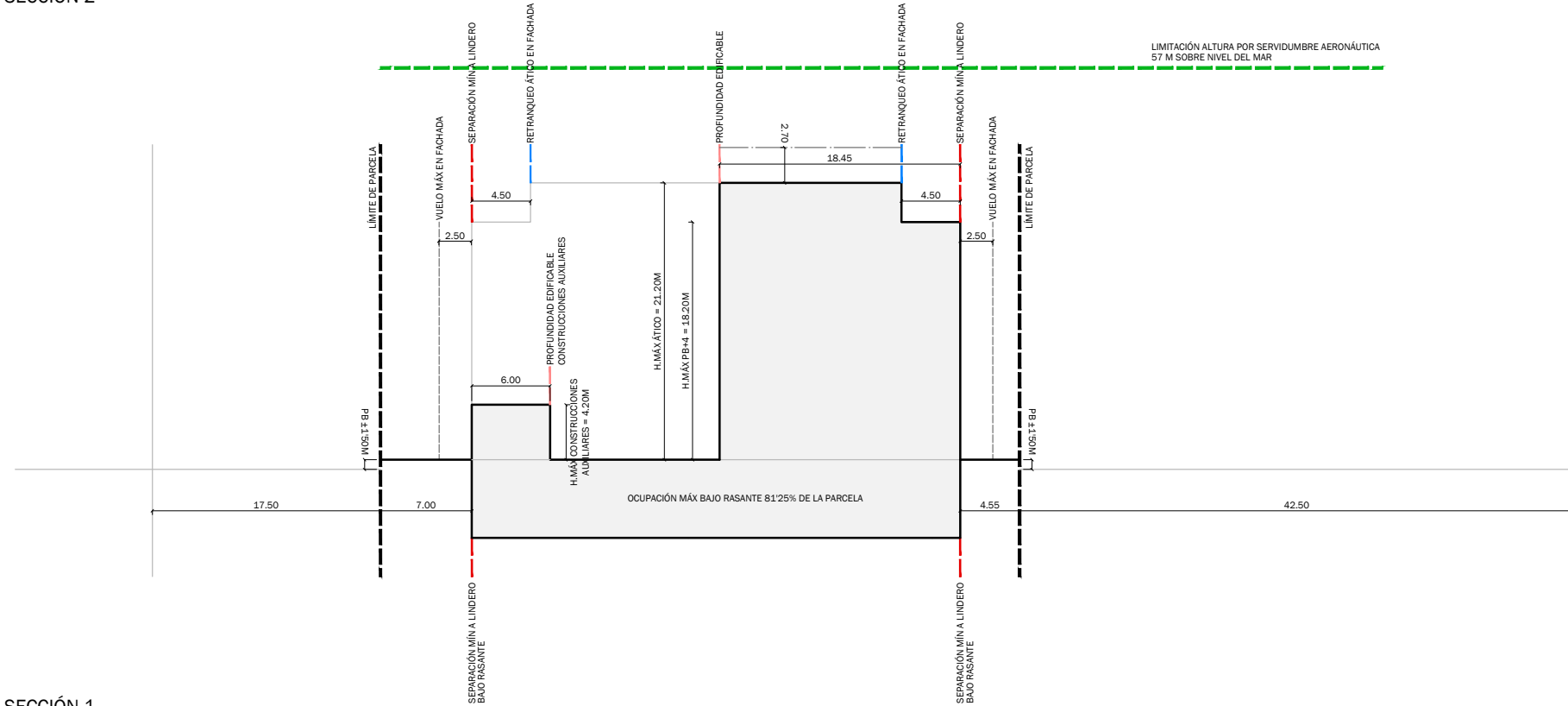
ESCALA  
**1:500**

**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.**

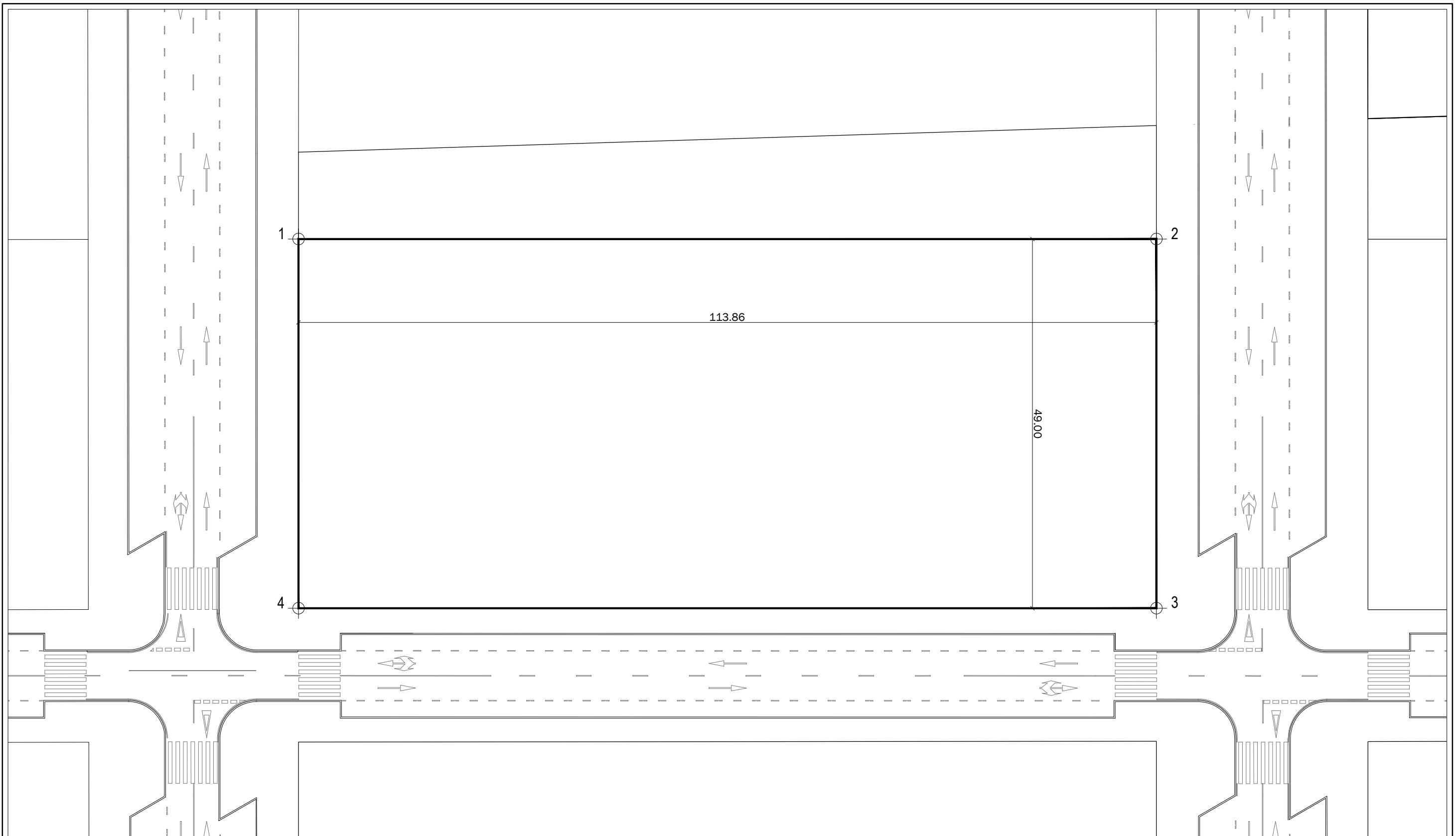
EQUIPO REDACTOR  
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS  
 JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA  
**MARZO 2026**

PLANO  
**ORDENACIÓN**  
**ORD-02**

ESCALA  
**1:500**





LEYENDA

— LÍMITE DE PARCELA

COORDENADAS		
PV	X	Y
1	366283.017	4063856.449
2	366396.446	4063866.326
3	366400.697	4063817.511
4	366287.268	4063807.634

ETRS 89 Z30



Documento para Aprobación Definitiva

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA

**GEORREFERENCIACIÓN**

PROMOTOR  
**PEGASUS HOLDCO S.L.**

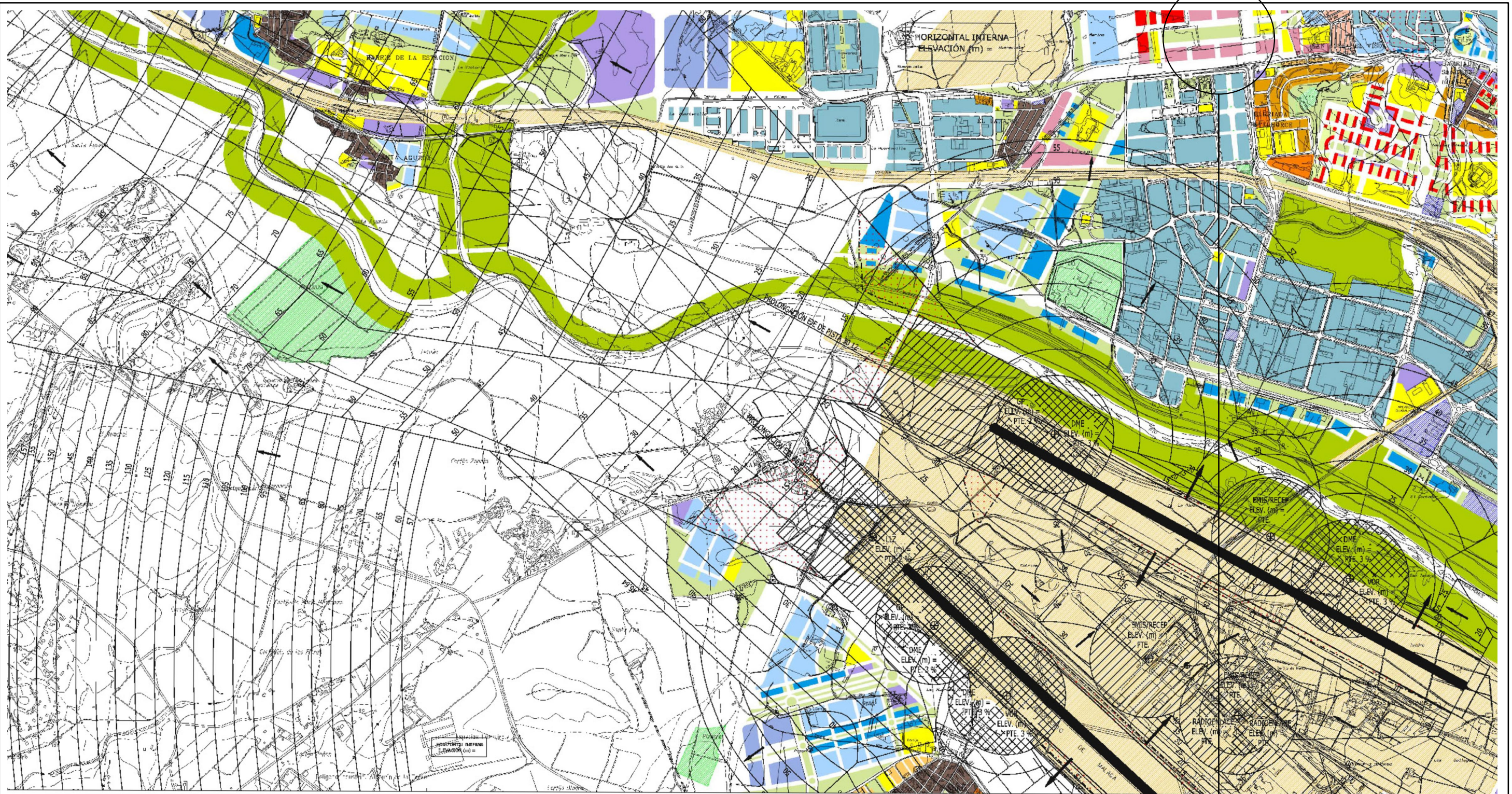
EQUIPO REDACTOR  
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS  
 JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA  
**MARZO 2026**

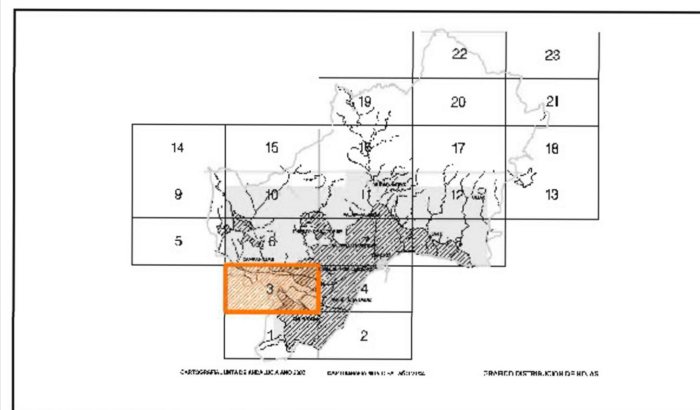
PLANO  
**ORDENACIÓN**  
**ORD-03**

ESCALA  
**1:500**

**eddea**  
 Edma Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
 Sociedad Proyectista SP-4851 CM Sevilla



SITUACIÓN SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"



**Ayuntamiento de Málaga**  
 Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias Corregido  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**Planos de Información**

PLANO	FECHA	<b>1.5</b>
Afecciones y Protecciones	JULIO 2011	
<b>I.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable</b>	ESCALA	HOJA
	1 / 10.000	3/23

REDACCIÓN: gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

LEYENDA:

ZONA EN LA QUE EL TERRENO VULNERA LA SERVIDUMBRE



**Documento para Aprobación Definitiva**

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA  
 PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 1-3

