ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R1 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUP CA-3

"MAQUEDA" MÁLAGA

MEMORIA v.03

PROMOTOR

INMOBILIARIA ACEK, S.L.

ARQUITECTO

ALBERTO PAMPLIEGA PÉREZ

COLEGIO ARQUITECTOS DE MADRID Nº21407

MARZO 2025

ACEK INMOBILIARIA

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.
1.2.- Ámbito de actuación.
1.3.- Datos identificativos de los agentes.
1.4.- Antecedentes, normativa vigente y ordenanzas de aplicación

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes.
2.2.- Estructura de la propiedad del suelo.
2.3.- Marco urbanístico de referencia. Planeamiento superior.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Descripción de la ordenación propuesta.
3.2.- Cuadros de características urbanísticas.
3.3.- Justificación del cumplimiento del art. 15.2 LOUA.
3.4.- Justificación de la Normativa de Accesibilidad.
3.5.- Estudio Económico-financiero y Viabilidad Económica.
3.6.- Sostenibilidad Económica.

4.- ANEXOS

4.1.- Nota simple.
4.2.- Justificación del Cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas.
4.3.- Justificación de la Normativa de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte de Andalucía.

5.- PLANOS

01- SITUACIÓN DENTRO DEL PGOU MÁLAGA
02- PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
03- LÍMITES Y TOPOGRAFÍA
04- PLANTA SÓTANO Y BAJA
05- PLANTA PRIMERA Y CUBIERTA
06- SECCIONES
07- PROPUESTA ORIENTATIVA PLANTA SÓTANO Y BAJA
08- PROPUESTA ORIENTATIVA PLANTA PRIMERA Y CUBIERTA
09- VOLUMETRIA ORIENTATIVA
10- SERVIDUMBRES ACÚSTICAS
11- AFECCIONES ACÚSTICAS
12- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle se redacta para la ordenación y definición de alineaciones y volúmenes en la **Parcela R1** del **Plan Parcial de Ordenación SUP CA-3** "Maqueda" del PGOU de Málaga, sita en la calle Juan Casielles del Nido, 52 (Málaga), con referencia catastral 0269701UF6606N0001QJ.

Dando cumplimiento del artículo 12.10.3. Condiciones de la **Ordenación de ordenanza CTP (Colonia Tradicional Popular)** del PGOU de Málaga que dice textualmente:"En parcelas superiores a 800 m² será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno."

Se marcan las alineaciones máximas sobre la parcela con respecto a los viales circundantes, con respecto a parcelas colindantes de equipamientos, así como la elección de la tipología edificatoria y su huella máxima, que será libre dentro de la parcela, siempre, cumpliendo con los parámetros urbanísticos que se justifican en este documento.

1.2.- Ámbito de actuación.

La **parcela R1** objeto del presente documento se encuentra incluida en el Plan parcial de Ordenación SUP CA-3 "Maqueda" aprobado definitivamente el día 24/04/2002, y el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente el 16/03/2005. Tiene una superficie de **1658,17 m²** y un techo máximo edificable de **2542,00 m² y 22 viviendas.**

La ordenación urbanística de este enclave es consecuencia de P.G.O.U. de Málaga vigente, así como por el Plan de Ordenación del **SUP CA-3 "Maqueda"**, con Aprobación Definitiva el 24 de abril de 2002 y el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente el 16 de marzo de 2005.

En 2005 Se redacta Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUP-CA.3 denominación "MAQUEDA" de Málaga por encargo de la Junta de Compensación del SUP-CA.3 "Maqueda", aprobado definitivamente el 26/04/2007

El presente Estudio de Detalle se redacta para cumplimentar lo dispuesto en el Plan General de Ordenación de Málaga y PPO, siendo de aplicación las normas particulares del citado planeamiento general (Edificación y Urbanización) y las generales de la vigente Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) y del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978).

Las determinaciones urbanísticas aplicables a la **parcela R1** son las establecidas en la ficha del PPO, en la que se define la ordenación pormenorizada, ciertas condiciones específicas o particulares de ordenación, así como la localización de calificaciones o usos.

A este respecto, le serán de aplicación las condiciones urbanísticas que se detallan más adelante en el punto 3.2 de la presente memoria.

1.3.- Datos identificativos de los agentes.

PROMOTOR
Se realiza el presente proyecto por encargo de INMOBILIARIA ACEK, S.L., con domicilio social en C/O´DONNELL 32, 1ºD y provista de CIF número B81231516. Representada por Juan Antonio Martin Fernandez, provista de DNI:05266077C y domicilio social en O'Donnell, 32 1ºD 2009 Madrid.

ARQUITECTO
Arquitecto redactor del estudio de Detalle: D. Alberto Pampliega Perez, colegiado nº 21407 del Colegio de Arquitectos de Madrid, 649 115 067 apampliega@gestamp.com

1.4.- Antecedentes, normativa vigente y ordenanzas de aplicación

Parámetros particulares para la parcela R1

La parcela tiene una superficie de **1.658,17 m²** y un techo máximo edificable de **2.542,00 m²**, con un máximo de **22 viviendas.**

Ordenanza de aplicación CTP (Colonia Tradicional Popular)

La parcela según el Plan Parcial de Ordenación SUP CA-3 "Maqueda" del PGOU de Málaga, es **CTP-1**

1. **Parcelación**
   La parcela mínima se establece con el criterio de permitir albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la Normativa aplicable y con la regulación del uso de vivienda que contiene este Plan.

   La parcela mínima edificable para la **CTP-1** será de 70m2 y saldrá definida de la parcelación de las manzanas proyectadas con la tipología definida. Podrán completarse la superficie mínima con superficies comunes dentro de los perímetros de las manzanas.

   En parcelas superiores a 800 m² será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno.

   En el estudio de detalle se plantea una **única parcela con división horizontal**.

2. **Edificabilidad neta**
   La edificabilidad neta máxima permitida será la reflejada en el cuadro de edificabilidades del plan parcial, apartado 4.2. La edificabilidad asignada es **1,533 m2** y un techo edificable de **2.542 m2**.

   La edificabilidad máxima de las parcelas en las que sea obligatoria o conveniente la tramitación de Estudio de Detalle, según lo especificado en el artículo anterior, no será superior a la resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 1,8 m²t/m²s para CTP 1 y 2,6 m²t/m²s para CTP 2 en la franja de la parcela delimitada por la Profundidad Máxima Edificable desde vial público de 15 metros, y de aplicar el índice de 0,6 m²t/m²s al resto de la parcela.

3. **Alineaciones**
   En las colonias de "casas-mata" incluidas dentro de la presente Ordenanza, deberá mantenerse la doble alineación: la calle, con la que habrá de alinearse el cerramiento del jardín, y la vivienda, con la que habrá de alinearse el paramento exterior del edificio. Esta doble alineación será fijada en las alineaciones correspondientes.

4. **Profundidad máxima edificable**
   La profundidad máxima edificable se fija en 15 metros medidos desde la fachada de la edificación hacia el vial. No obstante, cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante, a profundidad superior a 15 metros que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución, podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación sobrepasando la profundidad de 15 metros, sin que puedan crearse nuevas medianerías vistas, y sin que se imposibilite la configuración de espacios libres interiores de manzana.
   En cualquier caso, las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a este parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana. Asimismo, en caso de existencia de doble alineación la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de fachada de la edificación.

Para los casos en que previa propuesta de edificación se permita sobrepasar la Profundidad máxima edificable, la edificabilidad de la parcela no será superior a la que corresponda aplicando la profundidad de 15 metros y los porcentajes de ocupación correspondientes simultáneamente.

5. Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida en Planta Baja será del 100%.

La ocupación máxima en Plantas Altas será del 80%. Excepcionalmente, en parcelas que den fachadas a viales opuestos y cuya profundidad sea inferior a 10 metros, la ocupación de todas las Plantas del edificio podrá ser del 100%. La ocupación podrá ser del 100% en todas las plantas, en parcelas menores de 70 m² en las que la dimensión de fachada supere al fondo medio.

6. Separación a linderos privados

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros.

En el caso de abrir huecos en dicho cerramiento la dimensión será la del patio de luces o ventilación según la dependencia a la que corresponda el hueco.

7. Altura edificable

Subzona: CTP-1

Nº máximo de plantas: PB+1

Altura máxima edificable: 7,50 metros

Medidos de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 12.2.25.1

8. Vuelo de cuerpos salientes

El vuelo máximo de cuerpos salientes medidos normalmente al plano de alineación de fachada no podrá exceder de 0,60 metros en los casos de calles de 8 o más metros de ancho o doble alineación, ni de 0,40 metros en el caso de calles de menos de 8 metros y alineadas a vial. En este último caso se prohíben los cuerpos salientes cerrados.

Los balcones volados no necesitarán estar situados a una altura de 3,50 metros respecto al nivel de la calle, pudiendo proyectarse al nivel del forjado de la planta primera.

9. Fachada mínima admisible

Fachada mínima admisible serán las reflejadas en planos de parcelación, sin fijar mínimo, siempre que en el admita un programa mínimo de vivienda.

10. Ordenanza de vallas

Las vallas serán lo especificado en el artículo 13.9.4 apartado 1 de las ordenanzas del plan general en caso de existir retranqueo.

11. Aparcamientos

Se proyectará como mínimo un aparcamiento interior por vivienda en la manzana que se proyecte, mediante garaje común subterráneo, las rampas de acceso a los aparcamientos parten de la alineación de la parcela con el vial, según el artículo. 13.2.27 apartado 6 de las ordenanzas del plan general.

12. Regulación de usos

Se estará en lo estipulado en el artículo 13.10.6 de las ordenanzas reguladoras del plan general.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes.

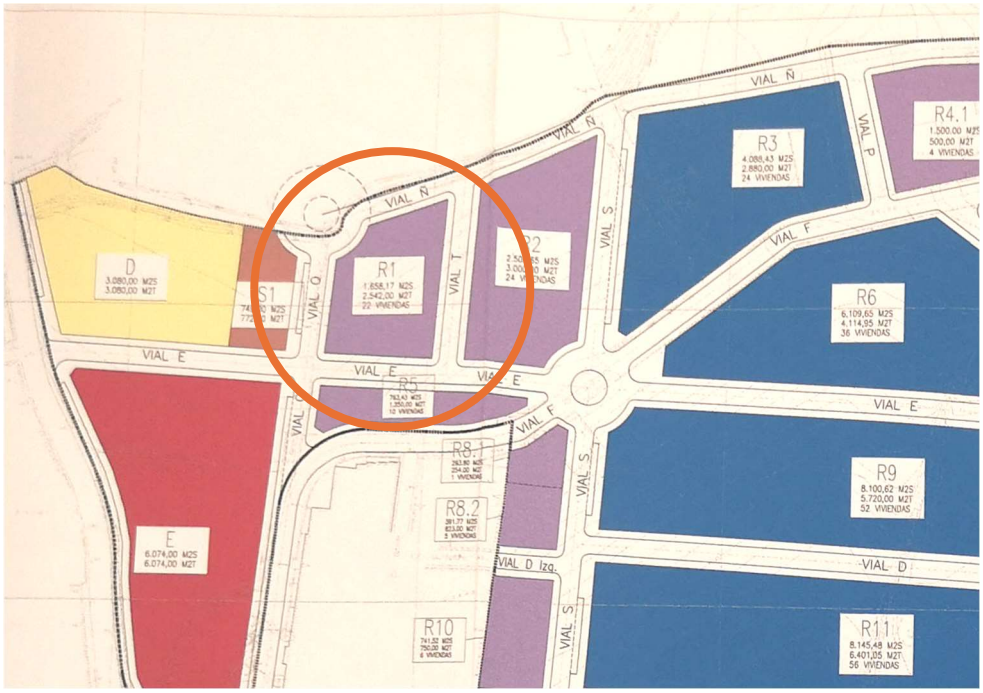
En la actualidad el suelo incluido en la intervención urbanística que se propone se encuentra urbanizando.

