

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

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

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

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

Isidora Radovic

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 m² 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.

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

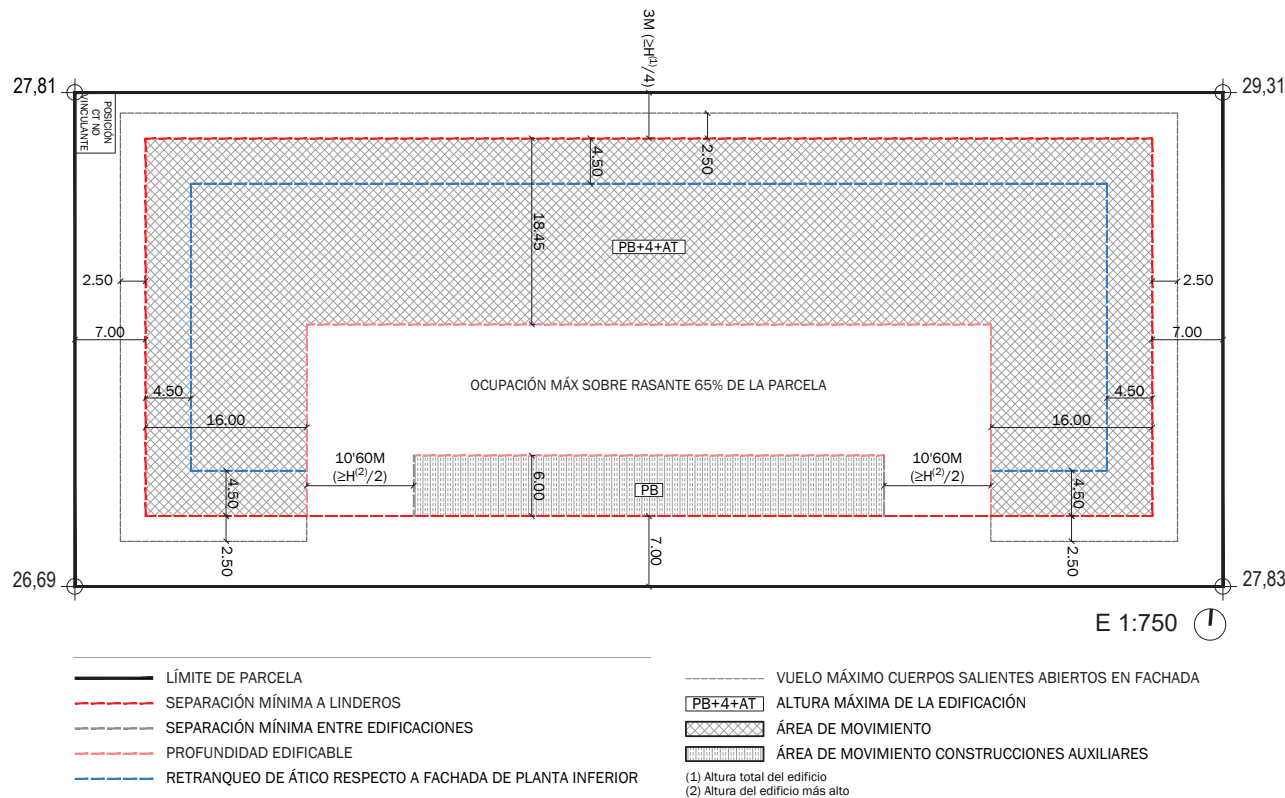
El Plan Parcial de Ordenación del SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”, en su punto 20.7 “Altura edificable y ocupación máxima” establece con carácter general la altura máxima de cualquier elemento derivado de la edificación, conforme establece la Dirección General de Aviación Civil:

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

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



EMPLAZAMIENTO
E. 1:7.000



SITUACIÓN
E. 1:30.000



419.001
Documento para Aprobación Inicial

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO
MÁLAGA
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PROMOTOR
PEGASUS HOLDCO S.L.