PROMOTOR: **PEGASUS HOLDCO S.L.**

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

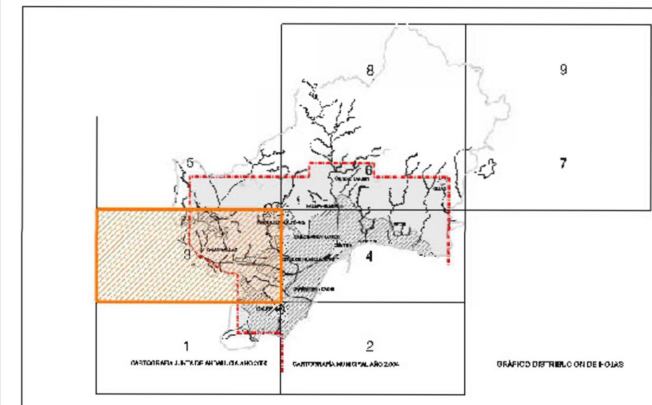
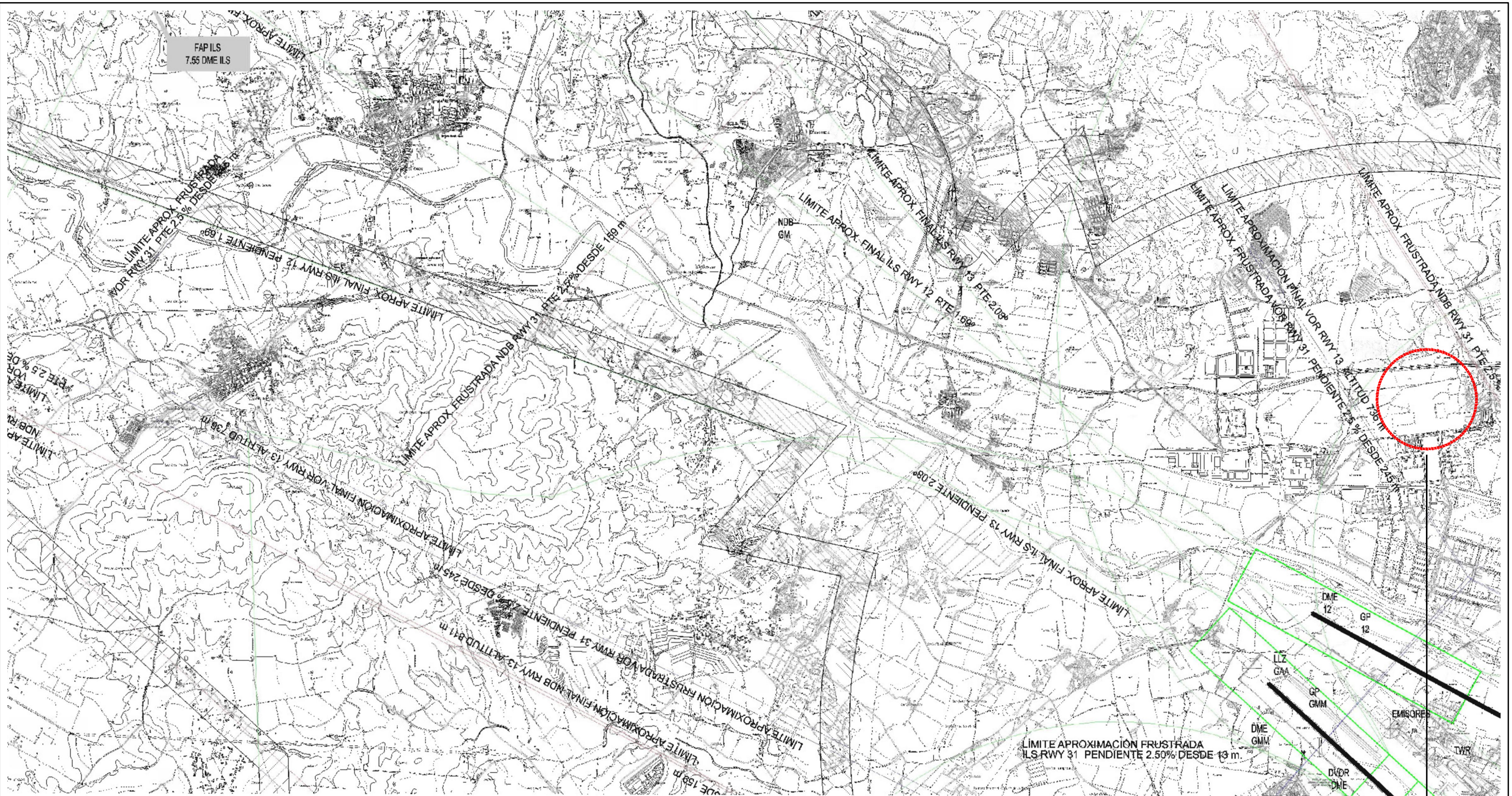
FECHA: **MARZO 2026**

PLANO: **ORDENACIÓN**

**ORD-04**

ESCALA: **1:20.000**





**Ayuntamiento de Málaga**

Documento Aprobación Provisional

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Planos de Información

PLANO	FECHA	<b>1.5</b>
Afecciones y Protecciones	JUNIO 2010	
1.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas	ESCALA	3/9
Término Municipal	1 / 20.000	

REDACCIÓN

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

LEYENDA:

ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACION DE AERONAVES

ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERODROMO

SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS VOR

SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS NDB

SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS ILS

Documentos para Aprobación Definitiva

**ESTUDIO DE DETALLE**

PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO

MÁLAGA

**PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 2-3**

PROMOTOR

**PEGASUS HOLDCO S.L.**

EQUIPO REDACTOR

JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS

JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA

MARZO 2026

PLANO

ORDENACIÓN

**ORD-04**

ESCALA

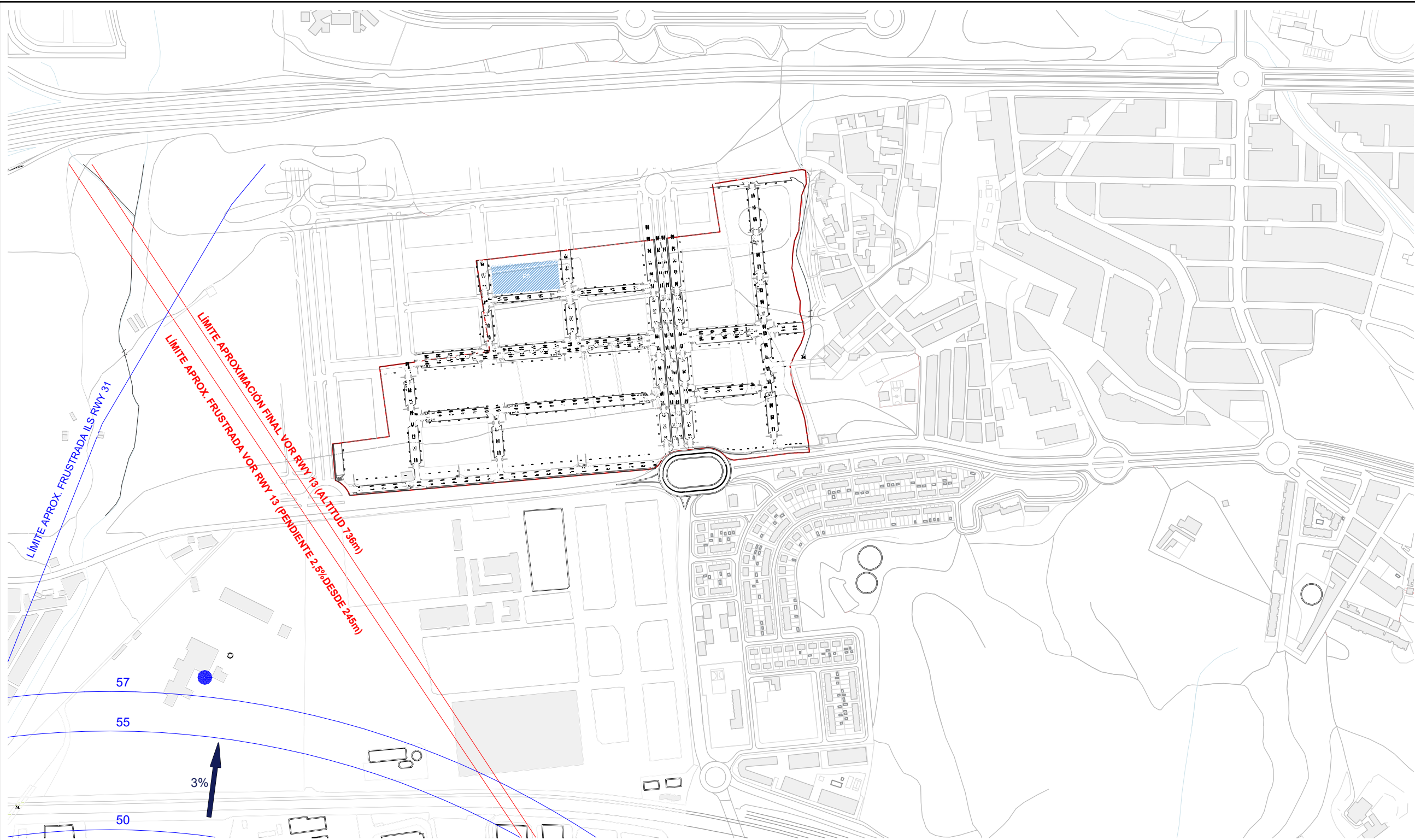
1:20.000

**eddea**

Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.

Sociedad Proyectista SP-0851 CM Sevilla

SITUACIÓN SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"



LEYENDA:

- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS VOR
- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS ILS
- PARCELA R5



**Documento para Aprobación Definitiva**  
**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA  
**PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 3-3**  
 PROMOTOR  
**PEGASUS HOLDCO S.L.**  
 EQUIPO REDACTOR  
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS    JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA  
**MARZO 2026**

PLANO  
**ORDENACIÓN**  
**ORD-04**

ESCALA  
**1:7.000**

**eddea**  
 Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
 Sociedad Proyectista SP-0051 ON Sevilla

**DOCUMENTO 4**  
**ANEXOS**

**1. INFORMACIÓN CATASTRAL  
Y REGISTRAL**

**2. FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS  
DECRETO 293/2009**

**3. SEPARATA DE CUMPLIMIENTO DE  
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6338901UF6663N0001GD

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO  
DE HACIENDA

GOBIERNO  
DE ESPAÑA

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
PG SECTOR CORTIJO MERINO Suelo  
29004 MÁLAGA [MÁLAGA]

**Clase:** URBANO

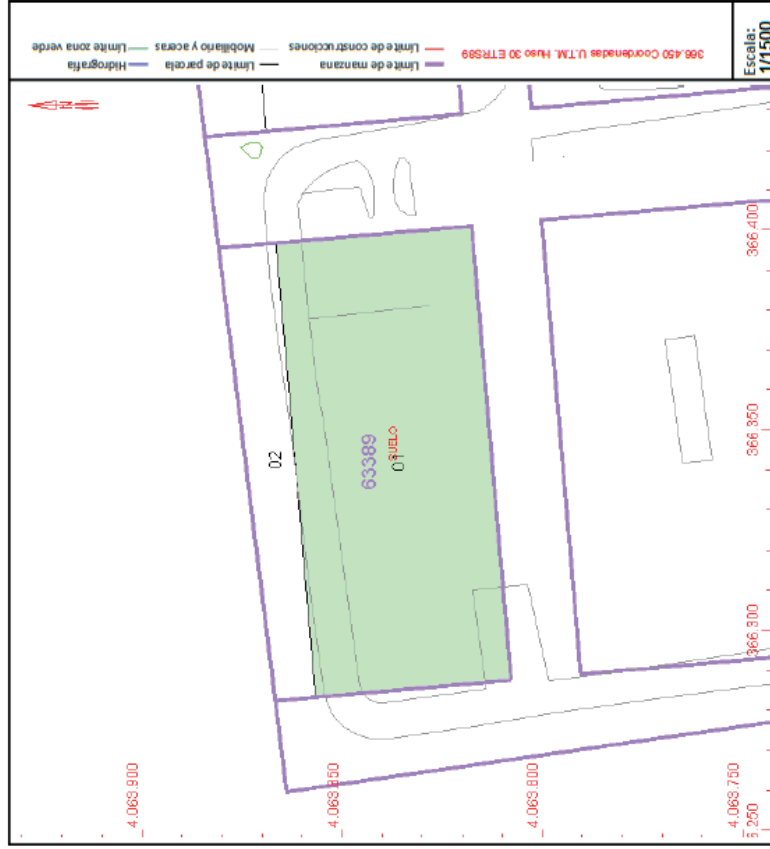
**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Superficie construida:**

**Año construcción:**

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 5.579 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



### COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**Registro:** MÁLAGA 8

**Código registral único:** 29026000969975

**Fecha coordinación:** 08/02/2024

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 29 de Julio de 2024

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 8  
C/ Cerrojo nº 17, 2º. Málaga. CP: 29007  
Tlf. 952.28.21.00  
malaga8@registrodelapropiedad.org



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA  
FINCA DE SECCION 4ª Nº: 66698 Código Registral Único: 29026000969975  
URBANA: Parcela en forma rectangular, denominada Parcela R 5, sita en el término municipal de Málaga, integrada dentro del ámbito de planeamiento del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011. Cuenta con una superficie de cinco mil quinientos setenta y nueve metros con cinco decímetros cuadrados y una edificabilidad de nueve mil cuatrocientos treinta y un metros con setenta y ocho decímetros cuadrados de techo, de uso residencial plurifamiliar y un número máximo de noventa y tres viviendas. Linda: Norte: Con finca resultante "SLAL 5" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011; Sur: Con finca resultante "VIAL D1" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011; Este: Con finca resultante "VIAL-6" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011; Oeste: Con finca resultante "VIAL-5" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011.- USO: Residencial plurifamiliar.- UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 6338901UF6663N0001GD.-

## ESTADO DE COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO:

Finca coordinada gráficamente con el Catastro con fecha ocho de febrero de dos mil veinticuatro, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.-

## TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO ALTA
PEGASUS HOLDCO SL	B88223722	3581	1460	135 3

100,000000% del pleno dominio.  
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ANTONIO VAQUERO AGUIRRE, MÁLAGA, el día 13/12/23 con número de protocolo 3924/2023

## PUBLICIDAD INFORMATIVA

Con fecha once de Mayo del año dos mil veintidós, se remitió a la Consejería de Obras Publicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, comunicación a los efectos del Artículo 65.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, a la que se une certificación de los asientos practicados, en relación con la aprobación el Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO".- Todo ello según consta por nota al margen de la inscripción 1ª de la finca 66.688 de la sección 4ª.-

## CARGAS

El ochenta y uno coma cuarenta y ocho por ciento del pleno dominio de esta finca queda gravada por subrogación real con el cincuenta y nueve coma doce ciento de las cargas que gravan la finca aportada P-3, finca especial de aprovechamiento, registral número 59.292 de la sección 4ª, que son las siguientes: Con dos notas de afección fiscal extendidas al margen de la inscripción 4ª, fechadas el seis de Noviembre de dos mil diecinueve; y con una nota de afección fiscal extendida por nota al margen de la inscripción 4ª, fechada el veinticinco de Enero de dos mil veintidós.- Igualmente, esta finca queda GRAVADA con carácter real, al pago de una cuota de urbanización en la proporción del once enteros cuarenta y una centésimas por ciento del total presupuestado, con carácter provisional y a expensas del saldo definitivo que en su día resulte, equivalente a un millón cuatrocientos sesenta y un mil seiscientos nueve euros cincuenta y seis céntimos.-

-AFECCION:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 4ª 29026000969975

Pág: 1 de 3

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/ anotación: 1ª, tomo 3581, libro 1460, folio 134, de fecha: 11/05/2022 .