Todo el ámbito de la parcela que nos ocupa se encuentra libre de edificaciones, por lo que no procede ordenar edificación alguna existente y tan solo la nueva propuesta en el presente estudio de detalle.

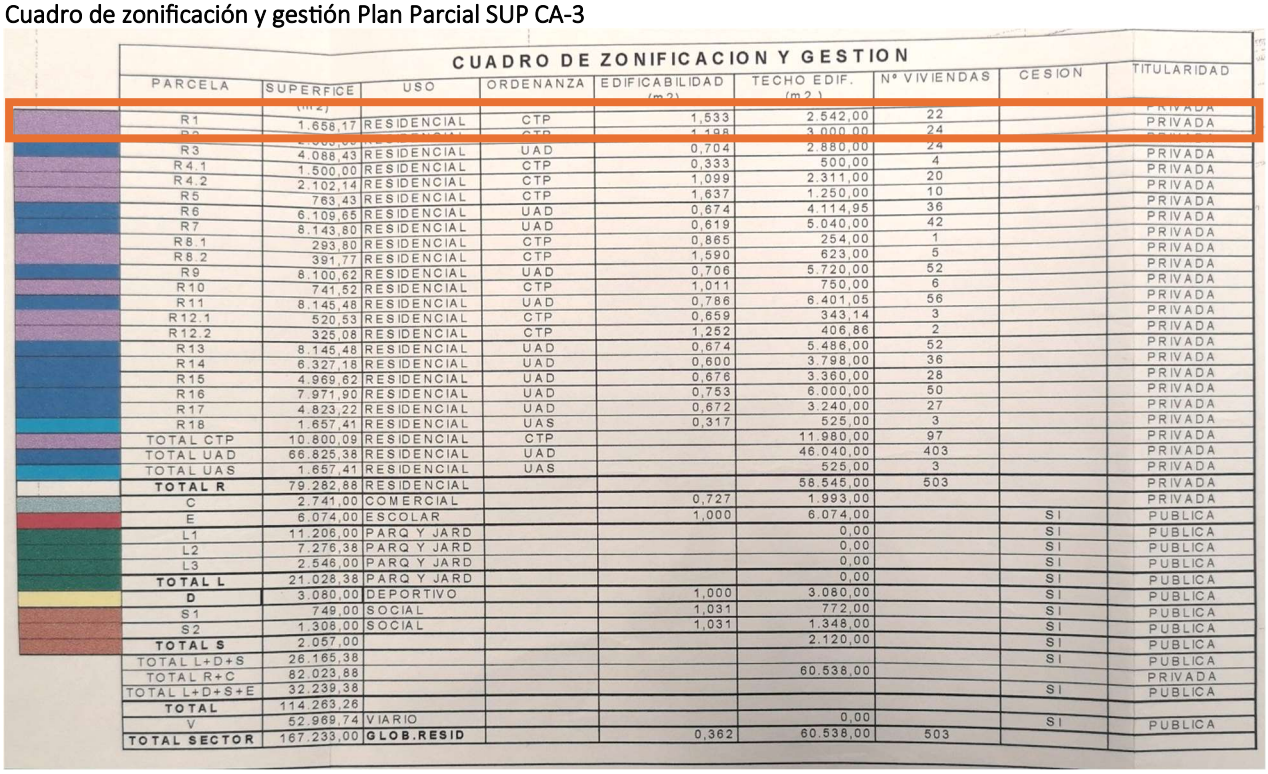
Al estar la urbanización ejecutada, se garantizan redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento de residuales y pluviales, de alumbrado público y de baja tensión.

Plan Parcial SUP CA-3:

Parcela R1



Cuadro de zonificación y gestión Plan Parcial SUP CA-3



CUADRO DE ZONIFICACION Y GESTION

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	USO	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD (m2/)	TECHO EDIF. (m2)	Nº VIVIENDAS	CESION	TITULARIDAD
R1	1.658,17	RESIDENCIAL	CTP	1,533	2.542,00	22		PRIVADA
R2	2.000,00	RESIDENCIAL	CTP	1,198	3.000,00	24		PRIVADA
R3	4.088,43	RESIDENCIAL	UAD	0,704	2.880,00	24		PRIVADA
R4.1	1.500,00	RESIDENCIAL	CTP	0,333	500,00	4		PRIVADA
R4.2	2.102,14	RESIDENCIAL	CTP	1,099	2.311,00	20		PRIVADA
R5	763,43	RESIDENCIAL	CTP	1,637	1.250,00	10		PRIVADA
R6	6.109,65	RESIDENCIAL	UAD	0,674	4.114,95	36		PRIVADA
R7	8.143,80	RESIDENCIAL	UAD	0,619	5.040,00	42		PRIVADA
R8.1	293,80	RESIDENCIAL	CTP	0,865	254,00	1		PRIVADA
R8.2	391,77	RESIDENCIAL	CTP	1,590	623,00	5		PRIVADA
R9	8.100,62	RESIDENCIAL	UAD	0,706	5.720,00	52		PRIVADA
R10	741,52	RESIDENCIAL	CTP	1,011	750,00	6		PRIVADA
R11	8.145,48	RESIDENCIAL	UAD	0,786	6.401,05	56		PRIVADA
R12.1	520,53	RESIDENCIAL	CTP	0,659	343,14	3		PRIVADA
R12.2	325,08	RESIDENCIAL	CTP	1,252	406,86	2		PRIVADA
R13	8.145,48	RESIDENCIAL	UAD	0,674	5.486,00	52		PRIVADA
R14	6.327,18	RESIDENCIAL	UAD	0,600	3.798,00	36		PRIVADA
R15	4.969,62	RESIDENCIAL	UAD	0,676	3.360,00	28		PRIVADA
R16	7.971,90	RESIDENCIAL	UAD	0,753	6.000,00	50		PRIVADA
R17	4.823,22	RESIDENCIAL	UAD	0,672	3.240,00	27		PRIVADA
R18	1.657,41	RESIDENCIAL	UAS	0,317	525,00	3		PRIVADA
TOTAL CTP	10.800,09	RESIDENCIAL	CTP		11.980,00	97		PRIVADA
TOTAL UAD	66.825,38	RESIDENCIAL	UAD		46.040,00	403		PRIVADA
TOTAL UAS	1.657,41	RESIDENCIAL	UAS		525,00	3		PRIVADA
TOTAL R	79.282,88	RESIDENCIAL			58.545,00	503		PRIVADA
C	2.741,00	COMERCIAL		0,727	1.993,00			PRIVADA
E	6.074,00	ESCOLAR		1,000	6.074,00		SI	PUBLICA
L1	11.206,00	PARQ Y JARD			0,00		SI	PUBLICA
L2	7.276,38	PARQ Y JARD			0,00		SI	PUBLICA
L3	2.546,00	PARQ Y JARD			0,00		SI	PUBLICA
TOTAL L	21.028,38	PARQ Y JARD			0,00		SI	PUBLICA
D	3.080,00	DEPORTIVO		1,000	3.080,00		SI	PUBLICA
S1	749,00	SOCIAL		1,031	772,00		SI	PUBLICA
S2	1.308,00	SOCIAL		1,031	1.348,00		SI	PUBLICA
TOTAL S	2.057,00				2.120,00		SI	PUBLICA
TOTAL L+D+S	26.165,38						SI	PUBLICA
TOTAL R+C	82.023,88				60.538,00			PRIVADA
TOTAL L+D+S+E	32.239,38						SI	PUBLICA
TOTAL	114.263,26							
V	52.969,74	VIARIO			0,00		SI	PUBLICA
TOTAL SECTOR	167.233,00	**GLOB.RESID**		0,362	60.538,00	503		

La topografía de la parcela no es muy accidentada. Se desarrolla conforme a las pendientes de las calles que la circundan sin desniveles interiores significativos, su cota más alta en el lindero sureste se encuentra a una altura de 45,84m; mientras que la zona más baja en la zona noroeste se sitúa a 42,72m sobre el nivel del mar.

El terreno cae levemente su zona sur hacia noroeste, lo que produce un desnivel dentro de la parcela de aproximadamente 3 metros.

Las calles del perímetro de la **parcela R1** son las siguientes:

- Al Norte con Calle Tobías.
- Al Sur con calle Juan Casielles del Nido.
- Al Este con calle Niger
- Al Oeste con Calle Tobías.

2.2.- Estructura de la propiedad del suelo.

Propietario único, **INMOBILIARIA ACEK, S.L.**, con domicilio social en C/O´DONNELL 32, 1D y provista de CIF número **B81231516**.

La referencia catastral de la finca afecta es: **0269701UF6606N0001QJ**

GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 0269701UF6606N0001QJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL JUAN CASIELLES DEL NIDO 52 Suelo
29591 MALAGA [MÁLAGA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 1.658 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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"

Martes , 14 de Mayo de 2024

2.3.- Marco urbanístico de referencia. Planeamiento superior.

El planeamiento urbanístico vigente que afecta a la propiedad está constituido por:

1.- Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.
2.- Plan Parcial de Ordenación.
3.- Proyecto de Parcelación.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Descripción de la ordenación propuesta.

Se trata con el presente estudio de detalle, el ordenar la volumetría asignada a la parcela, adaptando la geometría de la edificación a las condiciones topográficas de la parcela resultante.

Se propone una ordenación de 22 viviendas en un bloque colectivo con dos alturas y casetones de acceso a cubierta. La dotación de aparcamiento se ubica bajo rasante, donde también se emplazan las instalaciones comunitarias.

Se propone un espacio comunitario en el centro de la parcela para ubicación de piscina y zona de descanso.

Las edificaciones se plantearán en su totalidad adaptadas al nivel y rasante de la topografía actual, teniendo en cuenta las características topográficas y geológicas del suelo.

3.2.- Características urbanísticas.

La superficie de la parcela es **1.658,17 m²**, siendo que, la descripción de la finca que nos ocupa es:
FINCA URBANA: parcela señalada con el número **R1 en el proyecto de parcelación del PPO SUP-CA 3 "Maqueda" del PGOU de Málaga**, calificada con el uso residencial para viviendas en Ordenanza CTP (Colonial Tradicional Popular).

El presente Estudio de Detalle se redacta para cumplimentar lo dispuesto en el PGOU SUP CA-3 "Maqueda" aprobado definitivamente el día 24/04/2002, PPO y el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente el 16/03/2005.

	ORDENANZAS PLAN PARCIAL SUP CA-3 MAQUEDA	ESTUDIO DE DETALLE
ORDENANZA DE APLICACIÓN	CTP	CTP
NÚMERO DE VIVIENDAS	22	22
PARCELA MÍNIMA	70	División horizontal
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%	90%
EDIFICABILIDAD	2542 m2	2542 m2
FACHADA MINIMA	Sin mínimo	5 m
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Sin fijar	Sin fijar
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	2 m	2 m
ALTURA MÁXIMA PLANTAS	7,5 m	7,5 m
NÚMERO DE PLANTAS	B+1	B+1
APARCAMIENTOS	1 por vivienda	1 por vivienda
USO DOMINANTE	Residencial	Residencial
USOS COMPATIBLES	Según art. 13.10.6 PGOU	Según art. 13.10.6 PGOU

3.3.- Justificación del cumplimiento del art. 15.2 LOUA.

3.3.2.- Ley 7/2.002 y R .D. 2.159/1.978:
El Art. 15 de la vigente Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), establece:

Artículo 15. Estudios de Detalle.
1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Por su parte, el Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/1978 establece en sus Arts. 65 y 66:

Artículo 65:
65.1.- Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los Instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General ó de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

65.2.- La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

65.3.- En la Adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

65.4.- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del
suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

65.5.- Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66:
Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1.- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2.- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

3.- Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Es por todo lo anterior, que se puede apreciar, tanto en la presente memoria como en los planos que se adjuntan que:

1.- La actuación es sobre un ámbito reducido de suelo urbano.
2.- La ordenación propuesta por el Estudio de detalle sólo afecta en mejorar el impacto visual que producirían la implantación de la edificación con respecto a topografía existente.
3.- No produce modificación de usos urbanísticos.
4.- No altera aprovechamiento urbanístico.
5.- No reduce suelo dotacional público.
6.- No afecta a la funcionalidad del suelo público.
7.- No se alteran las condiciones de ordenación de los suelos colindantes.