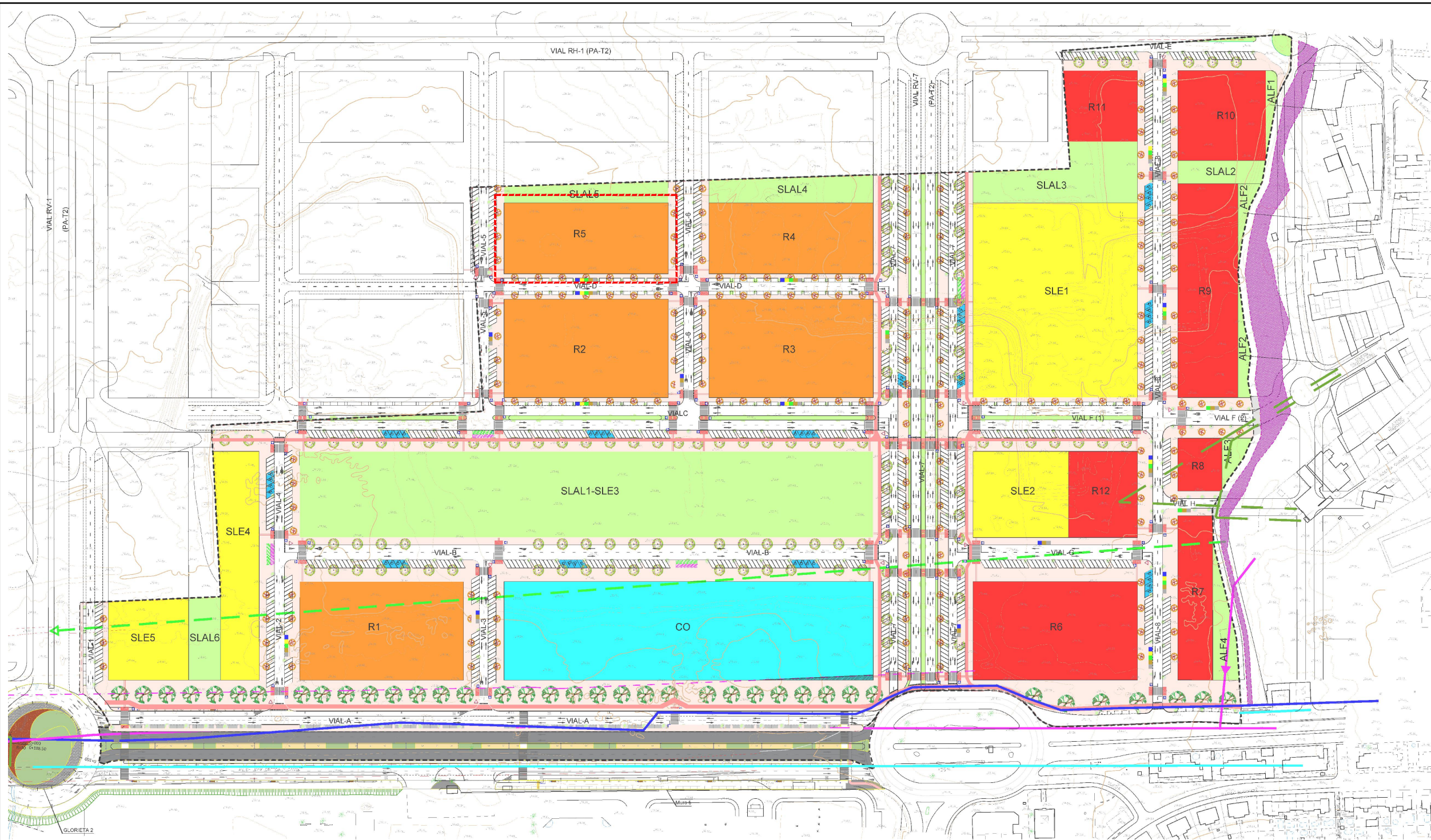
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS
JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA
MAYO 2025