- CONDICIÓN RESOLUTORIA.

Según la Inscripción 3ª, de fecha 08 de febrero de 2024, al folio 135, del Libro 1460 del término municipal de Sección 4ª, Tomo 3581 del Archivo y en virtud de la escritura de Compra otorgada en Málaga, ante Don ANTONIO VAQUERO AGUIRRE, con número de protocolo 3.924, el 13 de diciembre de 2023, la totalidad de esta finca se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de la entidad Reina Marin S1; por un precio aplazado de 2.782.375,11 euros; con un plazo de 18 meses a contar desde el 13 de diciembre de 2023.

-AFECCION:

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/ anotación: 3ª, tomo 3581, libro 1460, folio 135, de fecha: 08/02/2024 .

-AFECCION:

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/ anotación: 3ª, tomo 3581, libro 1460, folio 135, de fecha: 08/02/2024 .

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día OCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIA -----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recógdidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
  - Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
  - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa

- fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es).-



**JUNTA DE ANDALUCÍA**CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL  
Dirección General de Personas con Discapacidad

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.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

### DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\*



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Apartados:

(Página 2 de 42)

ANEXO I

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
ACTUACIÓN	
PARCELA R5 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO", MÁLAGA	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
PARCELA R5 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO", MÁLAGA	
TITULARIDAD	
PEGASUS HOLDCO S.L.	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
PEGASUS HOLDCO S.L.	
PROYECTISTA/S	
EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.	



**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\***

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p><b>Descripción de los materiales utilizados</b></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladividad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladividad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladividad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Ficha I -1-

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>CONDICIONES GENERALES.</b> (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		≤ 6,00 ‰
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 ‰
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.		<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	--	--
		<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	--	--
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		≥ 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 ‰
		<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 ‰
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 ‰
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		≥ 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		0,60 m
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		0
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		≤ 8,00 ‰
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		≤ 6,00 ‰
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		≤ 2,00 ‰
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		≥ Vado de peatones
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		≥ 0,90 m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	0,80 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	fachada o 4 m
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	vado o zona peato
<b>ISLETAS</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		--
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		--
Espacio libre		--	--		--
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	--
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	--
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	--
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	--

Apartados:

(Página 6 de 42)

ANEXO I

<b>PUENTES Y PASARELAS</b> (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	-
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	-
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	-
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	-
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	-
	Longitud	--	= 0,60 m	-
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	-
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entomo.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	-
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	-
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	-
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	-
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	-
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	-
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	-
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	-
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	-
	Longitud	--	= 0,60 m	-
<b>ESCALERAS</b> (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	-
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	-
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	-
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	-
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	-
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	-
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	-
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	-
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	-
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	-
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	-
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	-
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	-
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	-
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	-
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Ficha I-3-

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		-
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		-
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--		-
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS</b> (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		-
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		-
		Longitud	= 1,20 m	--		-
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		-
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		-
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		-
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		-
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		-
<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--		-	
<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--		-	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		-
		Longitud	= 1,20 m	--		-
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		-
		Longitud	= 1,20 m	--		-
<b>RAMPAS</b> (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m			-
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m			-
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m			-
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		-
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		-
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		-
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %			-
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa			-
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m			-
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m			-
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta			-
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m			-
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m			-
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m			-
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		-
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		-
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		-
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO</b>
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>OBRAS E INSTALACIONES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	$\geq 0,50$ m		$\geq 0,50$ m
	Altura	--	$\geq 0,90$ m		$\geq 0,90$ m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	$\geq 0,90$ m	--		$\geq 0,90$ m
	Anchura libre de obstáculos	$\geq 1,80$ m	$\geq 0,90$ m		$\geq 1,80$ m
	Altura libre de obstáculos	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m		$\geq 2,20$ m
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		= 0,40 m
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	$\leq 50$ m	--		$\leq 50$ m
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	$\geq 0,10$ m	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1/40
Dimensiones	Batería o diagonal	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT(1)	--		$\geq 5,00 \times 2,20$ + ZT
	Línea	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT(1)	--		$\geq 5,00 \times 2,20$ + ZT
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho $\geq 1,50$ m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud $\geq 1,50$ m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas					

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)</b>					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		90 % Proctor modif
Altura libre de obstáculos		--	$\geq 2,20$ m		$\geq 2,20$ m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		0,90 - 1,20

Apartados:

(Página 9 de 42)

ANEXO I

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	≤ 50 m
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	obligatorio
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	Enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	Ø ≥ 0,01 m
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	Ø ≥ 0,025 m
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	Ø ≥ 0,50 m
<b>SECTORES DE JUEGOS</b>					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	--
	Altura		≤ 0,85 m	--	--
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	--
		Ancho	≥ 0,80 m	--	--
		Fondo	≥ 0,50 m	--	--
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	--	--	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	--
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	--
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	--
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	--

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>MOBILIARIO URBANO</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--		≤ 0,15 m
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		≥ 1,60 m
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		≥ 0,40 m
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	--
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	--
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	--
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	--
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	--
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	--

Ficha I -6-

Apartados:

(Página 10 de 42)

ANEXO I

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	--	--	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m	--	--	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--	--	--	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--	--	--	
Papeleras y buzones	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80$ m	--	--	
	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	--	0,70 m a 0,90 m	
Fuentes bebederas	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m	--	--	
	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--	--	--	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	--	--	
Cabinas de aseo público accesibles	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50$ m	--	--	
	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--	--	--	
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	--	--	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--	--	--	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--	--	--	
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--	--	--	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	--	--	--
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	--	--
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	--	--
			Longitud	$\geq 0,70$ m	--	--	--
Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--	--	--		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--	--	--	
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	--	--	--	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	--	1/5 o fracción	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	--	0,43 m a 0,46 m	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	--	0,40 m a 0,45 m	
	Altura Respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m	--	0,40 m a 0,50 m	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	--	0,18 m a 0,20 m	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$	--	$\leq 105^\circ$	
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15$ cm.	--	$\geq 15$ cm	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80$ x 1,20 m	--	$\geq 1,50$ m	
Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--	--	$\geq 0,60$ m		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m	--	$\geq 1,20$ m	
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	--	--	$\geq 0,10$ m	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m	--	0,75 m a 0,90 m	
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.							
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	--	--	
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20$ m	--	--	
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.							
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--	--	--	
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	--	--	--	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	--	--	--	

Ficha I -7-

Apartados:

(Página 11 de 42)

ANEXO I

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.</p> <p><input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.</p> <p><input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.</p> <p><input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.</p>

Ficha I -8-

**SEPARATA PARA AGENCIA ESTATAL DE  
SEGURIDAD AÉREA  
ESTUDIO DE DETALLE**

**PARCELA R5 DEL PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO", MÁLAGA**

<b>1. ANTECEDENTES</b>	<b>3</b>
1.1. Iniciativa	
1.2. Equipo redactor	
1.3. Objeto y ámbito	
<b>2. AFECCIÓN SERVIDUMBRE AERONÁUTICA</b>	<b>4</b>
2.1. Servidumbre aeronáutica	
2.2. Altura edificable	
2.3. Posición de la parcela	
<b>3. ORDENACIÓN PROPUESTA</b>	<b>5</b>
3.1. Altura edificable	
<b>4. DOCUMENTACIÓN ANEXA</b>	<b>6</b>

### 1.1. Iniciativa

La iniciativa para la redacción y tramitación del Estudio de Detalle parte de la entidad PEGASUS HOLDCO S.L., con C.I.F. B-88223722, y domicilio en la Calle Príncipe de Vergara 112, 4ª planta, 28002, Madrid.

### 1.2. Equipo redactor

Los trabajos de redacción son llevados a cabo por la sociedad EDDEA Arquitectura y Urbanismo SLP, con domicilio en la calle José Delgado Brackenbury 9, Sevilla 41011, por los arquitectos José María de Cárdenas Domínguez-Adame y Javier Olmedo Granados, colegiados 3641 y 4165 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

El equipo técnico está formado por:

Dirección:

José Mª de Cárdenas Domínguez-Adame

Coordinación:

Javier Olmedo Granados

Equipo de proyecto:

Anja Ehrenfried

Rosa Estrada López

### 1.3. Objeto y ámbito

La presente separata forma parte del Estudio de Detalle que desarrolla las determinaciones urbanísticas de la parcela R5 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.

La parcela R5 con una superficie de 5.579 m<sup>2</sup> 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 Buena-vista" al oeste y al norte y el Polígono de El Viso y Bda. San Carlos al este.

El presente documento, elaborado para su aprobación definitiva, incorpora la observación formulada por la Dirección General de Aviación Civil en su informe de fecha 23 de febrero de 2026, incluido en la documentación anexa a esta separata. En concreto, se ha procedido a:

- Incluir los planos de servidumbres aeronáuticas como documentos normativos, identificados como ORD-4 Plan Especial del Aeropuerto de Málaga. Servidumbres Aeronáuticas (3 hojas).

### 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.

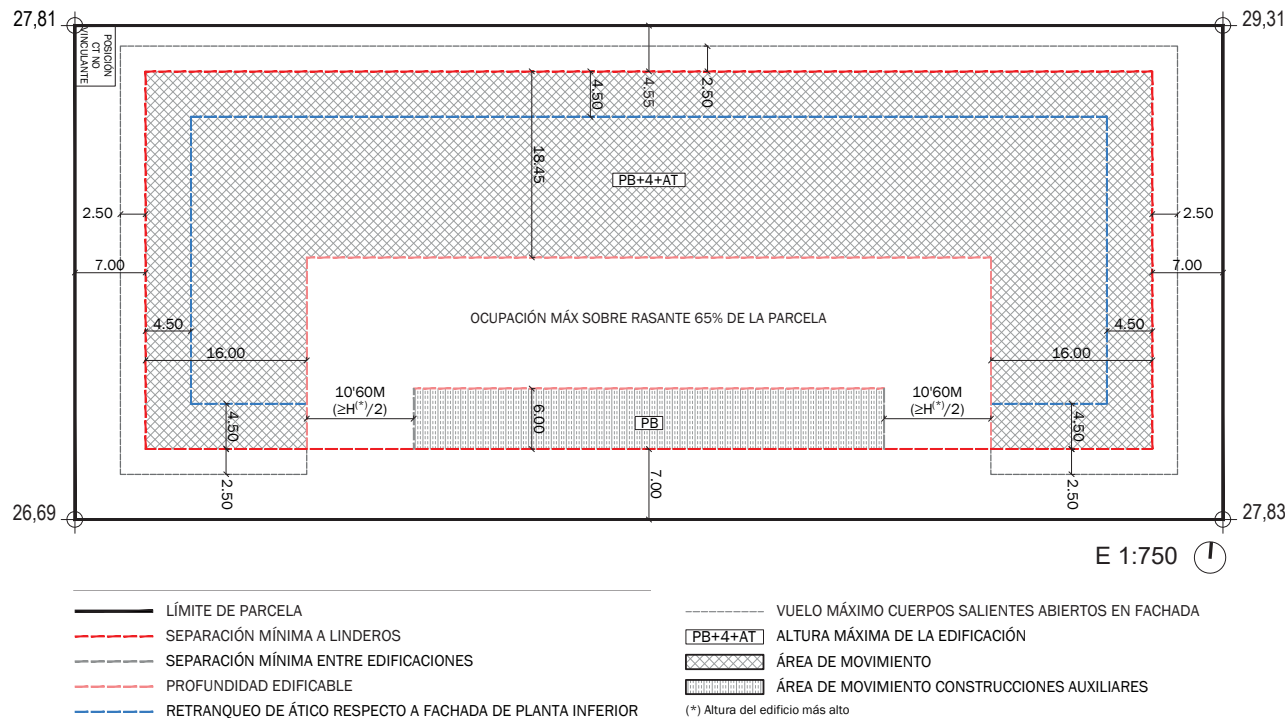
En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 31, entre otras.

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.

### 3.1. Altura edificable

El Plan Parcial de Ordenación del 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.*



La altura máxima de la edificación según determina el Plan Parcial es de 18,20 metros para la planta baja más 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.

Cota parcela R5 m.s.n.m.	Altura máx. incluyendo elementos auxiliares	Altura máxima edificación m.s.n.m.	Altura máxima permitida m.s.n.m.
29,31	27,69	57,00	57,00

INFORME DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

INF-01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

INF-03-PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

INF-05-SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (3 hojas)

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

ORD-01-ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA

ORD-02-ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. SECCIÓN

ORD-03-GEORREFERENCIACIÓN

ORD-04-SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (3 hojas)

DESTINATARIO:
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Ayuntamiento de Málaga – Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras – Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística</li> </ul>

CON COPIA A:
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Ministerio de Defensa - Dirección General de Infraestructura</li> <li>o Aena - Dirección de Planificación Aeroportuaria y Control Regulatorio</li> <li>o ENAIRE - Dirección de Servicios de Navegación Aérea</li> </ul>

**INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA (MÁLAGA) (Exp. 250589)**

**1.- Antecedentes**

Por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio (B.O.E. n.º 189, de 9 de agosto de 2006) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

Por Orden FOM/1509/2011 del Ministerio de Fomento de 18 de mayo (B.O.E n.º 134, de 6 de junio de 2011) se modifica la denominación oficial del Aeropuerto de Málaga, pasando a denominarse «Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol».

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Málaga en sesión celebrada el día 18 de julio de 2025, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el «Estudio de Detalle parcela R5, Plan Parcial SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"».

Con fechas 10 y 11 de diciembre de 2025 tienen entrada en el Departamento las solicitudes por parte del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el «Estudio de Detalle parcela R5, Plan Parcial SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"», conforme a lo establecido en el artículo 54 de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea que remite a la siguiente dirección web para la descarga de la documentación:

<https://verifirma.malaga.eu>

LEO ELECTRÓNICO:  
 smo.dgac@transportes.gob.es

P/º DE LA CASTELLANA, 67,  
 5ª PLANTA  
 28071 MADRID  
 TEL 91 597 51 41



Mediante escrito de fecha 28 de enero de 2026, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el «Estudio de Detalle parcela R5, Plan Parcial SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"», recibándose como respuesta, con fecha de 11 de febrero de 2026, un informe de Aena indicando que no tienen observaciones al borrador remitido.