3.4.- Justificación de la Normativa de Accesibilidad en las Infraestructuras, El Urbanismo, la Edificación y el Transporte de Andalucía.

Las intervenciones viarias establecidas en el presente estudio de detalle no alteran el trazado de los viarios existentes aprobados por planeamiento, de forma que no se alteran las condiciones de accesibilidad iniciales.

3.5.-Estudio Económico-financiero y Viabilidad Económica.

El artículo 62 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía indica sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbana:

1. *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:*

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

El presente documento es un Estudio de Detalle redactado en virtud de lo establecido en el artículo 71 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 de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

Su alcance 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.

Málaga, marzo de 2025

ARQUITECTO

PAMPLIEGA PEREZ, ALBERTO (FIRMA)

Firmado digitalmente por PAMPLIEGA PEREZ, ALBERTO (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=71290853F, sn=PAMPLIEGA, givenName=ALBERTO, cn=PAMPLIEGA PEREZ, ALBERTO (FIRMA)
Fecha: 2025.03.25 09:14:15 +01'00'

Alberto Pampliega Pérez

Colegiado nº 21407 del COAM Madrid

4.- ANEXOS.

4.1.- Nota simple

Registradores DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL REGISTRO NUMERO OCHO DE MALAGA

C E R T I F I C O: Que en vista de la instancia remitida telemáticamente por INMOBILIARIA ACEK SL, con C.I.F. B81231516, en nombre y por cuenta de DON ADOLFO ROMERO ALONSO, que ha sido presentada a las trece horas del día diecinueve de Abril del año dos mil veintidós, según el asiento 888 del tomo 97 del Diario de Operaciones, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo, y de ellos resulta:

P R I M E R O: Que la **FINCA 55977 DE SECCION 4ª**, **Código Registral Único 29026000768813**, se describe en la inscripción 1ª de la siguiente forma:

URBANA: PARCELA R-1.- Parcela urbana edificable sita en el ámbito del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial SUP-CA.3 "Maqueda", Málaga del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, situados en Maqueda, en la zona Oeste del núcleo urbano de Campanillas junto al Parque Tecnológico de Andalucía.- Tiene una extensión superficial de **mil seiscientos cincuenta y ocho metros y diecisiete decímetros cuadrados** con un techo edificable de **dos mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados** de techo, linda, por el Norte, con nuevo vial Ñ previsto en el Plan Parcial que la separa de terrenos excluidos de este Sector; por el Sur, con nuevo vial E previsto en el Plan Parcial que la separa de la parcela R-5; por el Este, con nuevo vial T previsto en el Plan Parcial que la separa de la parcela R-2; por el Oeste, con nuevo vial Q previsto en el Plan Parcial que la separa de la parcela Social S1.-

La finca de que se certifica no aparece coordinada gráficamente con el catastro.

El dominio de dicha finca figura inscrito a favor de la entidad "INMOBILIARIA ACEK, SOCIEDAD LIMITADA", con C.I.F. número B-81-231.516, por título de compra-venta, a virtud de escritura otorgada en Málaga el veintitrés de Junio del año dos mil cinco ante el Notario de la misma Ciudad, Don Vicente José Castillo Tamarit, número mil quinientos cincuenta y cinco de su protocolo, que motivó la inscripción 2ª, fechada el día veinticinco de Agosto de dos mil cinco, de la finca 55977, al folio 52 del tomo 2924, libro 841 de la sección 4ª.-

S E G U N D O: Que la finca de que se certifica, **NO aparece gravada con carga alguna.-**

T E R C E R O: Que no existe presentado en el Diario de Operaciones de esta oficina, ningún documento pendiente de despacho, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica.-

Y atendiendo a lo solicitado, extiendo la presente certificación, siendo las nueve horas en **Málaga a veintiuno de Abril del año dos mil veintidós.-**

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación 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)

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 recogidos 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

C.S.V.: 229026277300660E | WWW.REGISTRADORES.ORG | **Pág. 2 de 3**

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. 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.-

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 8 a día veintiuno de abril del dos mil veintidós.

(*) C.S.V. : 22902627730D660E

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

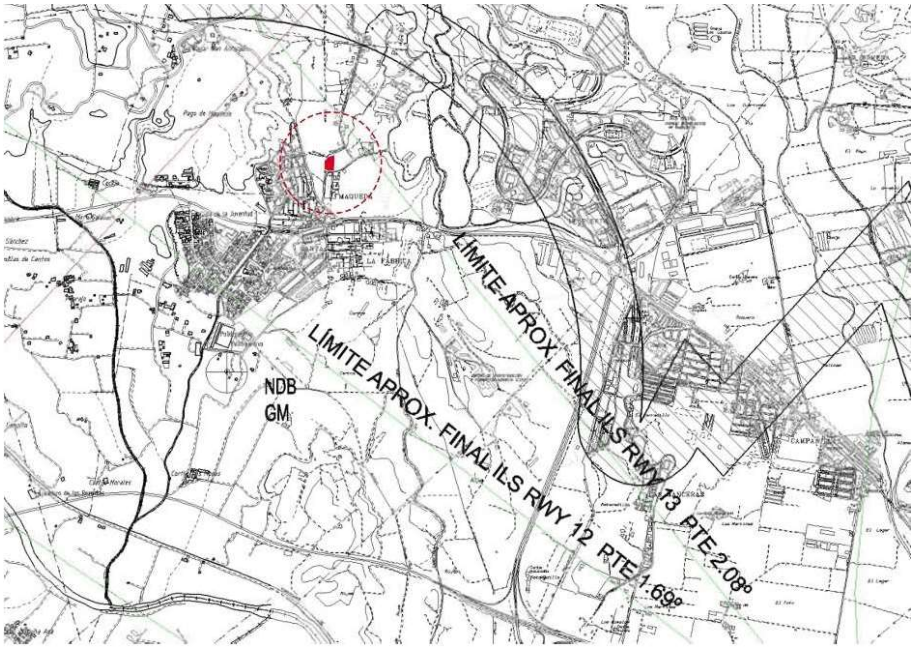
(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

4.2.- Justificación del Cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas.

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle sobre la edificación a realizar se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.
Tal y como se observa en el siguiente plano I.5.6.1. Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable del P.G.O.U. de Málaga, 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 de 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.

La parcela objeto del Estudio Detalle se encuentra fuera de la zona delimitada por el vigente P.G.O.U. de Málaga en la que el terreno vulnera la Servidumbre Aeronáutica.

Según el plano de afecciones y protecciones I.5.6.2. Servidumbres Aeronáuticas Término Municipal, la parcela del E.D. se encuentra fuera del límite de aproximación final ILS RWY 12 PTE 1.69º.



Teniendo en cuenta la cota de acerado en la parte más alta de la parcela (+45,85 m. sobre el nivel del mar):

-La altura máxima posible del volumen propuesto (+57,60 m. incluyendo las instalaciones).

-La altura de una posible grúa durante la construcción (+30,00 m.).

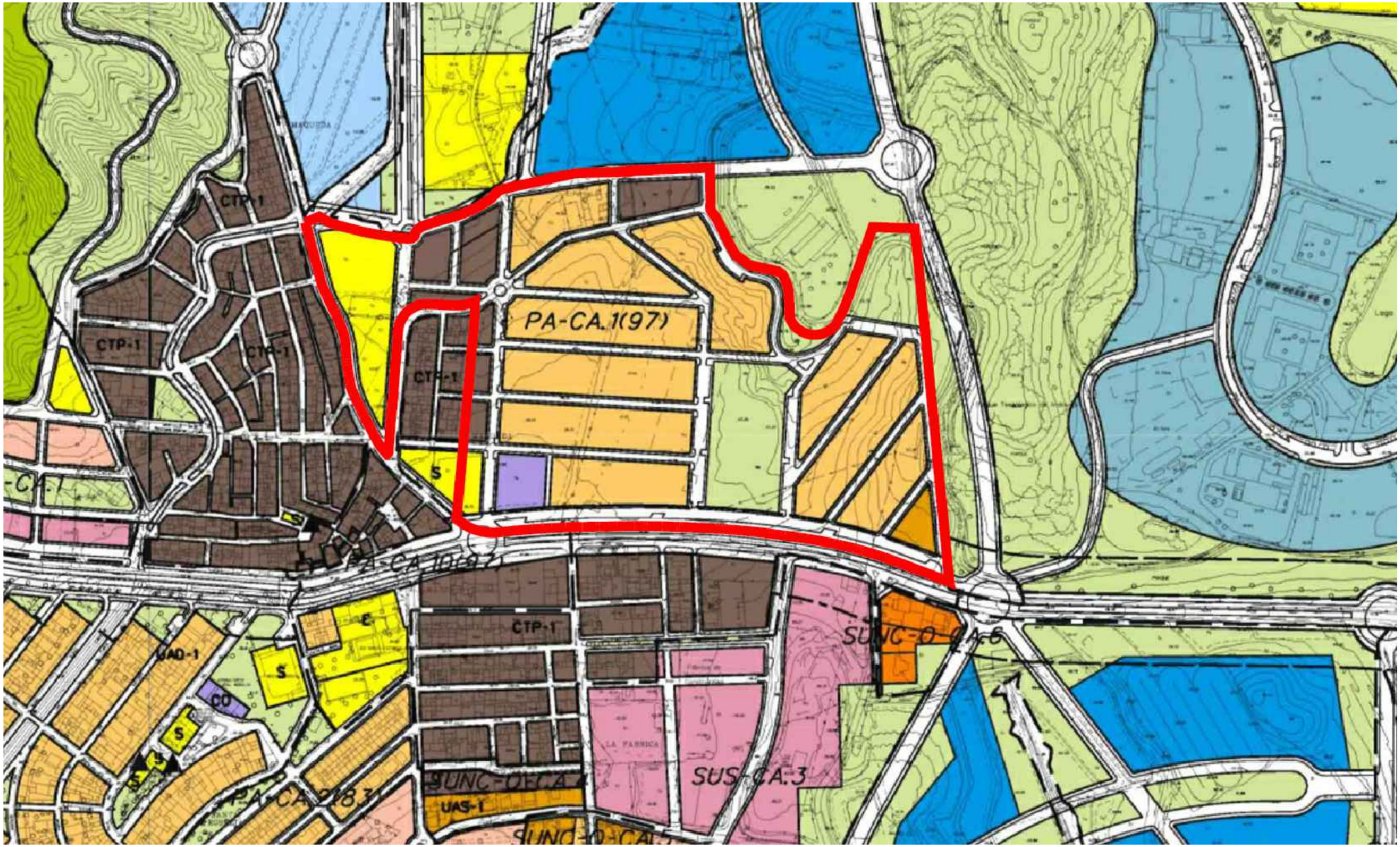
Por tanto, la altura no sobrepasará los 75,85 m. sobre el nivel del mar. Con esta altura máxima no se incumple en ningún caso el límite de 145 m. establecido por el P.G.O.U. de Málaga.

4.3.- Justificación del cumplimiento de las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

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*

* Aprobada por la 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 nº 12, de 19 de enero de 2012)

4.- PLANOS.



Título Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1

Propiedad
INMOBILIARIA ACEK, S.L.