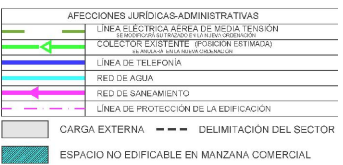
PLANO
INFORMACIÓN
INF-01

ESCALA
1:30.000 / 1:7.000

eddea
Edma Architecture y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-4861 OM Sevilla



CALIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO				
USO	USO	USO	SUPERFICIE M ² S.	N.º SECTOR
PÚBLICO	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	SLAL	20780.46	45.08
	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	SLAL	20780.46	15.52
	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	SLAL	20780.46	1.52
	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	SLAL	20780.46	12.74
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			20780.46	83.82
PRIVADO	DOMINIO PRIVADO	PRIVADO	20780.46	15.52
	DOMINIO PRIVADO	PRIVADO	20780.46	1.52
TOTAL DOMINIO PRIVADO			20780.46	15.52
TOTAL SECTOR			20780.46	100
SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA				
USO	USO	SUPERFICIE M ² S.	S.º SECTOR	
PÚBLICO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
PRIVADO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
TOTAL SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA			20780.46	100
SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES				
USO	USO	SUPERFICIE M ² S.	S.º SECTOR	
PÚBLICO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
PRIVADO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
TOTAL SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES			20780.46	100
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS				
USO	USO	SUPERFICIE M ² S.	S.º SECTOR	
PÚBLICO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
PRIVADO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
TOTAL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS			20780.46	100
DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE				
USO	USO	USO	USO	USO
PÚBLICO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
PRIVADO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
TOTAL DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE			20780.46	100



419.001
Documento para Aprobación Inicial

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

PROMOTOR
PEGASUS HOLDCO S.L.

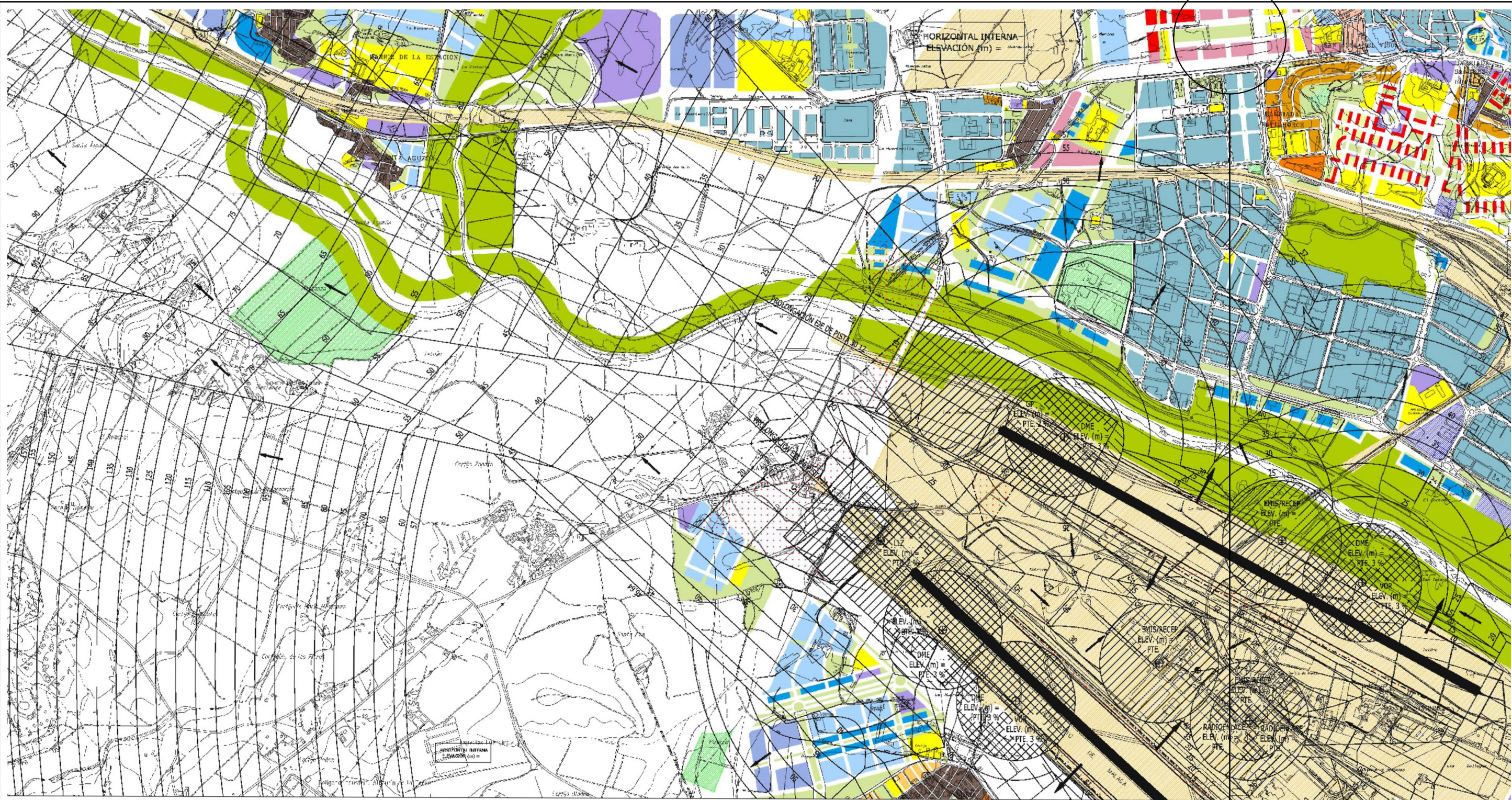
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME
3641 COAS
JAVIER OLMEDO GRANADOS
4165 COAS