Asimismo, mediante escrito de fecha 28 de enero de 2026, esta Dirección General remitió a la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa copia del mismo borrador de informe sobre el citado Estudio de Detalle, sin que se hayan recibido observaciones al mismo.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Málaga respecto al «Estudio de Detalle parcela R5, Plan Parcial SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"», en el término municipal de Málaga y a los efectos previstos en el artículo 54 de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea, en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, se informa de lo siguiente:

**2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe**

Conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea, y sin perjuicio de las exenciones previstas en el artículo 54 ter, la remisión al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o a afectaciones aeronáuticas al planeamiento, debe realizarse antes de la aprobación inicial o trámite equivalente, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil, deberá entenderse emitido en sentido desfavorable.

A tal efecto, las administraciones u organismos competentes para la tramitación del planeamiento podrán solicitar el informe indicado en el párrafo anterior mediante los cauces establecidos para ello, entre los que se encuentra la sede electrónica del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de acceso a través del siguiente enlace:

LEO ELECTRÓNICO:  
 smo.dgac@transportes.gob.es

P/º DE LA CASTELLANA, 67,  
 5ª PLANTA  
 28071 MADRID  
 TEL 91 597 51 41



FIRMADO



MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo Dirección General de Aviación Civil Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea

https://sede.transportes.gob.es/areas-actividad/aviacion-civilaereo/informes-planeamiento-urbanistico-territorial

El informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil posee carácter preceptivo y vinculante por lo que el planeamiento no podrá ser aprobado definitivamente en tanto en cuanto no disponga de informe favorable expreso, estableciéndose en la citada Ley 48/1960, que las determinaciones de los planeamientos aprobados sin haber solicitado el informe, o que contradigan su contenido vinculante, serán nulas de pleno derecho.

La obligación de que sean informados los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la zona de servicio aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o a afectaciones aeronáuticas al planeamiento, así como su carácter vinculante, se halla amparada plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

Finalmente, cabe señalar que, a través de la herramienta web Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR), se puede consultar la información en relación con la integración territorial de diversas infraestructuras de transporte aéreo (aeropuertos, helipuertos e instalaciones de navegación aérea), de acceso mediante el siguiente enlace:

https://plinur.transportes.gob.es/

3.- Afecciones acústicas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Ley 48/1960, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).

FIRMADO por: ANDRÉS LÓPEZ MORALES, SUB GRAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 20/02/2026 17:58 PM FIRMADO por: DAVID BENTO ASTUDILLO, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 23/02/2026 11:40 AM Total folios: 11 (de 11) - Código Seguro de Verificación: MFO0M25A2D7F403AAZC2929K789. Verificable en https://sede.transportes.gob.es



LEO ELECTRÓNICO: smo.dgac@transportes.gob.es

P/I DE LA CASTELLANA, 67, 5ª PLANTA 28071 MADRID TEL 91 597 51 41

FIRMADO



MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo Dirección General de Aviación Civil Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Las Huellas de Ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto).

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A) ni Leq noche = 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las huellas de ruido que figuran en los planos de Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

Si bien el término municipal de Málaga se encuentra afectado por las operaciones del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, el ámbito objeto del «Estudio de Detalle parcela R5, Plan Parcial SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"» no se encuentra dentro de las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, tal y como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe.

Por tanto, al no encontrarse afectado por dicha huella, no corresponde a esta Dirección General informar el planeamiento en relación con este aspecto.

Se debe tener en cuenta que el hecho de no estar afectado por la isófona del aeropuerto no significa que no exista ruido como consecuencia de la operación de las aeronaves en el Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, sino que no se alcanzan los valores fijados normativamente.

FIRMADO por: ANDRÉS LÓPEZ MORALES, SUB GRAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 20/02/2026 17:58 PM FIRMADO por: DAVID BENTO ASTUDILLO, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 23/02/2026 11:40 AM Total folios: 11 (de 11) - Código Seguro de Verificación: MFO0M25A2D7F403AAZC2929K789. Verificable en https://sede.transportes.gob.es



LEO ELECTRÓNICO: smo.dgac@transportes.gob.es

P/I DE LA CASTELLANA, 67, 5ª PLANTA 28071 MADRID TEL 91 597 51 41



FIRMADO por: ANDRÉS LÓPEZ MORALES, SUB GRAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 20/02/2026 17:58 PM  
 FIRMADO por: DAVID BENTO ASTUDILLO, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 23/02/2026 11:40 AM  
 Total folios: 11 (6 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFO0M25A2D7F403AAZC2929C789. Verificable en https://sede.transportes.gob.es



LEO ELECTRÓNICO:  
 smo.dgac@transportes.gob.es

5

P/I DE LA CASTELLANA, 67,  
 5ª PLANTA  
 28071 MADRID  
 TEL 91 597 51 41

Por lo expuesto, en aplicación de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre), en el ámbito de sus competencias, corresponde al Ayuntamiento de Málaga, entre otras cuestiones, informar a sus ciudadanos sobre la contaminación acústica en su municipio, así como determinar si los usos previstos en el «Estudio de Detalle parcela R5, Plan Parcial SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”» son compatibles con la afección acústica presente en la zona, al considerar y adicionar el ruido de todas las fuentes sonoras que pudieran concurrir en la misma, entre las que se incluye el ruido proveniente de la operación de las aeronaves en el Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

**4.- Servidumbres Aeronáuticas**

**4.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia**

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/1960, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea y al Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo (B.O.E. nº 131, de 2 de junio) por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea.

Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga, aprobado por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento, de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

**4.2.- Afecciones sobre el Territorio**

Consideraciones generales

La totalidad del ámbito de estudio se encuentra incluida en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del



FIRMADO por: ANDRÉS LÓPEZ MORALES, SUB GRAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 20/02/2026 17:58 PM  
 FIRMADO por: DAVID BENTO ASTUDILLO, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 23/02/2026 11:40 AM  
 Total folios: 11 (6 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFO0M25A2D7F403AAZC2929C789. Verificable en https://sede.transportes.gob.es



LEO ELECTRÓNICO:  
 smo.dgac@transportes.gob.es

6

P/I DE LA CASTELLANA, 67,  
 5ª PLANTA  
 28071 MADRID  
 TEL 91 597 51 41

Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias. Excepcionalmente, conforme al artículo 54 ter de la Ley 48/1960 y al artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente planes e instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones que vulneren las servidumbres aeronáuticas, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

El «Estudio de Detalle parcela R5, Plan Parcial SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”» recoge mención a las limitaciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol en el “*Artículo 8. Altura edificable y ocupación máxima*” del Documento 2 Normativa Urbanística.

Asimismo, incorpora entre sus planos de información, en el “*Documento 3 Cartografía*” los planos “*INF-05 Plan Especial del Aeropuerto de Málaga. Servidumbres Aeronáuticas (3 hojas)*” en los que se representan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan al ámbito de estudio. No obstante, se recomienda modificar el planeamiento en tramitación para incorporar los mencionados planos entre sus documentos con eficacia normativa.

En particular, el ámbito en estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Horizontal Interna, entre otras.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía facilitada, las cotas del terreno se encuentran aproximadamente por debajo de 30 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran a partir de 57 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas en la documentación recibida, que es de 6 plantas (*PB+4+ÁTICO*) y 23,90 metros (*altura total*

de la edificación sin elementos auxiliares), y que el planeamiento ha incluido una serie de disposiciones con carácter normativo en relación con las limitaciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas, se considera asegurado el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria.

No obstante, y debido al escaso margen detectado, se reitera que las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción, instalación o plantación incluidos todos sus elementos como: antenas, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.), pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores; o cualquier añadido sobre tales construcciones, instalaciones o plantaciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.).

Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas incluidas en el planeamiento

El «Estudio de Detalle parcela R5, Plan Parcial SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"» recoge, entre otros en el "Artículo 8. Altura edificable y ocupación máxima" de la Normativa urbanística, una disposición en relación con las servidumbres aeronáuticas al objeto de asegurar el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria en su ámbito de ordenación. En particular el mencionado artículo recoge 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."*

FIRMADO por: ANDRÉS LÓPEZ MORALES, SUB DIR. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 20/02/2026 12:58 PM  
FIRMADO por: DAVID BENTO ASTILLERO, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 23/02/2026 11:40 AM  
Total folios: 11 (7 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFOJ025A2DF403AAZCZ929C789. Verificable en https://sede-transportes.gob.es



LEO ELECTRÓNICO:  
ismo.dgac@transportes.gob.es

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, y al haber incluido el planeamiento una serie de disposiciones con carácter normativo, considerándose asegurado el cumplimiento de la normativa en materia de servidumbres aeronáuticas, este Centro Directivo informa favorablemente el «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, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálbo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

De conformidad con el artículo 27.9 del Real Decreto 369/2023, una vez aprobado definitivamente el «Estudio de Detalle parcela R5, Plan Parcial SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"» se solicita se remita a la Dirección General de Aviación Civil, a la mayor brevedad posible, el Estudio de Detalle con el objeto de comprobar que el planeamiento mantiene las disposiciones con carácter normativo que aseguran el cumplimiento de la normativa en materia de servidumbres aeronáuticas.

**5.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas**

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 54 bis de la Ley 48/1960 y a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, circunstancia que ha de recogerse en los documentos de planeamiento.

Excepcionalmente, conforme al artículo 54 ter de la Ley 48/1960, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá autorizar actuaciones en aquellos casos en que, a pesar de constituir un obstáculo, por penetrar o vulnerar las servidumbres aeronáuticas, quede

FIRMADO por: ANDRÉS LÓPEZ MORALES, SUB DIR. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 20/02/2026 12:58 PM  
FIRMADO por: DAVID BENTO ASTILLERO, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 23/02/2026 11:40 AM  
Total folios: 11 (8 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFOJ025A2DF403AAZCZ929C789. Verificable en https://sede-transportes.gob.es



LEO ELECTRÓNICO:  
ismo.dgac@transportes.gob.es



MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo  
Dirección General de Aviación Civil  
Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea

FIRMADO

acreditado, a juicio del órgano competente, que no se compromete la seguridad o regularidad de las operaciones aéreas, el normal funcionamiento de las instalaciones para la navegación aérea y la planificación y desarrollo de los aeropuertos de interés general y de las instalaciones para la navegación aérea. Del mismo modo, podrá autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones que estén apantalladas por otros obstáculos naturales o artificiales ya existentes, según lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto 369/2023.

**6.- Indicación de recursos y emplazamiento**

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Andrés López Morales

CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

David Benito Astudillo

FIRMADO por: ANDRÉS LÓPEZ MORALES, SUB DIR. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 20/02/2026 12:58 PM  
FIRMADO por: DAVID BENITO ASTUDILLO, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 23/02/2026 11:40 AM  
Total folios: 11 (10 de 11) - Código Seguro de Verificación: WFGM025A2D7F403AA2C2929C789. Verificable en https://sede.transportes.gob.es



LEO ELECTRÓNICO:  
smo.dgac@transportes.gob.es

P/º DE LA CASTELLANA, 67,  
5ª PLANTA  
28071 MADRID  
TEL 91 597 51 41

FIRMADO

FIRMADO por: ANDRÉS LÓPEZ MORALES, SUB DIR. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 20/02/2026 12:58 PM  
FIRMADO por: DAVID BENITO ASTUDILLO, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 23/02/2026 11:40 AM  
Total folios: 11 (10 de 11) - Código Seguro de Verificación: WFGM025A2D7F403AA2C2929C789. Verificable en https://sede.transportes.gob.es



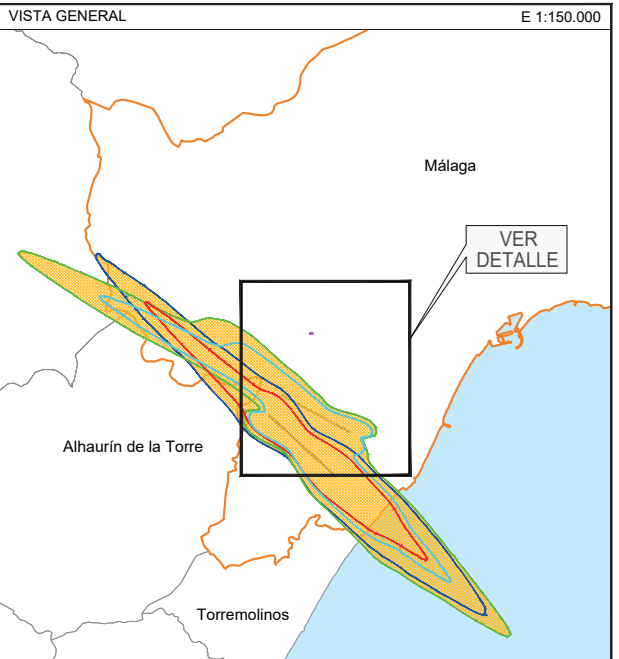
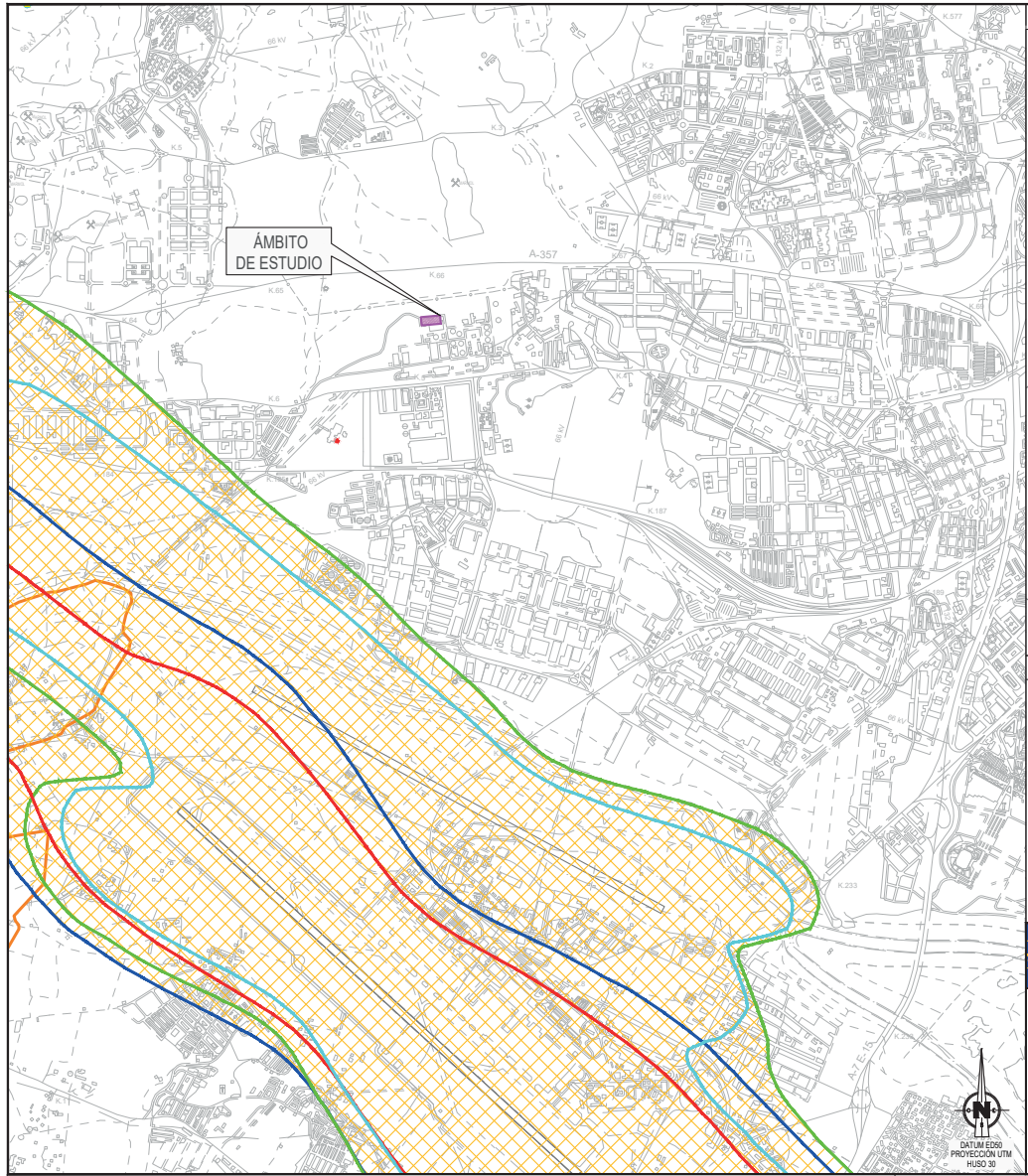
LEO ELECTRÓNICO:  
smo.dgac@transportes.gob.es