Situación
Calle Antonio Canca 1 (Málaga)

Arquitecto
Alberto Pampliega Pérez COAM 21407

ESTUDIO DE DETALLE

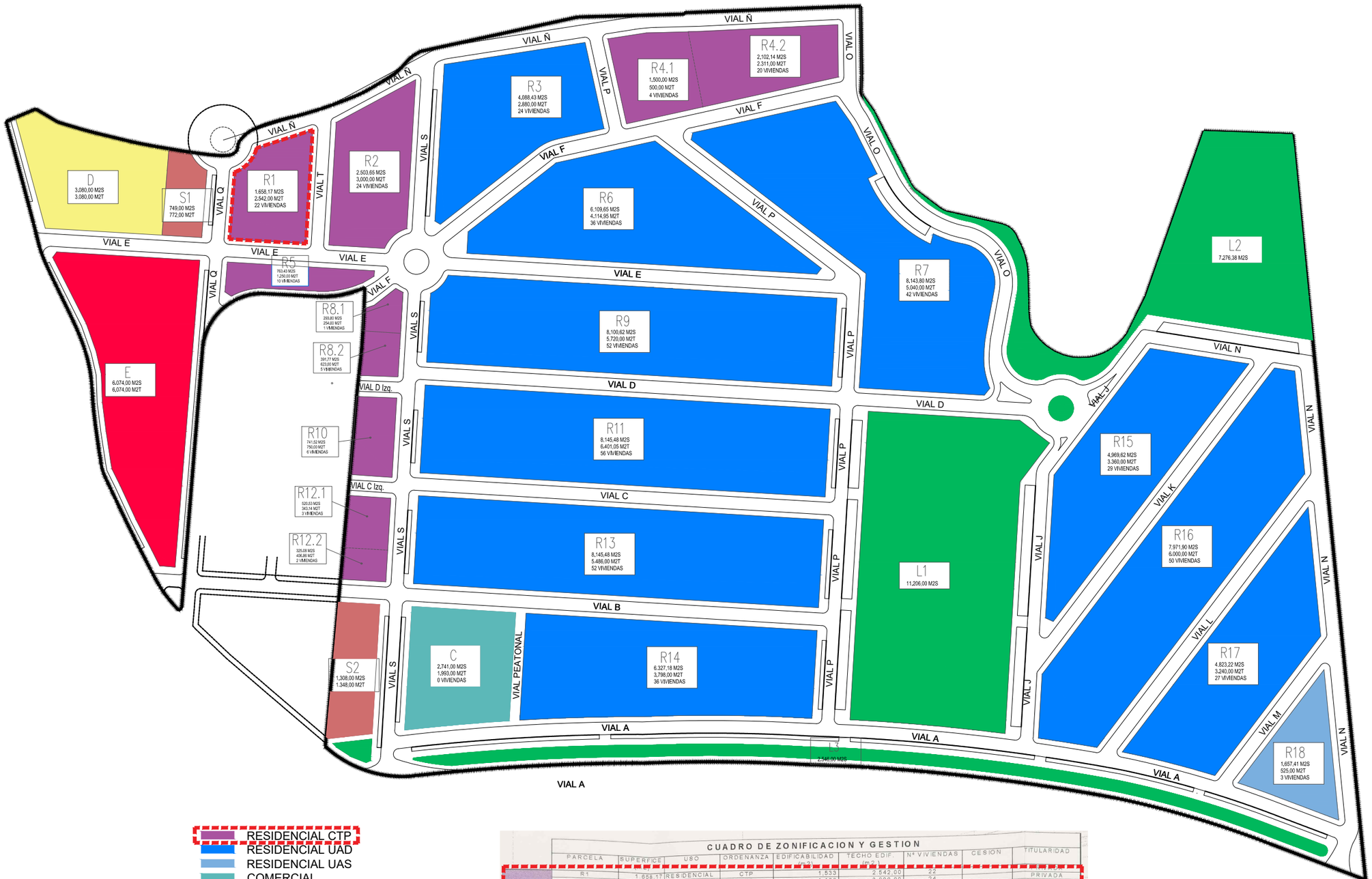
SITUACIÓN DENTRO DEL PGOU MÁLAGA

A3 1 | 4.000

MAR2025

ACEK INMOBILIARIA

01



- RESIDENCIAL CTP
- RESIDENCIAL UAD
- RESIDENCIAL UAS
- COMERCIAL
- ESCOLAR
- PARQUES Y JARDINES
- DEPORTIVO
- SOCIAL

CUADRO DE ZONIFICACION Y GESTION

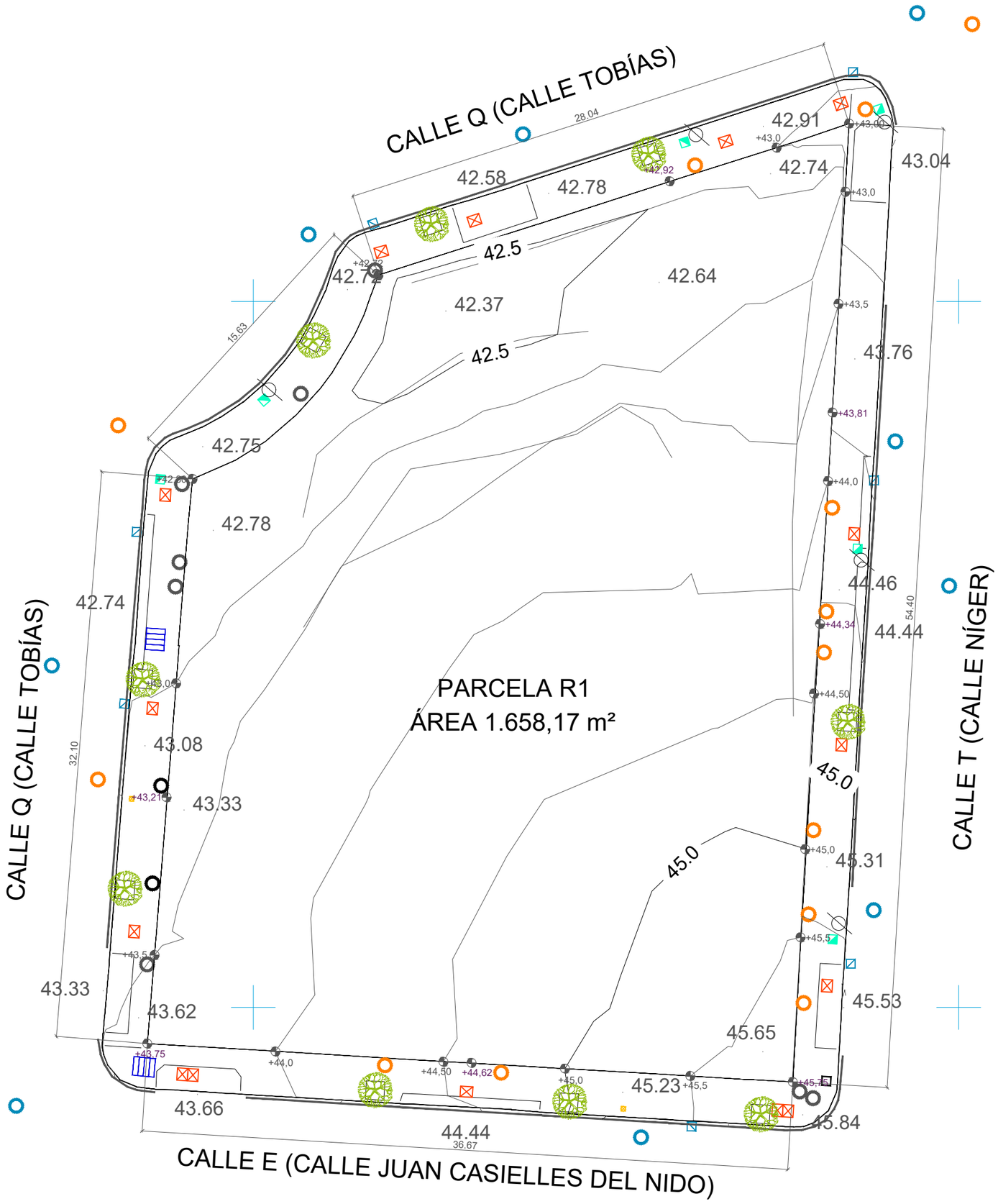
PARCELA	SUPERFICIE	USO	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	TECHO EDIF. (m2t)	Nº VIVIENDAS	CESION	TITULARIDAD
R1	1.658,17	RESIDENCIAL	CTP	1,533	2.542,00	22		PRIVADA
R2	2.503,65	RESIDENCIAL	CTP	1,199	3.000,00	24		PRIVADA
R3	4.088,43	RESIDENCIAL	UAD	0,704	2.880,00	24		PRIVADA
R4.1	1.500,00	RESIDENCIAL	CTP	0,333	500,00	4		PRIVADA
R4.2	2.102,14	RESIDENCIAL	CTP	1,099	2.311,00	20		PRIVADA
R5	763,43	RESIDENCIAL	CTP	1,637	1.250,00	10		PRIVADA
R6	6.109,65	RESIDENCIAL	UAD	0,674	4.114,95	36		PRIVADA
R7	8.143,80	RESIDENCIAL	UAD	0,619	5.040,00	42		PRIVADA
R8.1	293,80	RESIDENCIAL	CTP	0,865	254,00	1		PRIVADA
R8.2	391,77	RESIDENCIAL	CTP	1,590	623,00	5		PRIVADA
R9	8.100,62	RESIDENCIAL	UAD	0,706	5.720,00	52		PRIVADA
R10	741,52	RESIDENCIAL	CTP	1,011	750,00	6		PRIVADA
R11	8.145,48	RESIDENCIAL	UAD	0,786	6.401,05	56		PRIVADA
R12.1	520,53	RESIDENCIAL	CTP	0,659	343,14	3		PRIVADA
R12.2	325,08	RESIDENCIAL	CTP	1,252	406,86	2		PRIVADA
R13	8.145,48	RESIDENCIAL	UAD	0,674	5.486,00	52		PRIVADA
R14	6.327,18	RESIDENCIAL	UAD	0,600	3.798,00	36		PRIVADA
R15	4.969,62	RESIDENCIAL	UAD	0,676	3.360,00	28		PRIVADA
R16	7.971,90	RESIDENCIAL	UAD	0,753	6.000,00	50		PRIVADA
R17	4.823,22	RESIDENCIAL	UAD	0,672	3.240,00	27		PRIVADA
R18	1.657,41	RESIDENCIAL	UAS	0,317	525,00	3		PRIVADA
TOTAL CTP	10.800,08	RESIDENCIAL	CTP		11.980,00	97		PRIVADA
TOTAL UAD	66.825,38	RESIDENCIAL	UAD		46.040,00	403		PRIVADA
TOTAL UAS	1.657,41	RESIDENCIAL	UAS		525,00	3		PRIVADA
TOTAL R	79.282,88	RESIDENCIAL			58.545,00	503		PRIVADA
C	2.741,00	COMERCIAL		0,727	1.993,00			PRIVADA
E	6.074,00	ESCOLAR		1,000	6.074,00		SI	PUBLICA
L1	11.206,00	PARQ Y JARD			0,00		SI	PUBLICA
L2	7.276,38	PARQ Y JARD			0,00		SI	PUBLICA
L3	2.546,00	PARQ Y JARD			0,00		SI	PUBLICA
TOTAL L	21.028,38	PARQ Y JARD			0,00		SI	PUBLICA
D	3.080,00	DEPORTIVO		1,000	3.080,00		SI	PUBLICA
S1	749,00	SOCIAL		1,031	772,00		SI	PUBLICA
S2	1.308,00	SOCIAL		1,031	1.348,00		SI	PUBLICA
TOTAL S	2.057,00				2.120,00		SI	PUBLICA
TOTAL L+D+S	26.165,38						SI	PUBLICA
TOTAL R+C	82.023,88				60.538,00			PRIVADA
TOTAL L+D+S+E	32.239,38						SI	PUBLICA
TOTAL	114.263,26							
V	52.969,74	VIARIO			0,00		SI	PUBLICA
TOTAL SECTOR	167.233,00	**GLOB.RESID**		0,362	60.538,00	503		

Título Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
Propiedad
INMOBILIARIA ACEK, S.L.
Situación
Calle Antonio Canca 1 (Málaga)
Arquitecto
Alberto Pampliega Pérez COAM 21407

ESTUDIO DE DETALLE
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
A3 1 | 2.000

N
MAR2025

02



LEYENDA

- ABASTECIMIENTO
- SANEAMIENTO
- PLUVIALES
- PLUVIALES ALCANTARILLAS
- ELECTRICIDAD
- TELECOMUNICACIONES
- ARQUETAS ALUMBRADO
- GAS
- BOMBEROS/CONTRAINCENDIOS
- TAPAS SIN IDENTIFICAR
- POSTE MADERA
- TORRE ELÉCTRICA
- FAROLA
- SEÑAL TRÁFICO
- LÍNEA ELÉCTRICA