FECHA
MAYO 2025

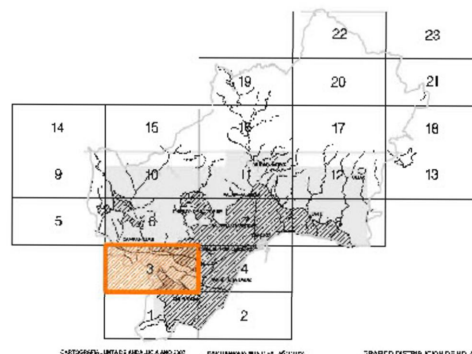
PLANO
INFORMACIÓN
INF-03

ESCALA
1:3.000





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	1.5
Afecciones y Protecciones	JULIO 2011	
1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable	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

1

419.001
Documento para Aprobación Inicial

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.

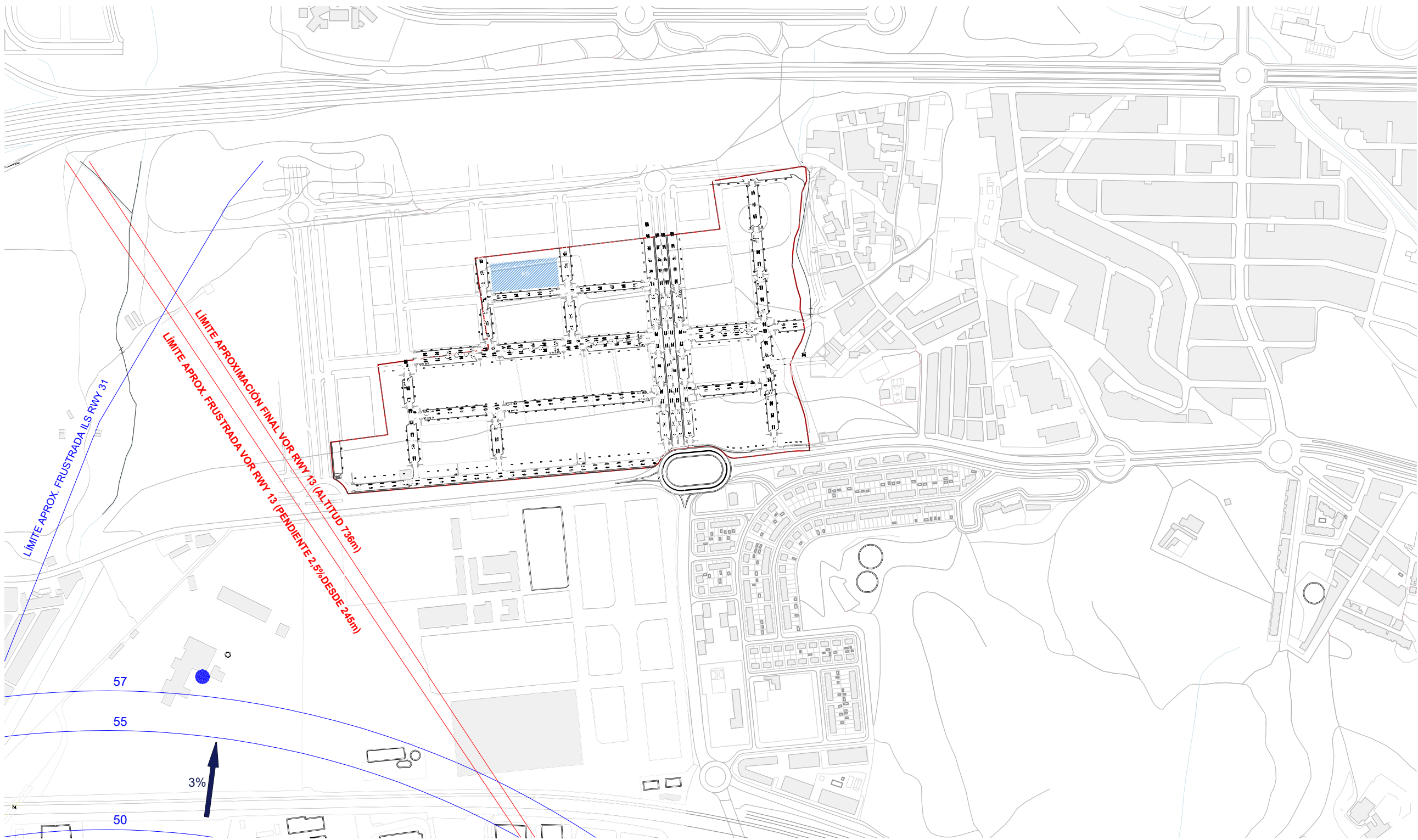
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS
JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA
MAYO 2025

PLANO
INFORMACIÓN
INF-05

ESCALA
1:20.000

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



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



419.001
Documento para Aprobación Inicial

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.