P/º DE LA CASTELLANA, 67,  
5ª PLANTA  
28071 MADRID  
TEL 91 597 51 41

**ANEXO I  
AFECCIONES ACÚSTICAS**

FIRMADO

FIRMADO por: ANDRÉS LOPEZ MORALES. SUB GRAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 20/02/2026 12:58 PM  
 FIRMADO por: DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 23/02/2026 11:40 AM  
 Total folios: 11 (11 de 11) - Código seguro de Verificación: WFOU023A2D7F403AAZC2959C789. Verificable en https://sede.transportes.gob.es

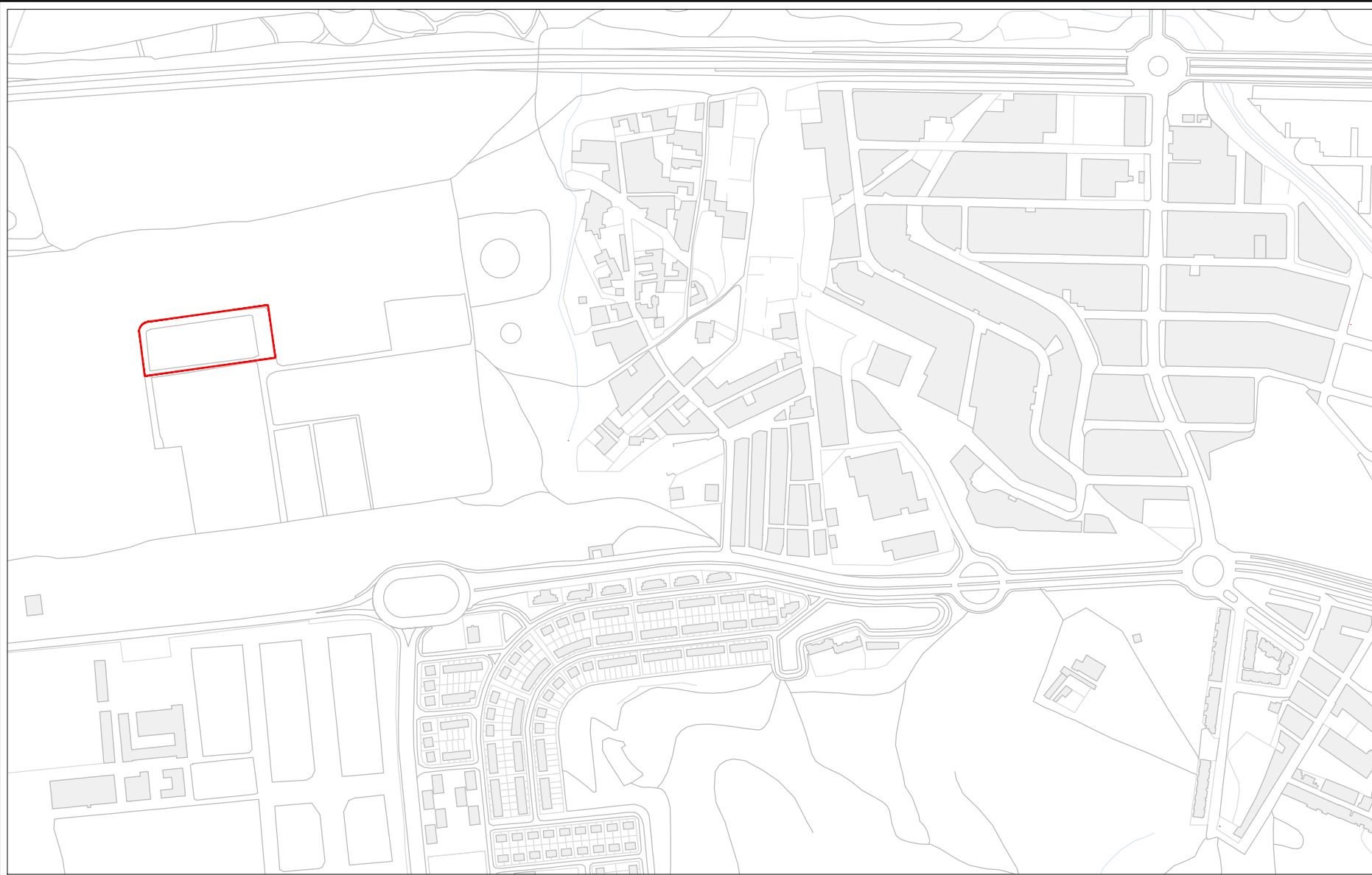


**LEYENDA DE AFECCIONES ACÚSTICAS**

- PD ACTUAL DIA 60 dB(A)
- PD ACTUAL NOCHE 50 dB(A)
- PD PREVISIBLE DIA 60 dB(A)
- PD PREVISIBLE NOCHE 50 dB(A)
- ENVOLVENTE DE AFECCIÓN POR RUIDO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA    MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE  
 SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE  
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AEREO Y MARÍTIMO  
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

<b>AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL</b>			
<b>AFECCIONES ACÚSTICAS</b>			
<b>PLAN DIRECTOR CONFIGURACIÓN ACTUAL CONFIGURACIÓN PREVISIBLE</b>			
ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:25.000	ENERO 2026	250689	1



**EMPLAZAMIENTO**  
E. 1:7.000



**SITUACIÓN**  
E. 1:30.000



419.001  
**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.**

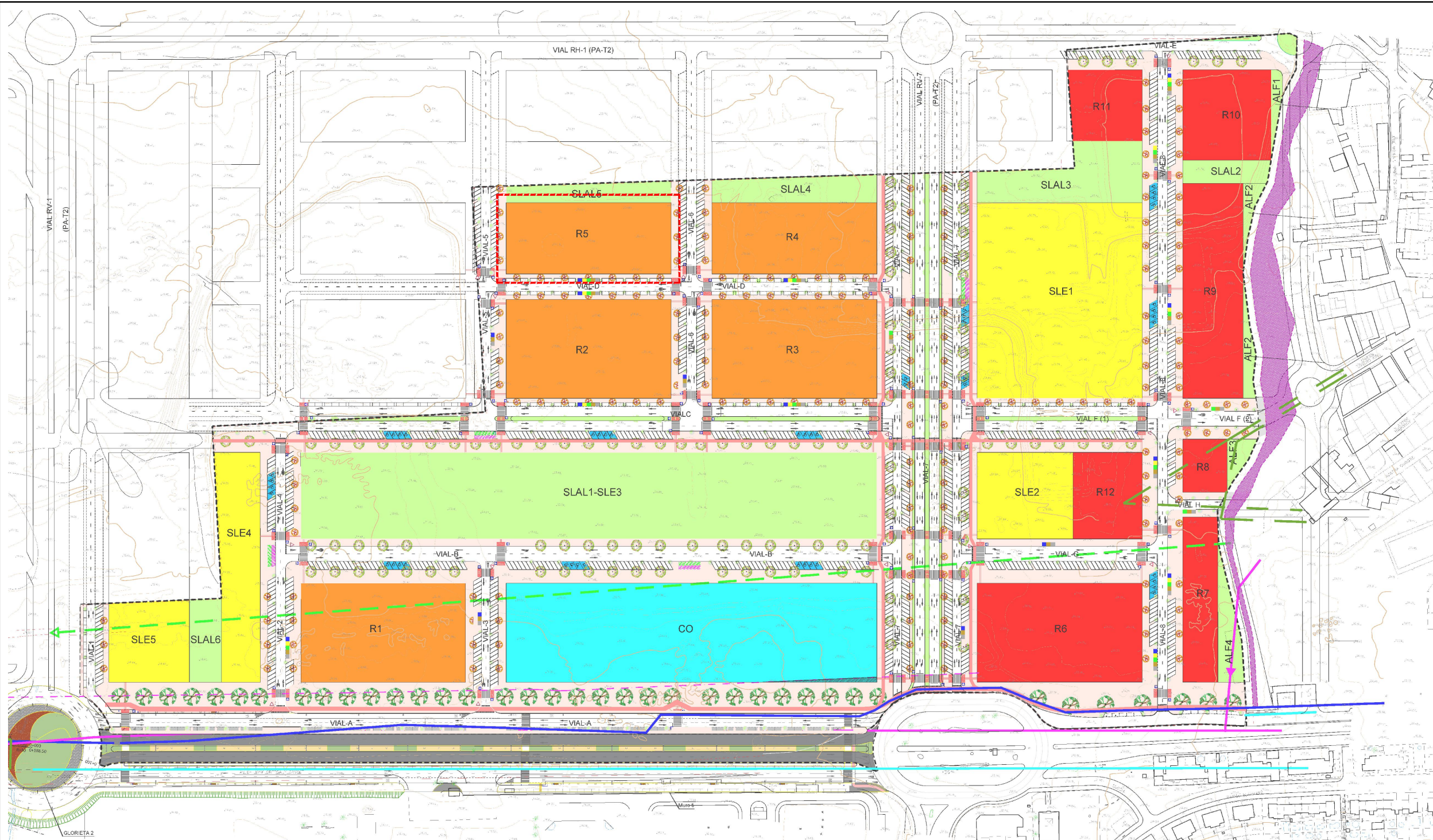
EQUIPO REDACTOR  
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS  
JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA  
**MARZO 2026**

PLANO  
**INFORMACIÓN**  
**INF-01**

ESCALA  
**1:30.000 / 1:7.000**

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



CALIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO					
DOMINIO	USO	GRUPO	SUPERFICIE V.T.S.	N. SECTOR	N. SECTOR
PÚBLICO	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	S.L.R.	1.532,17	43,09	
	SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES	S.L.A.L.	2878,46	15,32	
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	S.L.E.	3833,74	1,92	
	RESERVA DE TIERRAS	R.T.	3390,14	78,74	
TOTAL DOMINIO PÚBLICO		8533,51	80,17		
PRIVADO	RESERVA DE TIERRAS	R.T.	3390,14	78,74	
	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	S.L.R.	1.532,17	43,09	
TOTAL DOMINIO PRIVADO		4922,31	122,53		
TOTAL SECTOR		13455,82	192,70		

SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA					
USO	GRUPO	SUPERFICIE V.T.S.	N. SECTOR	N. SECTOR	N. SECTOR
SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	S.L.R.	1.532,17	43,09		
SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES	S.L.A.L.	2878,46	15,32		
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	S.L.E.	3833,74	1,92		
TOTAL SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA		8244,37	60,33		

SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES					
USO	GRUPO	SUPERFICIE V.T.S.	N. SECTOR	N. SECTOR	N. SECTOR
SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES	S.L.A.L.	2878,46	15,32		
TOTAL SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES		2878,46	15,32		

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS					
USO	GRUPO	SUPERFICIE V.T.S.	N. SECTOR	N. SECTOR	N. SECTOR
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	S.L.E.	3833,74	1,92		
TOTAL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		3833,74	1,92		

**AFECCIONES JURÍDICAS-ADMINISTRATIVAS**

- LÍNEA ELÉCTRICA AEREA DE MEDIA TENSION
- COLECTOR EXISTENTE (PROYECCIÓN DESTACADA)
- LÍNEA DE TELEFONIA
- REDO DE AGUA
- REDO DE SANEAMIENTO
- LÍNEA DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- CARGA EXTERNA
- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- ESPACIO NO EDIFICABLE EN MANZANA COMERCIAL

SG-19: SISTEMA GENERAL VIARIO: DESDOBLAMIENTO DE LA CARRETERA A-7054 AVENIDA ORTEGA Y GASSET APLICACIÓN DEL PEG 4 DEL POGO DE MÁLAGA PARA FINANCIACIÓN DE SU EJECUCIÓN.