Proyección UTM
Sistema de ref. ETRS89

Alturas referidas al nivel del mar

Título Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
Propiedad
INMOBILIARIA ACEK, S.L.
Situación
Calle Antonio Canca 1 (Málaga)
Arquitecto
Alberto Pampliega Pérez COAM 21407

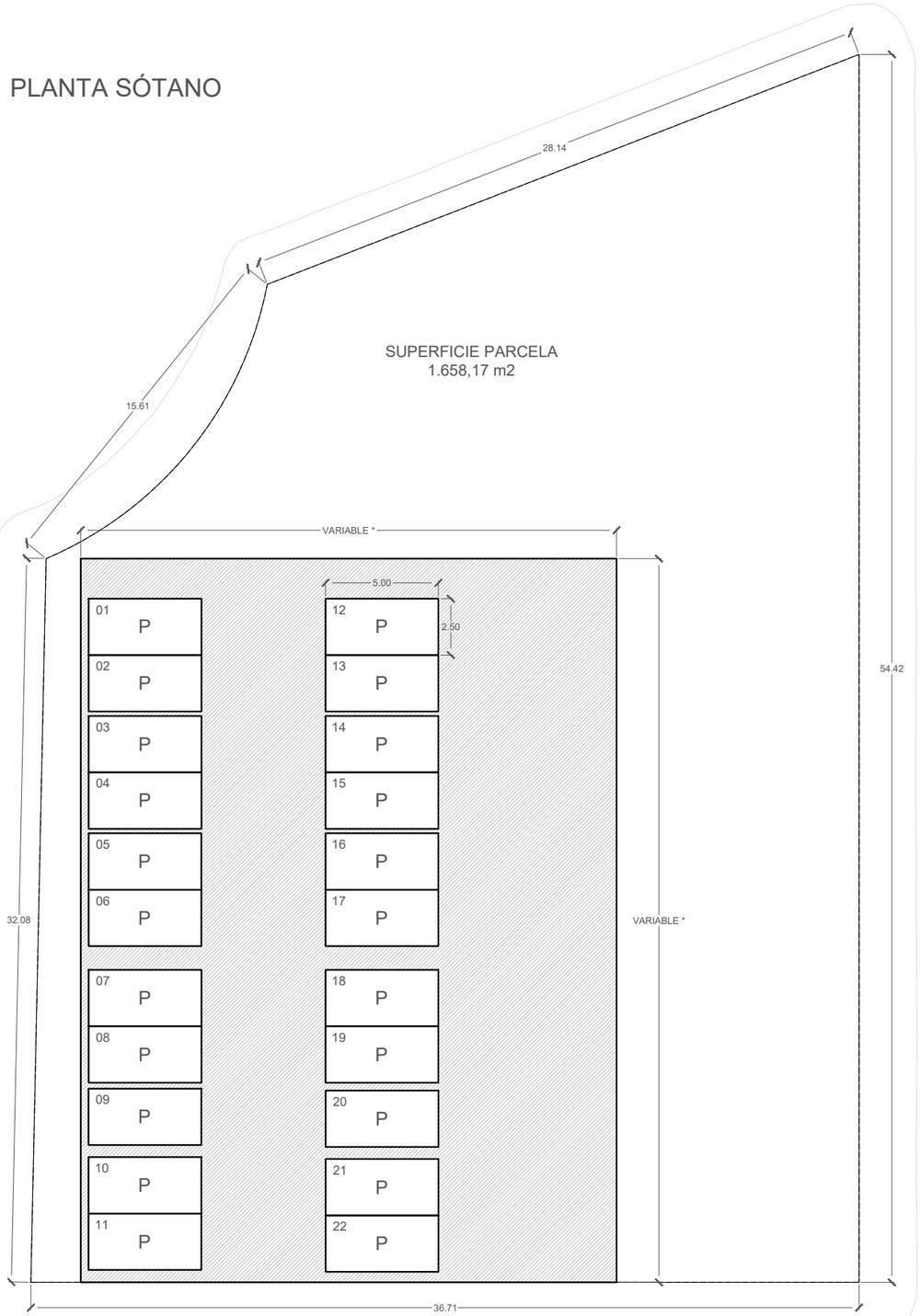
ESTUDIO DE DETALLE
LIMITES Y TOPOGRAFIA
A3 1 | 250

N

MAR2025

03

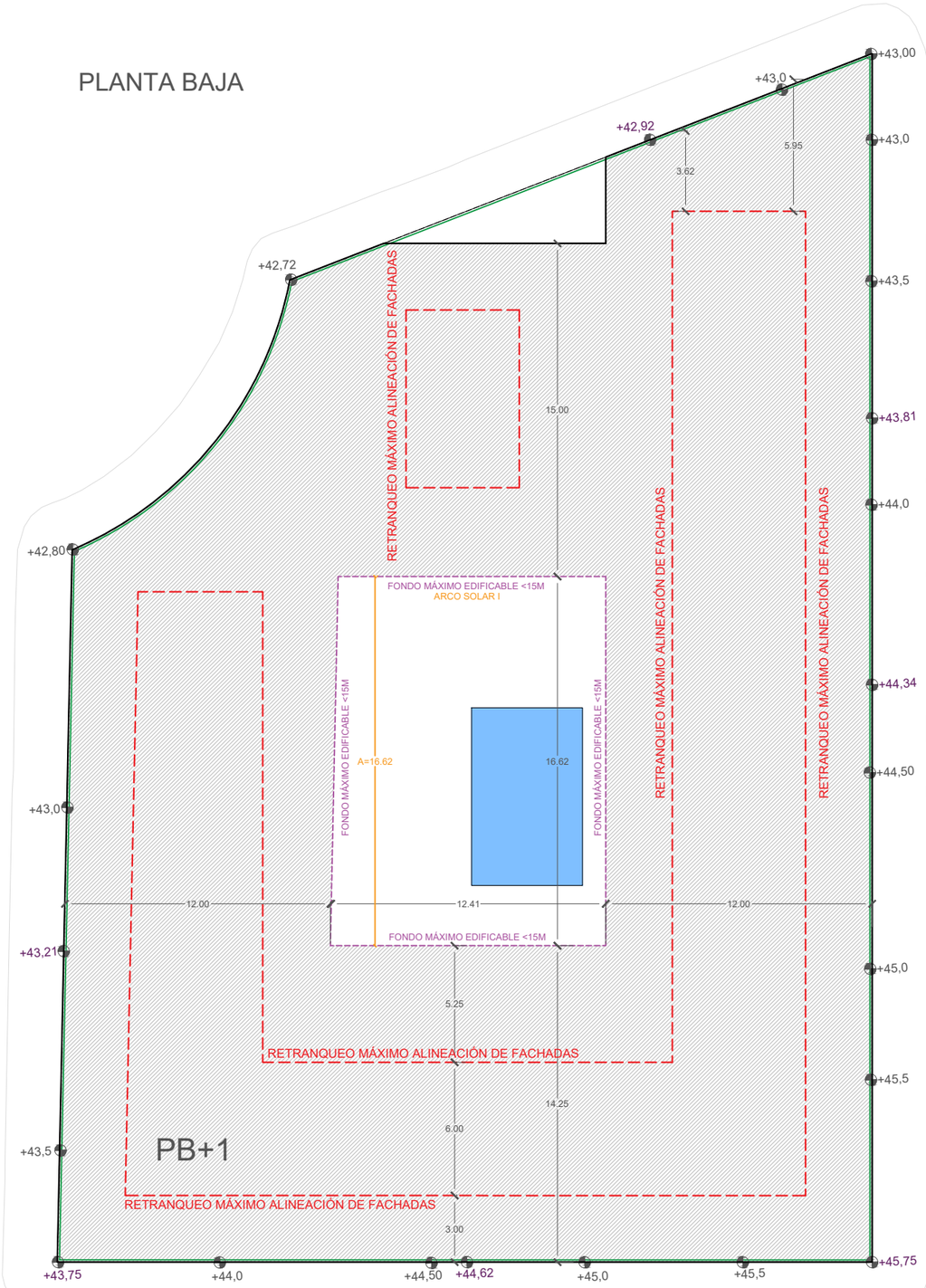
PLANTA SÓTANO



EDIFICABILIDAD_1,533 m2t/m2
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE_2.542 m2
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS_22ud
DOTACIÓN APARCAMIENTO_22ud

* La superficie enterrada se ajustará a las necesidades de cumplimiento de dotación de aparcamiento e instalaciones comunitarias.

PLANTA BAJA



EDIFICABILIDAD_1,533 m2t/m2
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE_2.542 m2
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS_22ud
OCUPACIÓN MÁXIMA PB_100%

Título Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
Propiedad
INMOBILIARIA ACEK, S.L.
Situación
Calle Antonio Canca 1 (Málaga)
Arquitecto
Alberto Pampliega Pérez COAM 21407