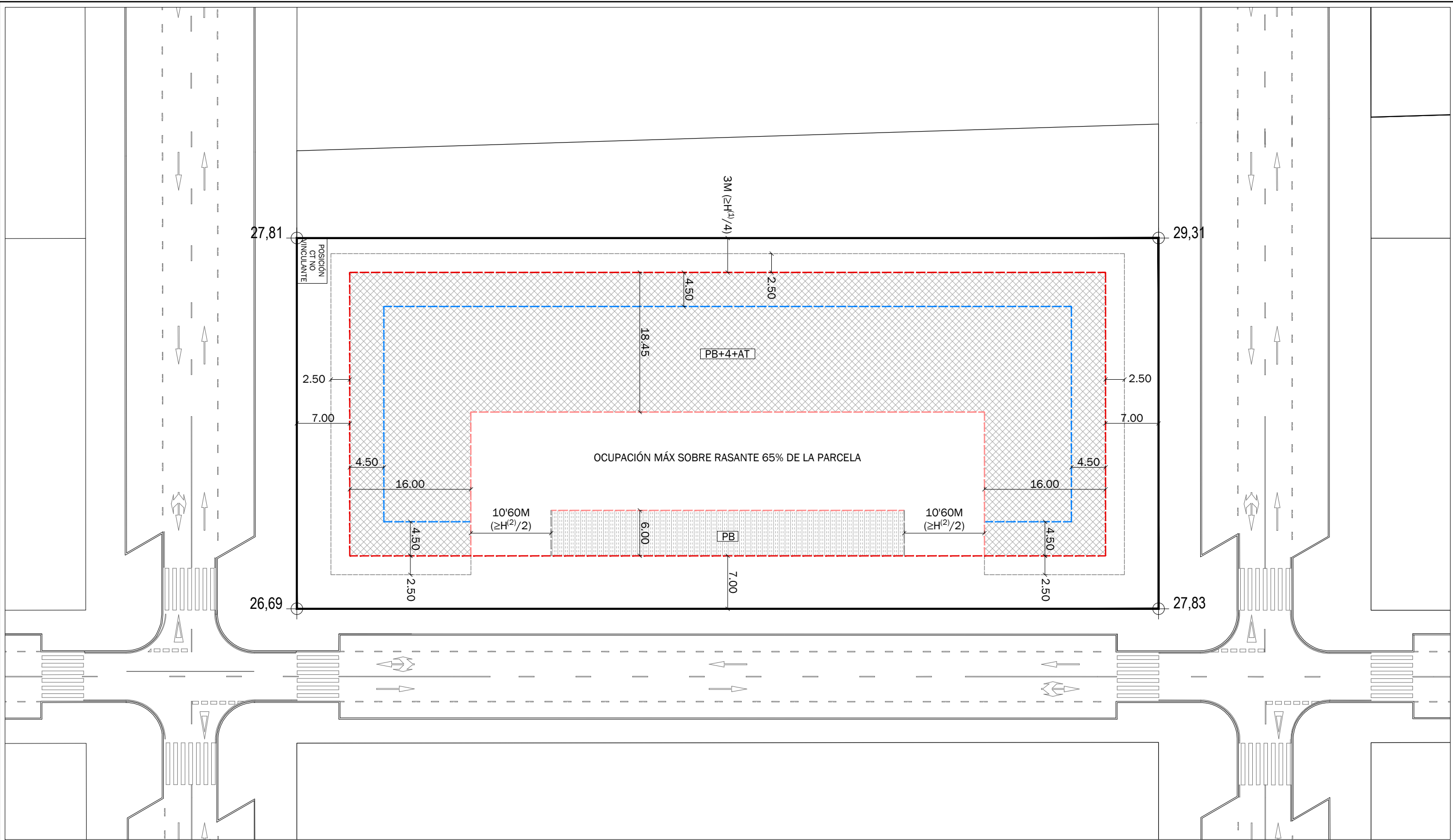
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 4165 COAS
JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA
MAYO 2025

PLANO
INFORMACIÓN
INF-05

ESCALA
1:7.000

eddea
Eddea Architecture y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-4861 COA 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