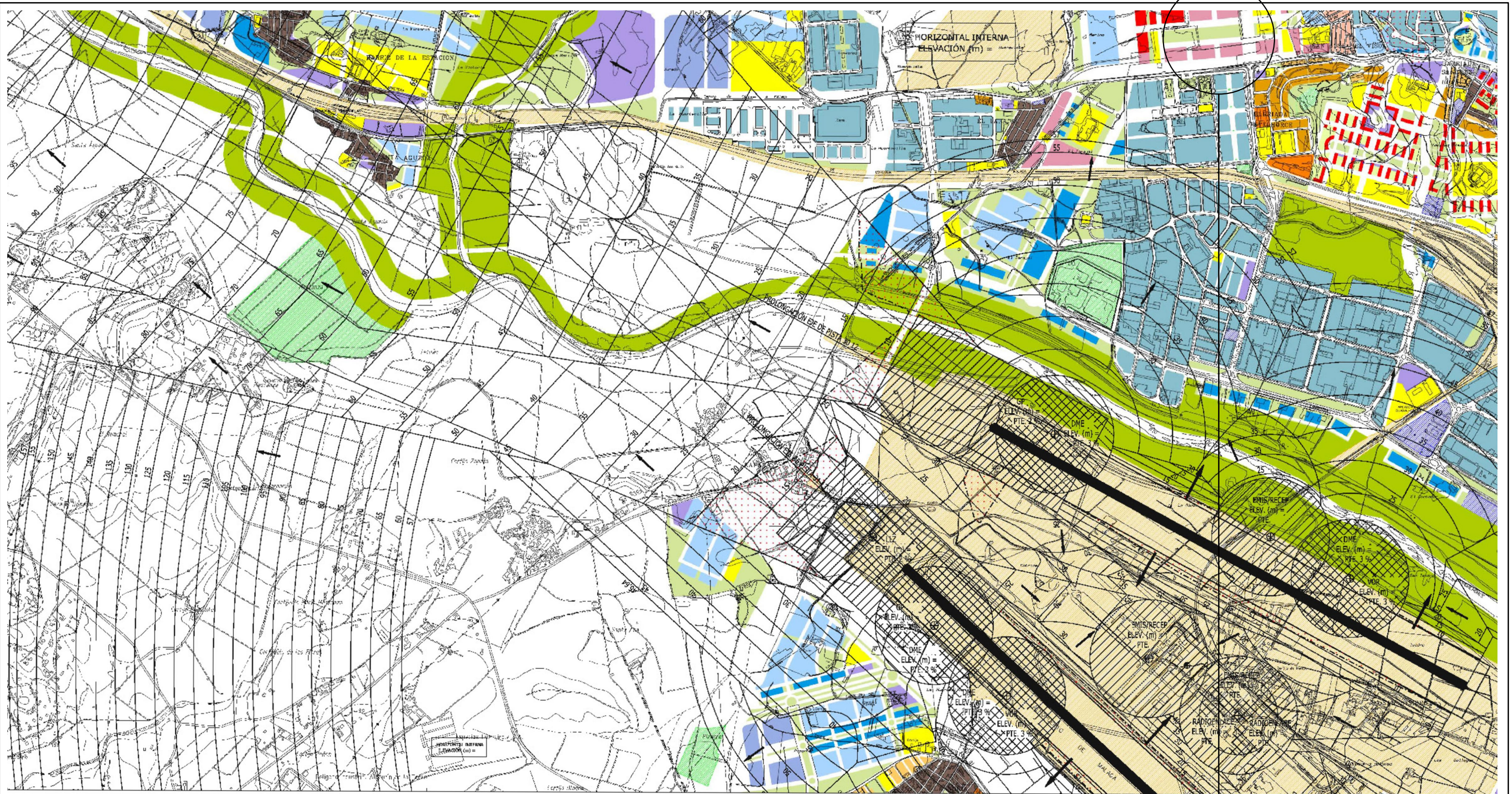
419.001  
**Documento para Aprobación Definitiva**  
**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA  
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR CORTIJO MERINO**  
 PROMOTOR  
**PEGASUS HOLDCO S.L.**  
 EQUIPO REDACTOR  
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS  
 JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA  
**MARZO 2026**

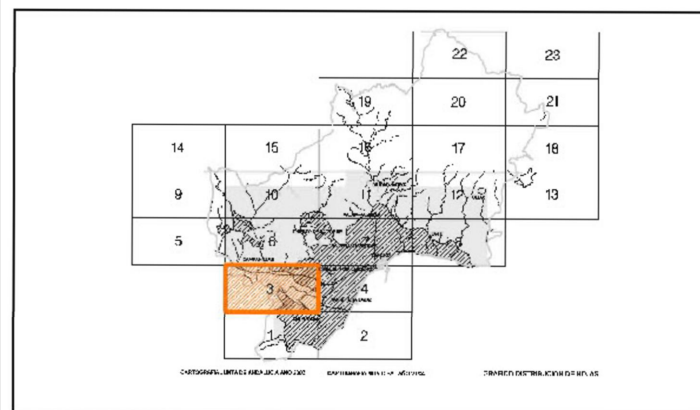
PLANO  
**INFORMACIÓN**  
**INF-03**

ESCALA  
**1:3.000**

**eddea**  
 Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
 Sociedad Práctica de Socios



SITUACIÓN SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"



**Ayuntamiento de Málaga**  
 Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias Corregido  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**Planos de Información**

PLANO	FECHA	<b>1.5</b>
Afecciones y Protecciones	JULIO 2011	
<b>I.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable</b>	ESCALA	HOJA
	1 / 10.000	3/23

REDACCIÓN: gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

LEYENDA:

ZONA EN LA QUE EL TERRENO VULNERA LA SERVIDUMBRE



**Documento para Aprobación Definitiva**

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA  
 PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 1-3

PROMOTOR: **PEGASUS HOLDCO S.L.**

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

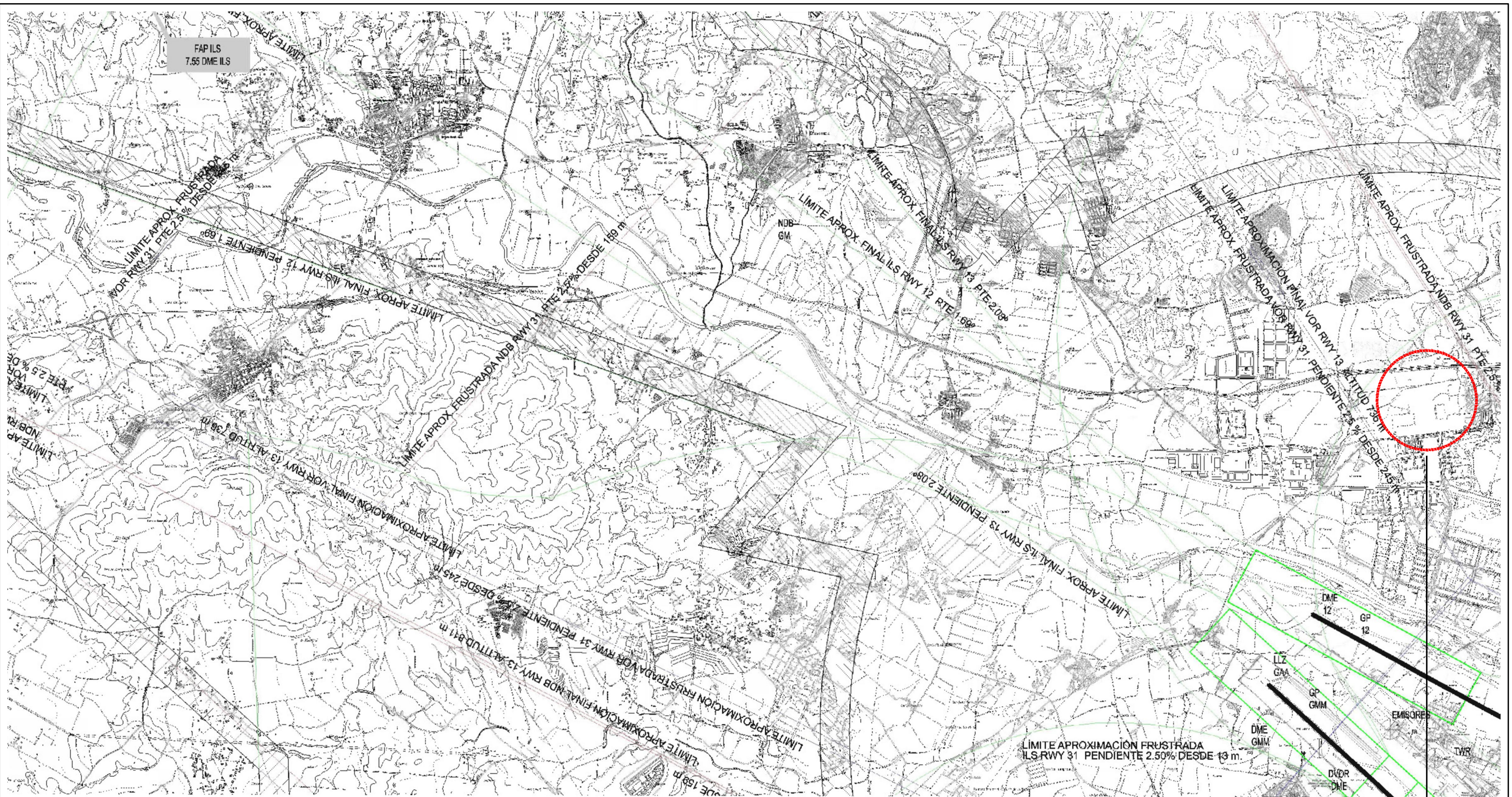
FECHA: **MARZO 2026**

PLANO: **INFORMACIÓN**

**INF-05**

ESCALA: **1:20.000**

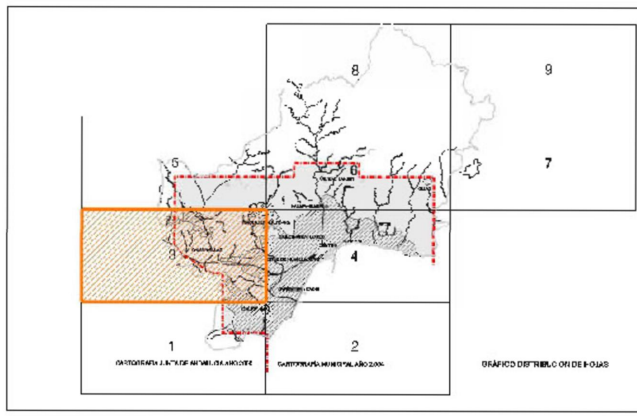




FAP ILS  
7.55 DME ILS

LÍMITE APROXIMACIÓN FRUSTRADA  
ILS RWY 31 PENDIENTE 2.50% DESDE 13 m.

SITUACIÓN SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"



**Ayuntamiento de Málaga**

Documento Aprobación Provisional

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Planos de Información

Afecciones y Protecciones

**I.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas**  
Término Municipal

PLANO: I.5

FECHA: JUNIO 2010

ESCALA: 1 / 20.000

HOJA: 3/9

REDACCIÓN:

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

- LEYENDA:
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACION DE AERONAVES
  - ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERODROMO
  - SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS VOR
  - SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS NDB
  - SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS ILS

**Documento para Aprobación Definitiva**

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO

MÁLAGA

**PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 2-3**

PROMOTOR: **PEGASUS HOLDCO S.L.**

EQUIPO REDACTOR:  
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME  
3641 COAS

JAVIER OLMEDO GRANADOS  
4165 COAS

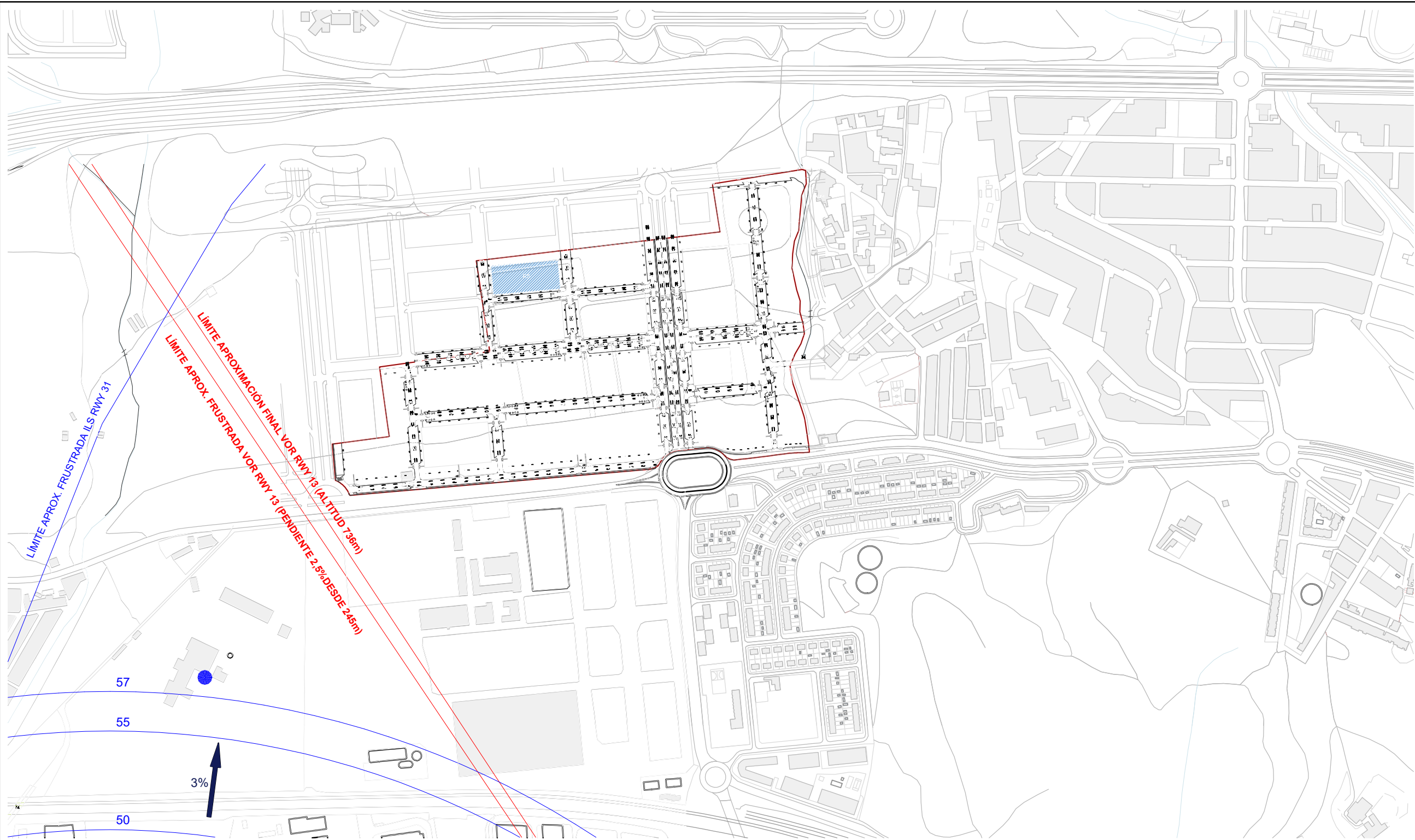
FECHA: MARZO 2026

PLANO: INFORMACIÓN

**INF-05**

ESCALA: 1:20.000

**eddea**  
Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
Sociedad Práctica S-0551 CM Sevilla



LEYENDA:

- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS VOR
- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS ILS
- PARCELA R5



Documento para Aprobación Definitiva

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
MÁLAGA

PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 3-3

PROMOTOR

PEGASUS HOLDCO S.L.