ESTUDIO DE DETALLE

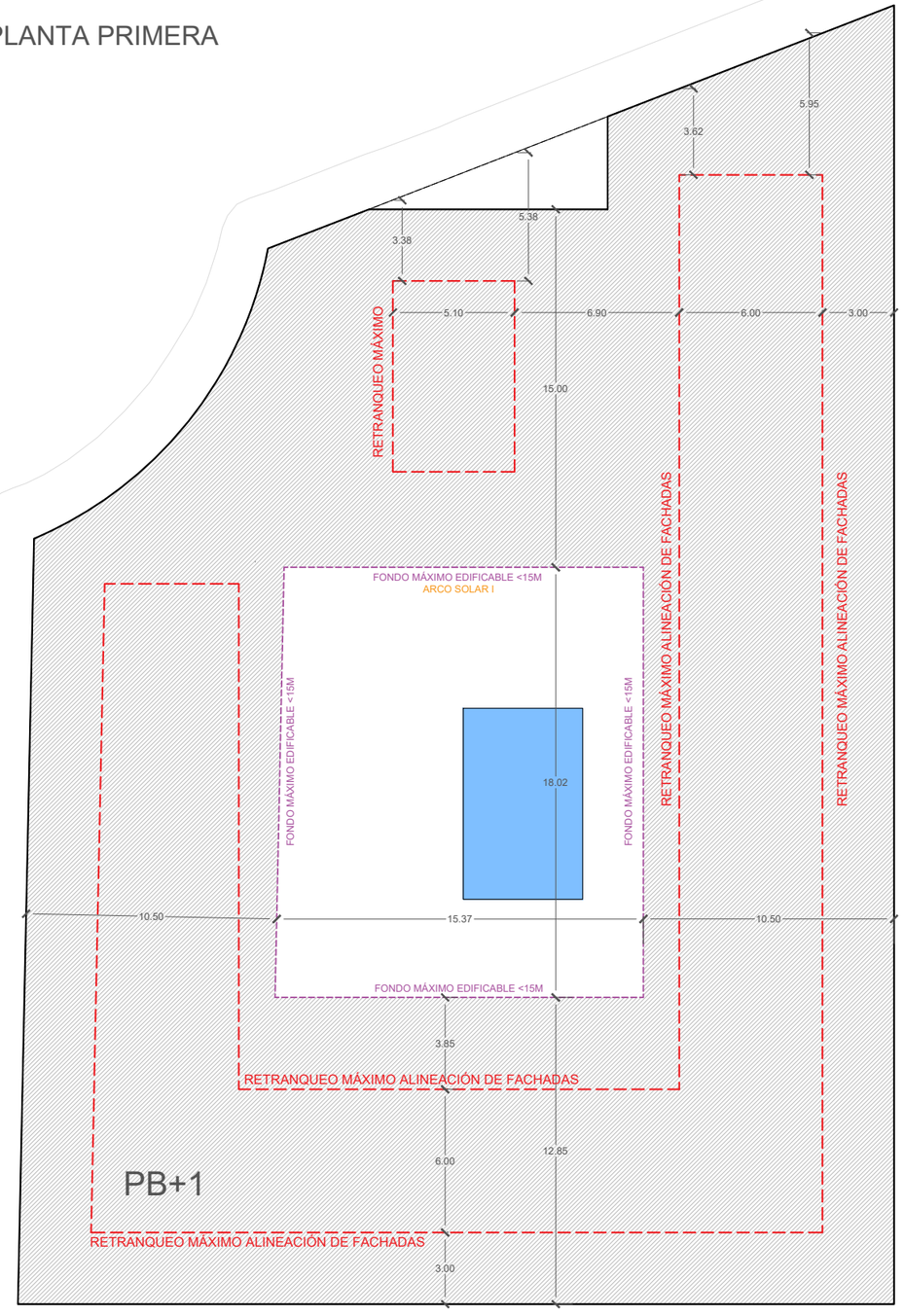
PLANTA SÓTANO Y BAJA
A3 1 | 250

N

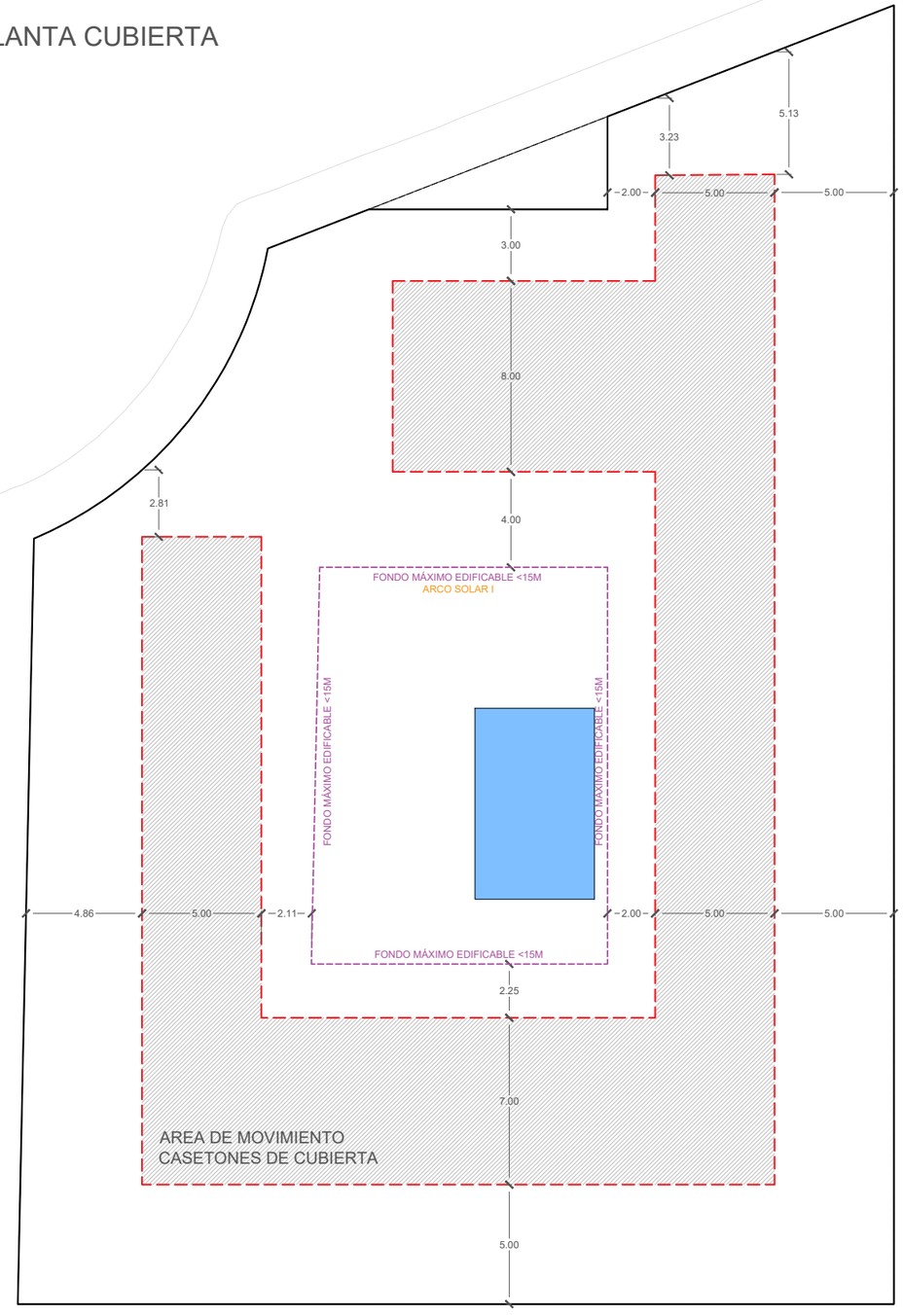
MAR2025

04

PLANTA PRIMERA



PLANTA CUBIERTA



EDIFICABILIDAD_1,533 m2t/m2
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE_2.542 m2
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS_22ud
OCUPACIÓN MÁXIMA P1_80%

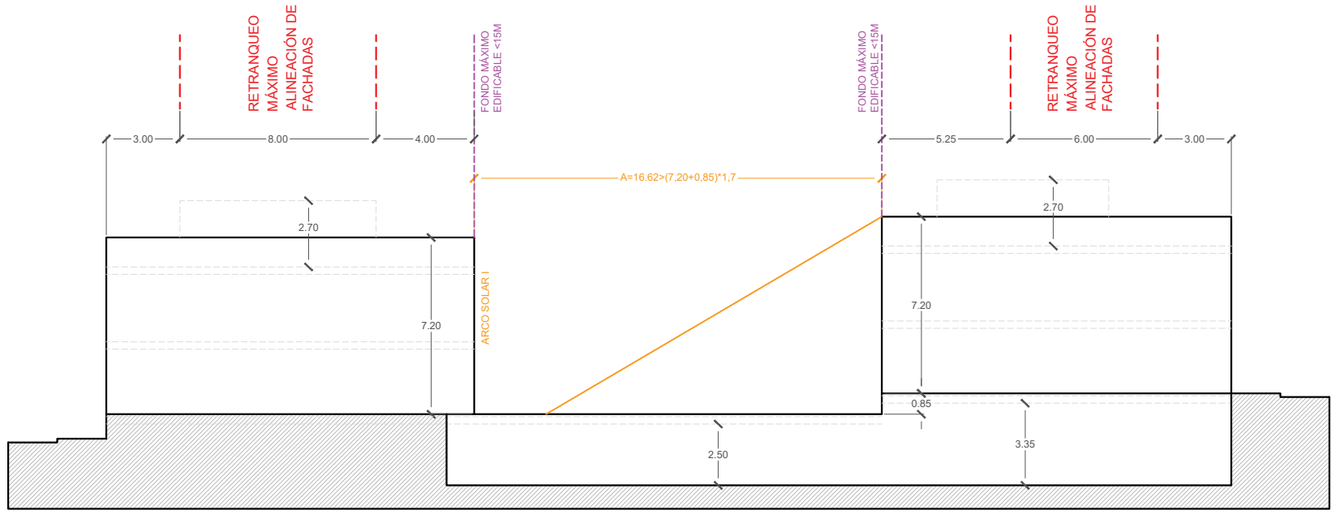
Título Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
Propiedad
INMOBILIARIA ACEK, S.L.
Situación
Calle Antonio Canca 1 (Málaga)
Arquitecto
Alberto Pampliega Pérez COAM 21407

ESTUDIO DE DETALLE
PLANTA PRIMERA Y CUBIERTA
A3 1 | 250

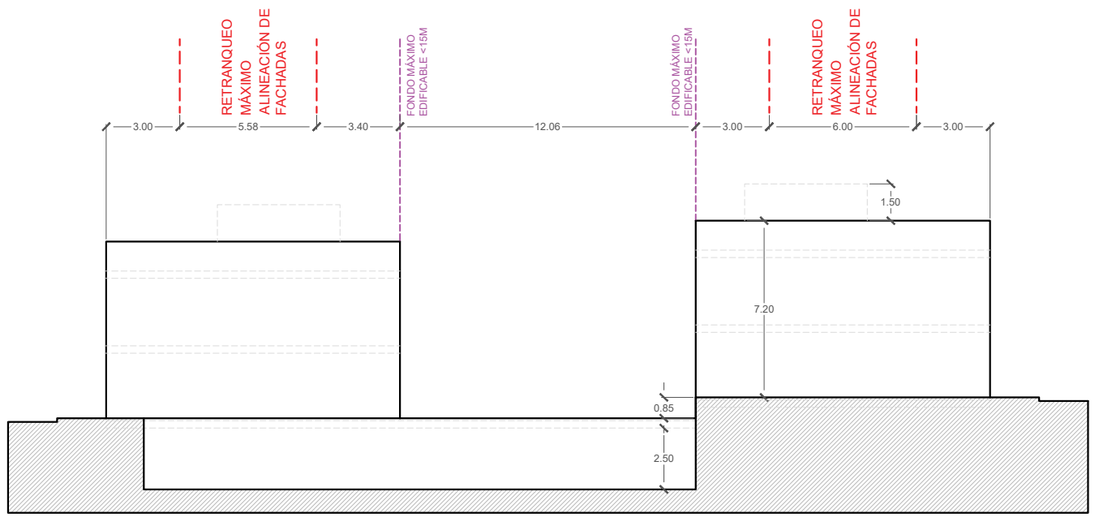
N

MAR2025

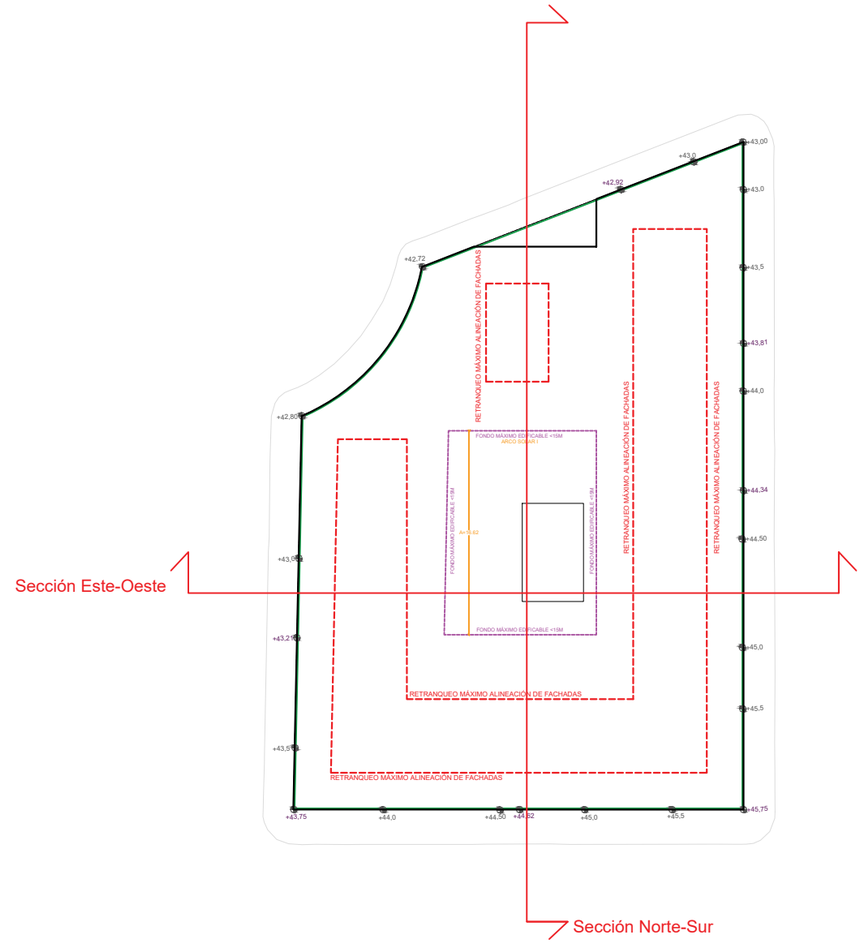
05



Sección Norte-Sur



Sección Este-Oeste



Título Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1

Propiedad
INMOBILIARIA ACEK, S.L.