(1) Altura total del edificio
(2) Altura del edificio más alto



419.001

Documento para Aprobación Inicial

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

MAYO 2025

PLANO

ORDENACIÓN

ORD-01

ESCALA

1:500

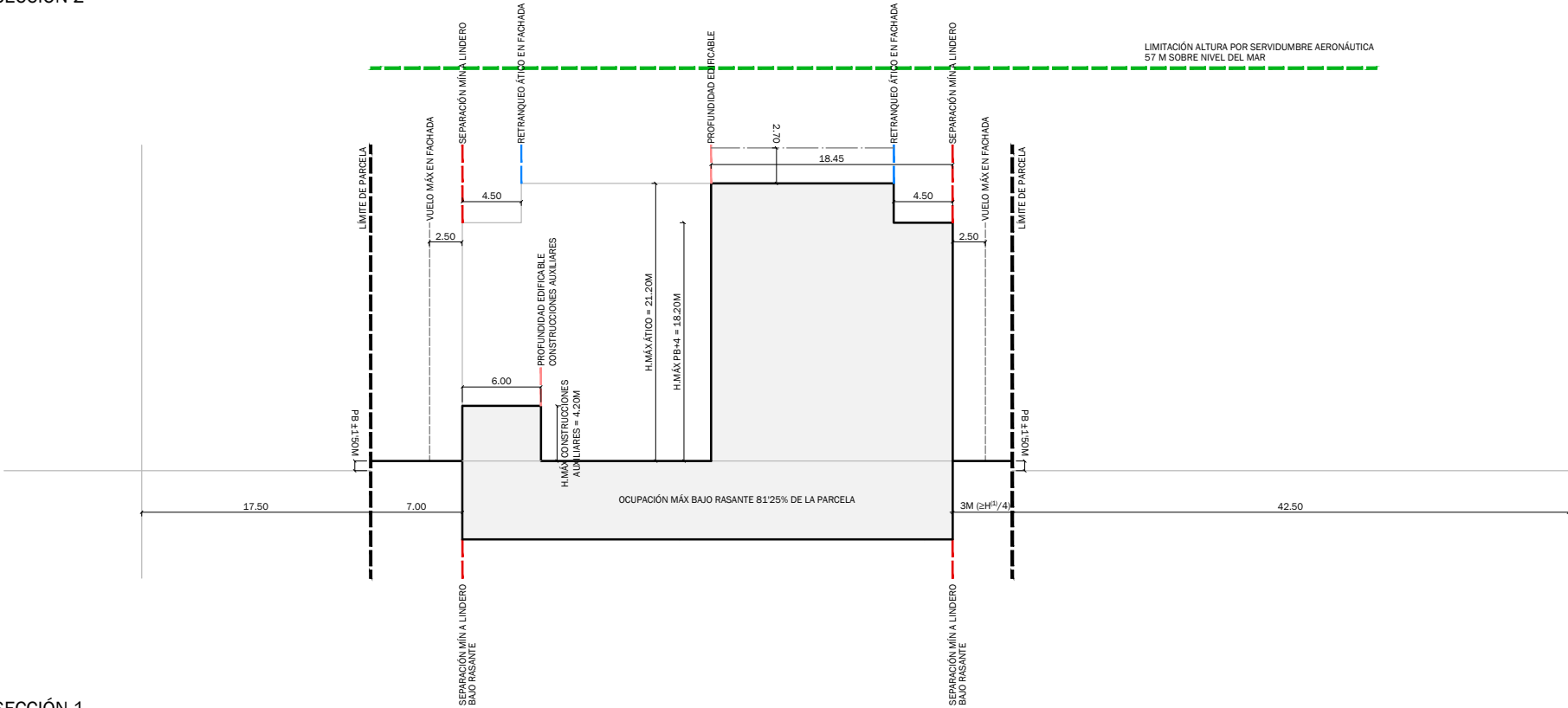
eddea

Eddea Architecture y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-4861 COA Sevilla

SECCIÓN 2

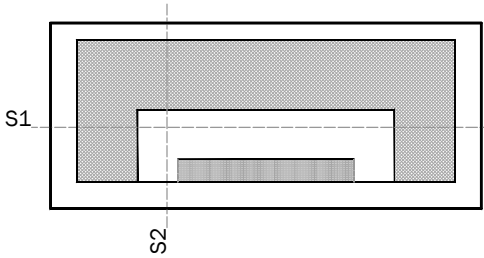


SECCIÓN 1



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



419.001
Documento para Aprobación Inicial

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.