EQUIPO REDACTOR

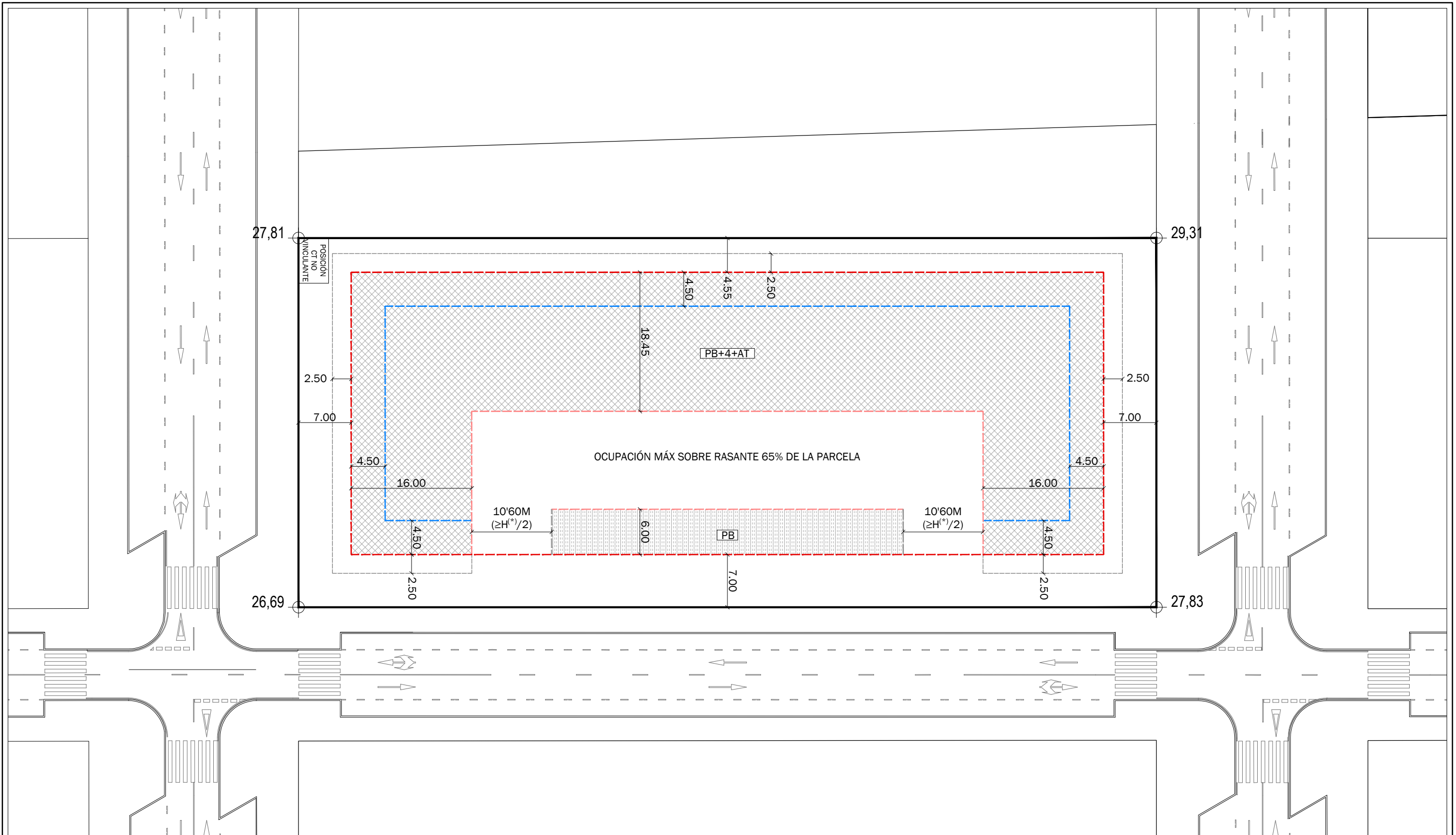
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME    JAVIER OLMEDO GRANADOS  
3641 COAS    4165 COAS

FECHA  
MARZO 2026

PLANO  
INFORMACIÓN  
**INF-05**

ESCALA  
1:7.000

**eddea**  
Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
Sociedad Proyectista SP-0051 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

(\*) 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  
**ORDENACIÓN**

**ORD-01**

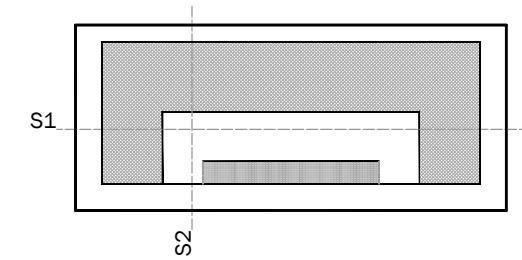
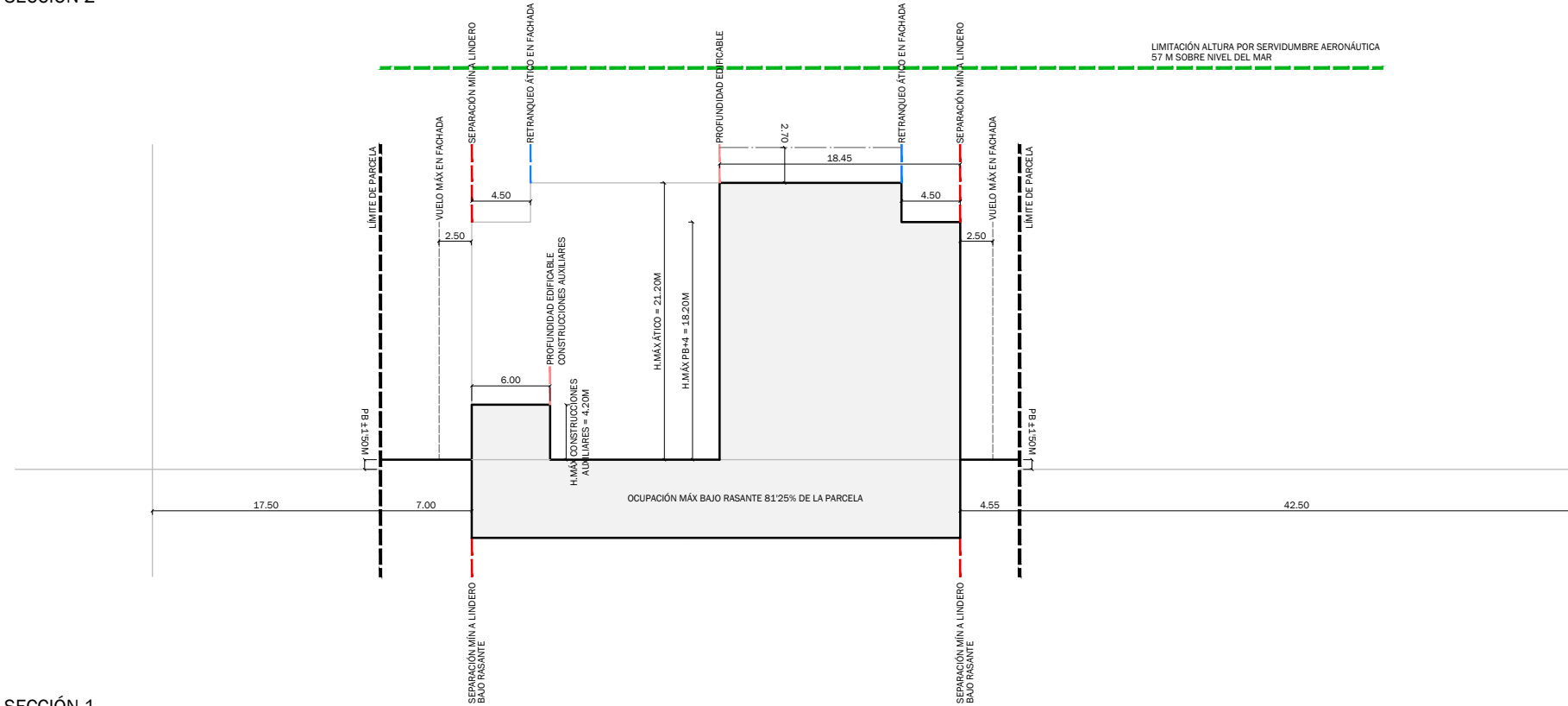
ESCALA  
**1:500**

**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.**

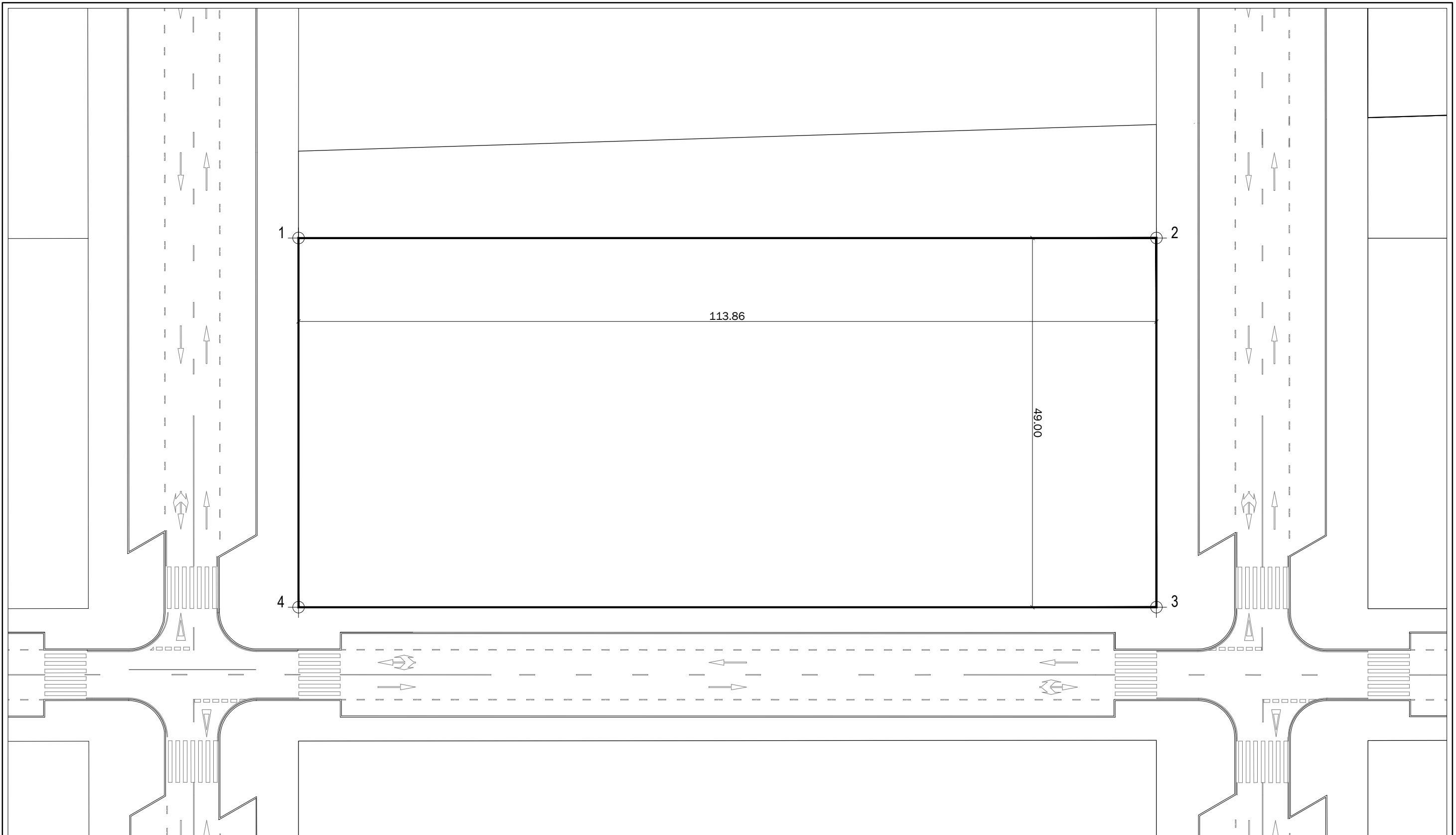
EQUIPO REDACTOR  
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS  
 JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA  
 MARZO 2026