Situación
Calle Antonio Canca 1 (Málaga)

Arquitecto
Alberto Pampliega Pérez COAM 21407

ESTUDIO DE DETALLE

SECCIONES

A3 1 | 250

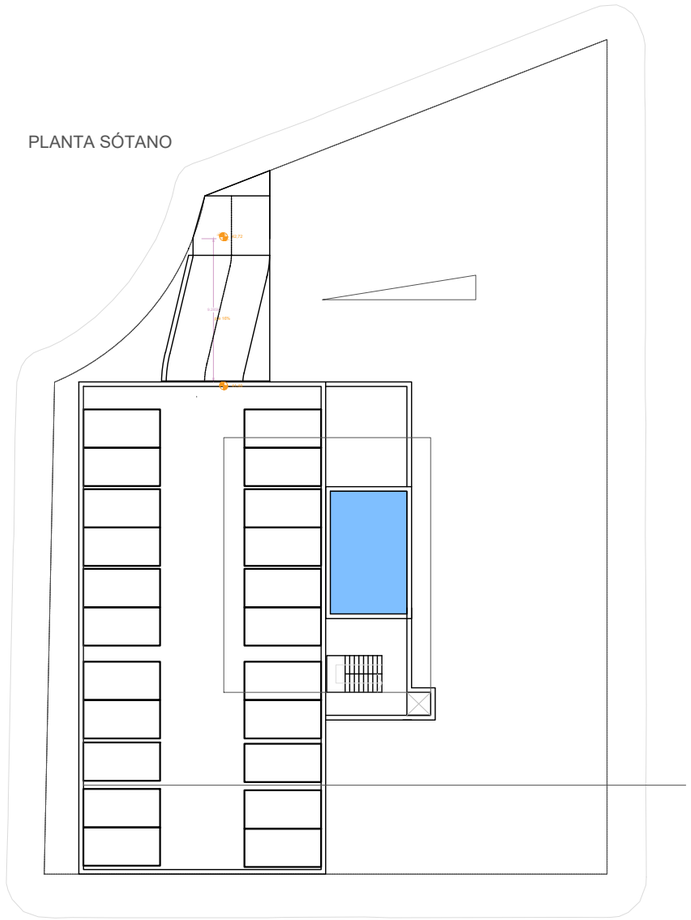
N

MAR2025

06

PROPUESTA NO VINCULANTE

PLANTA SÓTANO



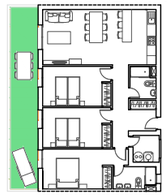
4 Uds 3D 97 M2

A

4 UD BAJO 3D 97 M2 + 40 M2 JARDIN

2 Uds 3D 97 M2

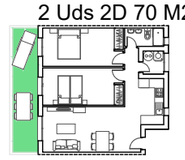
A



2 UD BAJO 3D 97 M2 + 25 M2 JARDIN

2 Uds 2D 70 M2

B



4 UD BAJO 2D 70 M2 + 15 M2 JARDIN

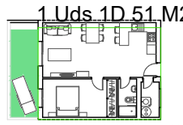
2 Uds 2D 71 M2

C

4 UD BAJO 2D 71 M2 + 15 M2 JARDIN

1 Uds 1D 51 M2

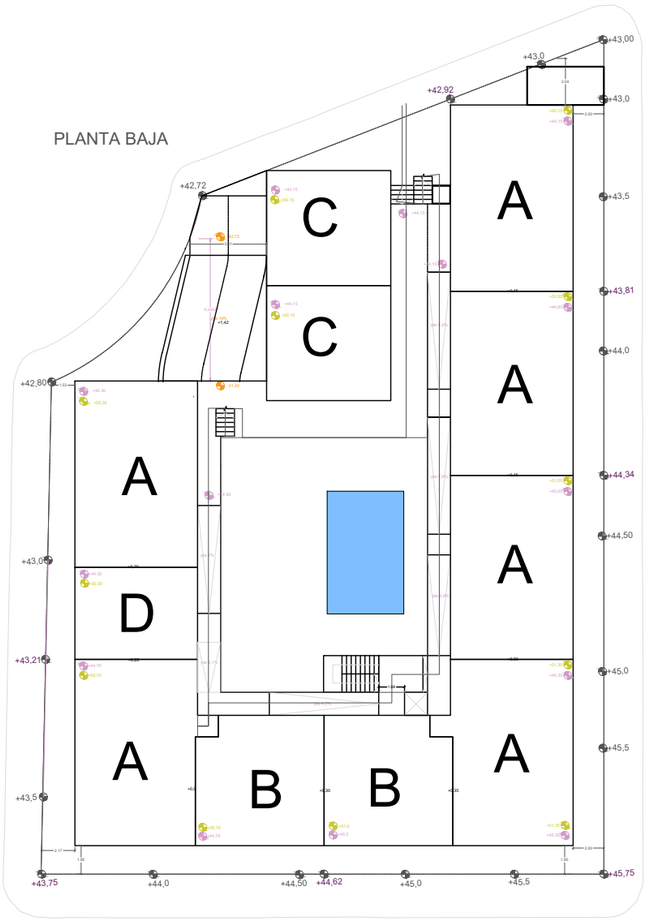
D

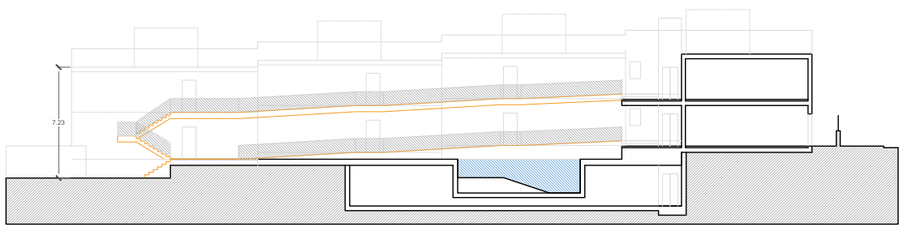


1 UD BAJO 1D 51 M2 + 11 M2 JARDIN

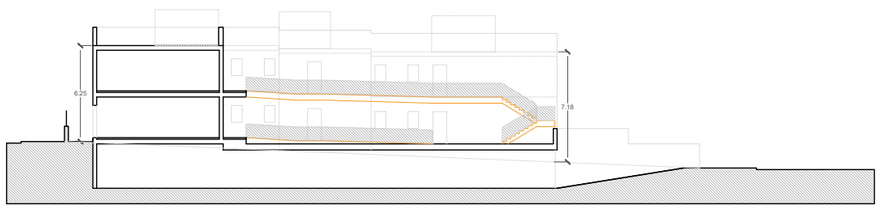
C A B D

PLANTA BAJA

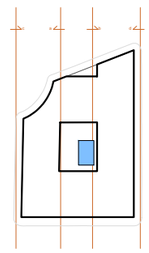




Sección B



Sección A



Título Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1

Propiedad
INMOBILIARIA ACEK, S.L.

Situación
Calle Antonio Canca 1 (Málaga)