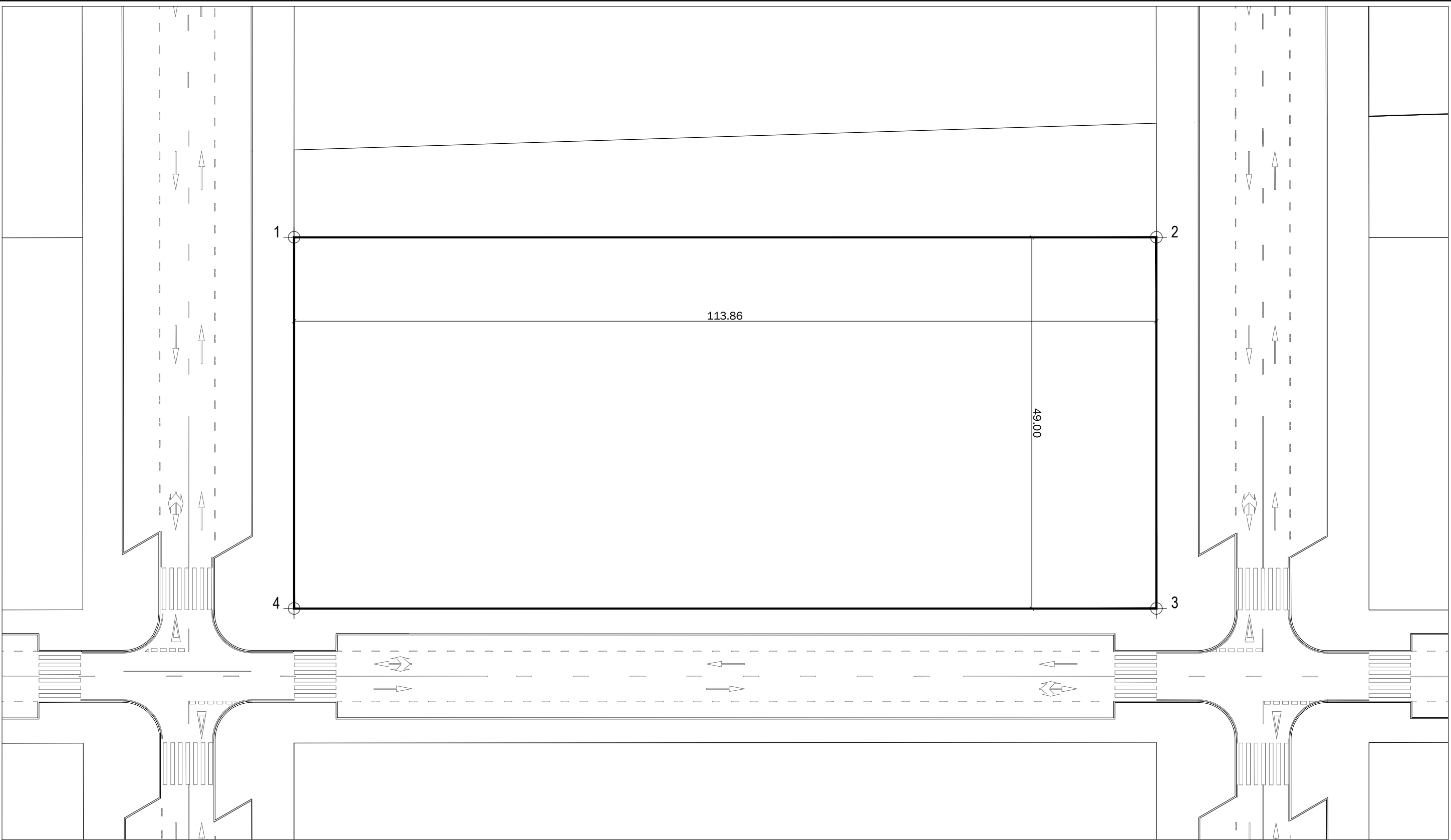
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 4165 COAS
JAVIER OLMEDO GRANADOS

FECHA
MAYO 2025

PLANO
ORDENACIÓN
ORD-02

ESCALA
1:500

eddea
Eddea Architecture y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-0051 OM 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



419.001

Documento para Aprobación Inicial

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
MAYO 2025

PLANO
ORDENACIÓN
ORD-03

ESCALA
1:500

eddea
Edma Architecture y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-ARQ1 COA Sevilla