PLANO  
 ORDENACIÓN  
**ORD-02**

ESCALA  
**1:500**

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



LEYENDA

— LÍMITE DE PARCELA

COORDENADAS		
PV	X	Y
1	366283.017	4063856.449
2	366396.446	4063866.326
3	366400.697	4063817.511
4	366287.268	4063807.634

ETRS 89 Z30



Documento para Aprobación Definitiva

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA

**GEORREFERENCIACIÓN**

PROMOTOR  
**PEGASUS HOLDCO S.L.**

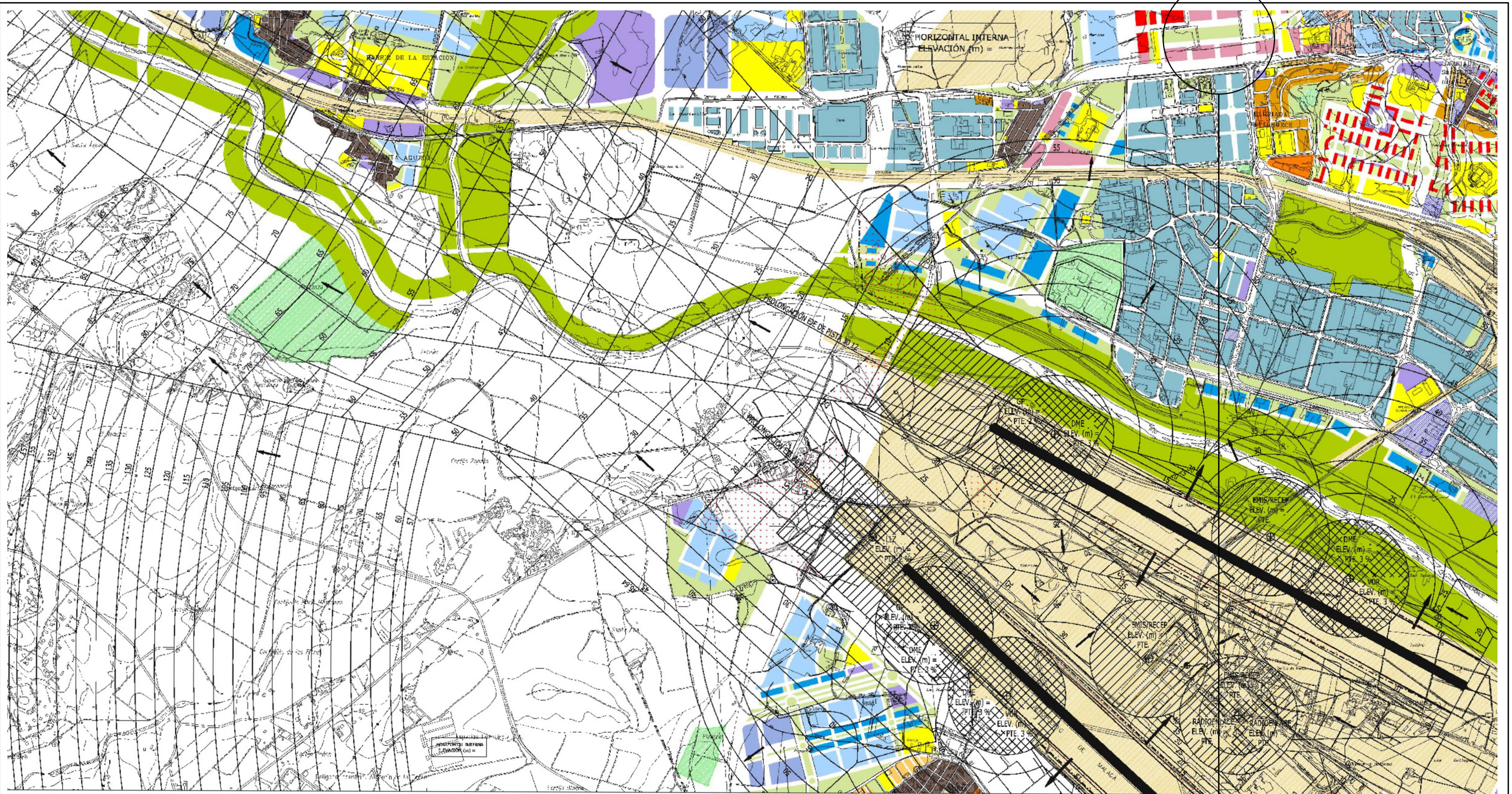
EQUIPO REDACTOR  
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS  
 JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA  
**MARZO 2026**

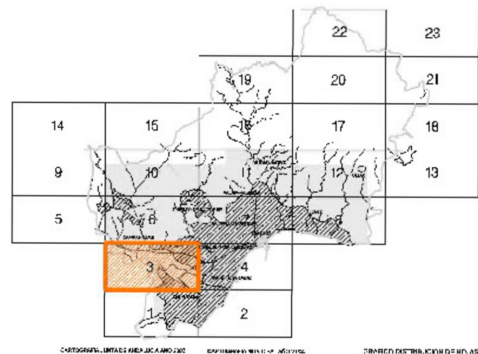
PLANO  
**ORDENACIÓN**  
**ORD-03**

ESCALA  
**1:500**

**eddea**  
 Edma Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
 Sociedad Proyectista SP-4851 ON Sevilla



SITUACIÓN SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"



**Ayuntamiento de Málaga**  
 Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias Corregido  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**  
 Planos de Información  
**Afecciones y Protecciones**  
**I.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable**  
 PLANO: 1.5  
 FECHA: JULIO 2011  
 ESCALA: 1 / 10.000  
 HOJA: 3/23  
 REDACCIÓN: gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

LEYENDA:

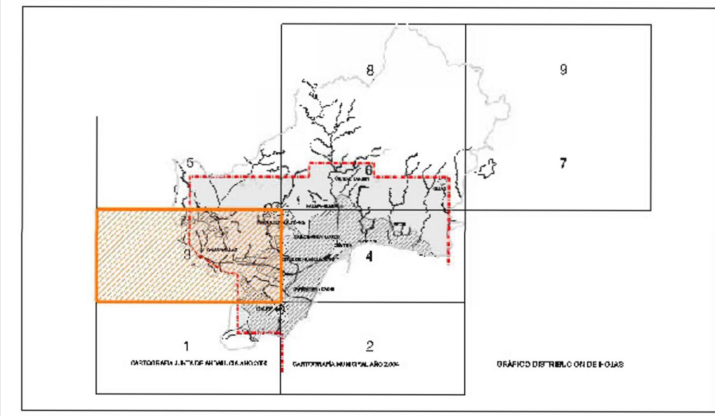
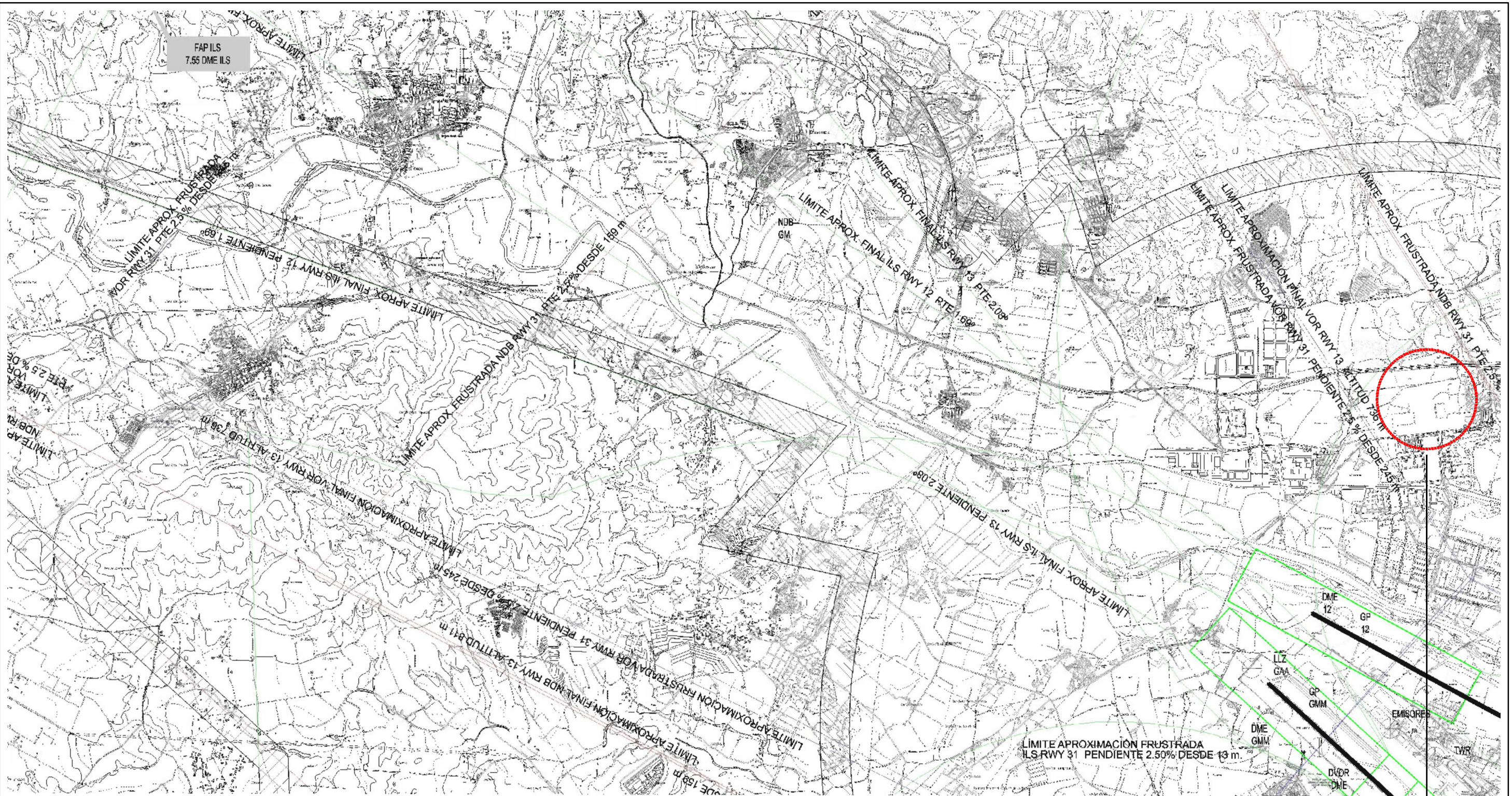
--- ZONA EN LA QUE EL TERRENO VULNERA LA SERVIDUMBRE



**Documento para Aprobación Definitiva**  
**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
 MÁLAGA  
**PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 1-3**  
 PROMOTOR: **PEGASUS HOLDCO S.L.**  
 EQUIPO REDACTOR:  
 JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS  
 JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA: MARZO 2026  
 PLANO: ORDENACIÓN  
**ORD-04**  
 ESCALA: 1:20.000





**Ayuntamiento de Málaga**

Documento Aprobación Provisional

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Planos de Información

PLANO	FECHA	1.5
Afecciones y Protecciones	JUNIO 2010	
1.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas	ESCALA	3/9
Término Municipal	1 / 20.000	

REDACCIÓN:

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

LEYENDA:

ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACION DE AERONAVES

ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERODROMO

SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS VOR

SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS NDB

SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS ILS

**Documento para Aprobación Definitiva**

**ESTUDIO DE DETALLE**

PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO

MÁLAGA

**PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 2-3**

PROMOTOR: **PEGASUS HOLDCO S.L.**

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

FECHA: MARZO 2026

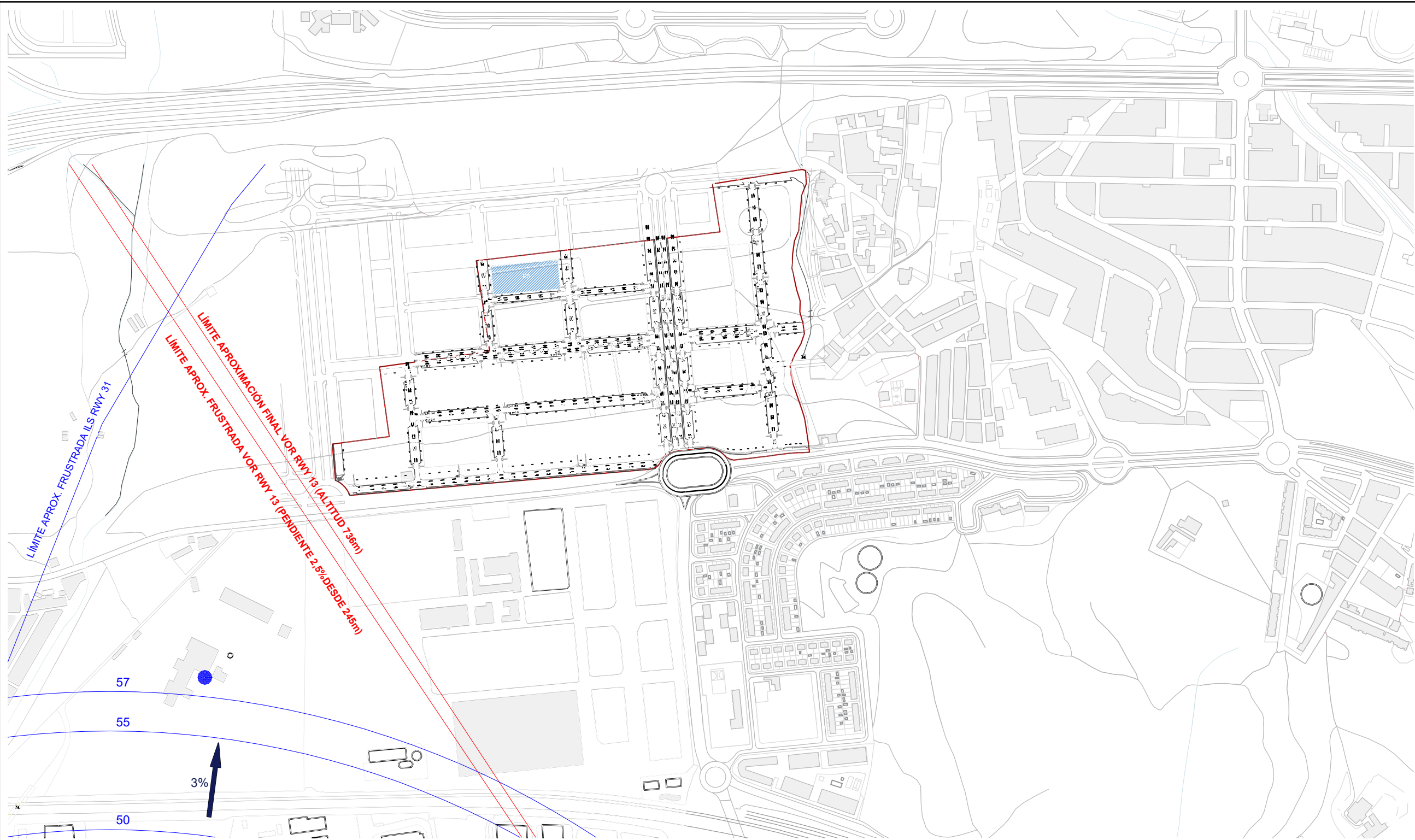
PLANO: ORDENACIÓN

**ORD-04**

ESCALA: 1:20.000

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

SITUACIÓN SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"



LEYENDA:

- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS VOR
- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS ILS
- PARCELA R5



Documento para Aprobación Definitiva

**ESTUDIO DE DETALLE**

PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO  
MÁLAGA

PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 3-3

PROMOTOR  
**PEGASUS HOLDCO S.L.**

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

FECHA  
MARZO 2026

PLANO  
ORDENACIÓN  
**ORD-04**

ESCALA  
1:7.000

**eddea**  
Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
Sociedad Proyectista SP-0051 ON Sevilla

# eddea

EDDEA Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.

Calle José Delgado Brackenbury, 9, 41011

Sevilla

+34 954 287 040

[eddea@eddea.es](mailto:eddea@eddea.es)