Arquitecto
Alberto Pampliega Pérez COAM 21407

ESTUDIO DE DETALLE

PROPUESTA ORIENTATIVA SOTANO Y PB

A3 1 | 400

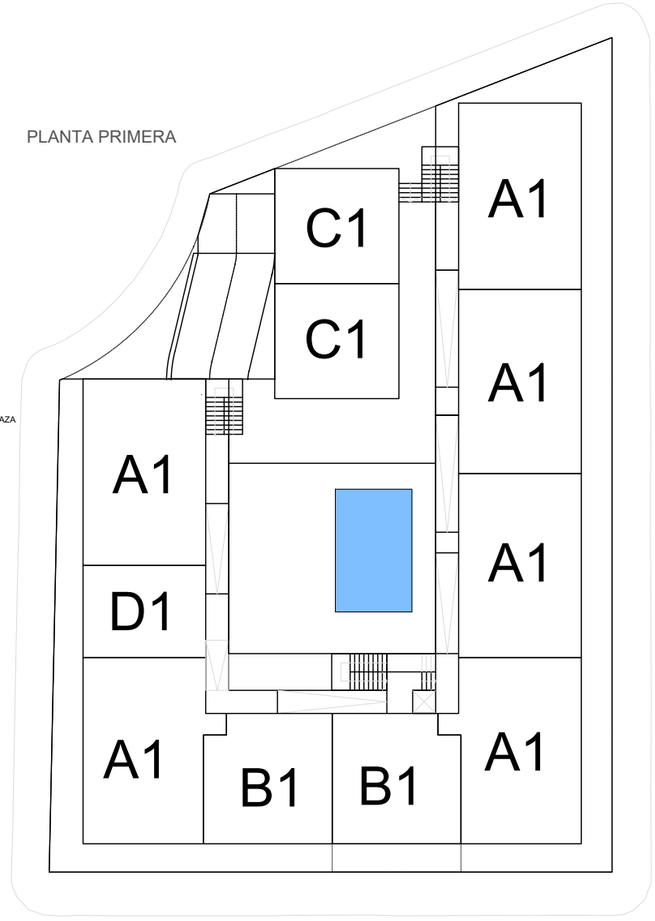
N

MAR2025

07

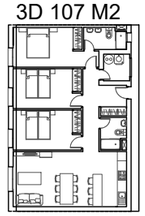
PROPUESTA NO VINCULANTE

PLANTA PRIMERA



A1

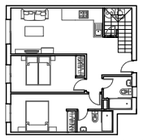
3D 107 M2



6 UD PRIMERO 3D 107 M2 + 87 M2 TERRAZA

B1

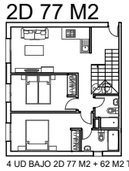
2D 77 M2



4 UD BAJO 2D 77 M2 + 62 M2 TERRAZA

C1

2D 77 M2

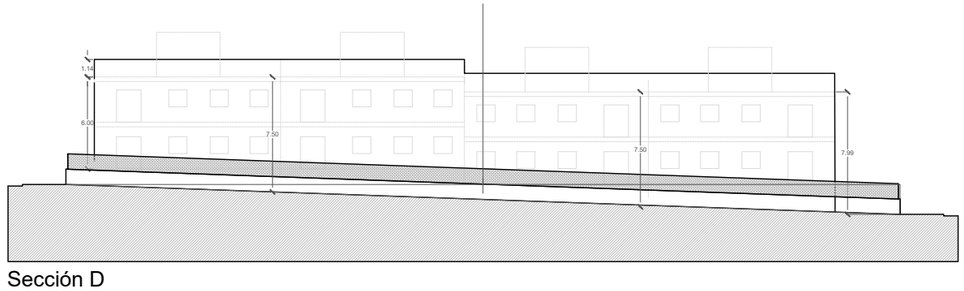


4 UD BAJO 2D 77 M2 + 62 M2 TERRAZA

D1

1D 58 M2

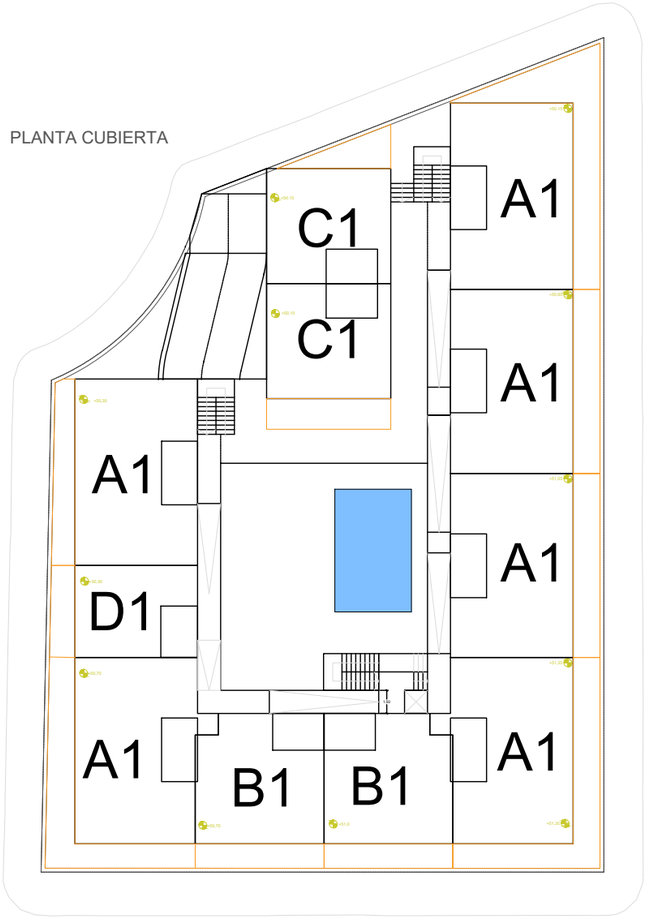
1 UD PRIMERO 1D 58 M2 + 40 M2 TERRAZA



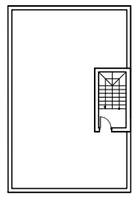
Sección D

C A B D

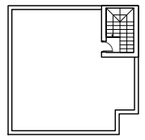
PLANTA CUBIERTA



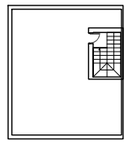
A1



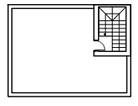
B1

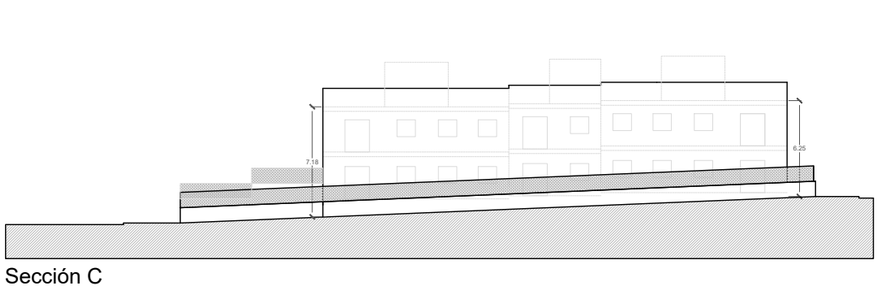


C1

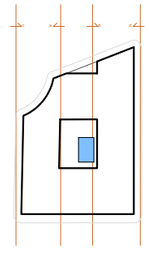


D1





Sección C



Título Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1

Propiedad
INMOBILIARIA ACEK, S.L.

Situación
Calle Antonio Canca 1 (Málaga)

Arquitecto
Alberto Pampliega Pérez COAM 21407

ESTUDIO DE DETALLE

PROPUESTA ORIENTATIVA P1 Y CUBIERTA

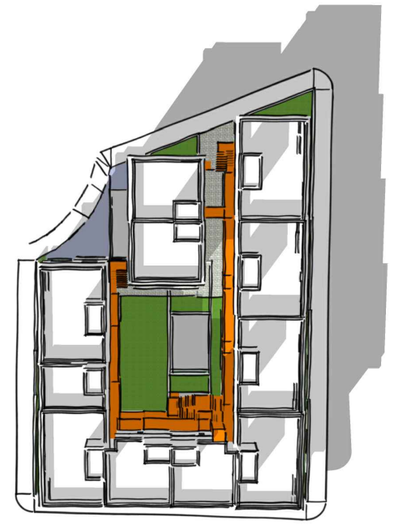
A3 1 | 400

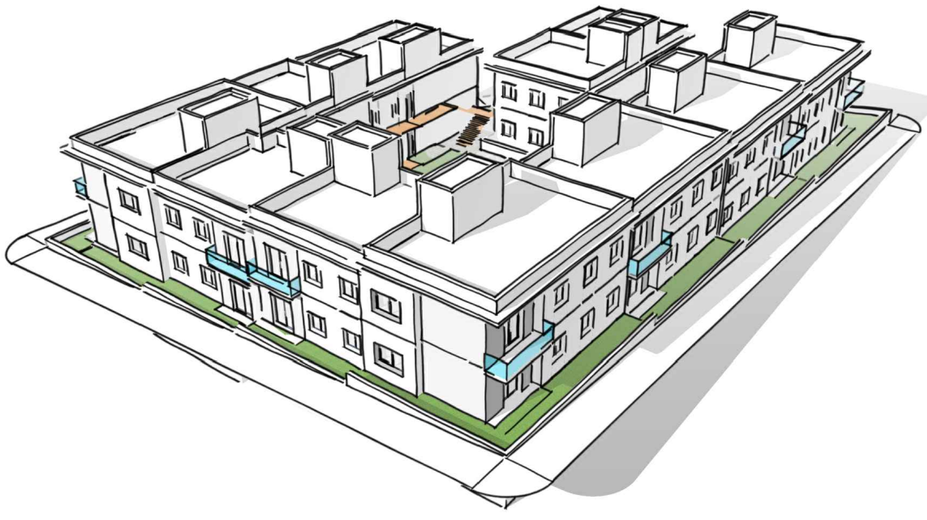
N

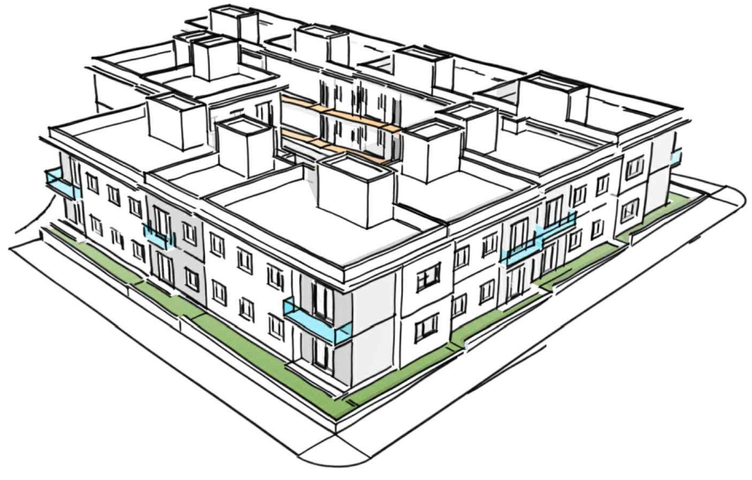
MAR2025

08

PROPUESTA NO VINCULANTE







Título Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1

Propiedad
INMOBILIARIA ACEK, S.L.

Situación
Calle Antonio Canca 1 (Málaga)

Arquitecto
Alberto Pampliega Pérez COAM 21407

ESTUDIO DE DETALLE

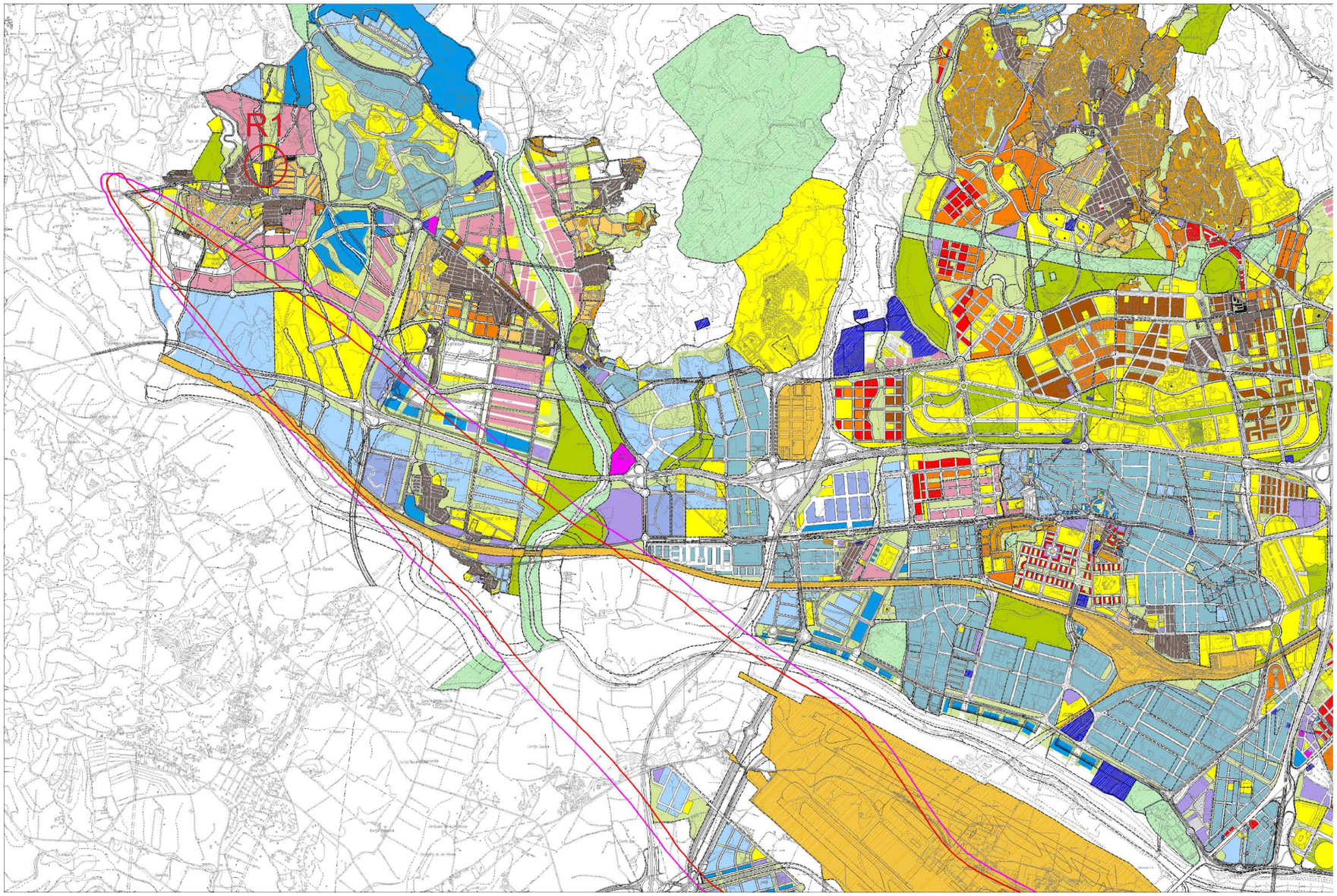
VOLUMETRIA ORIENTATIVA

A3 1 | 400

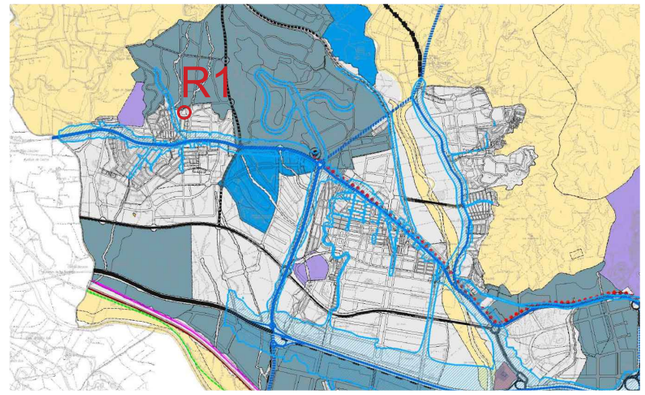
N

MAR2025

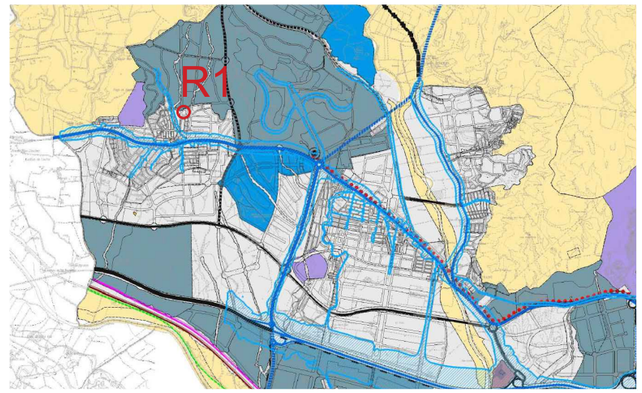
09



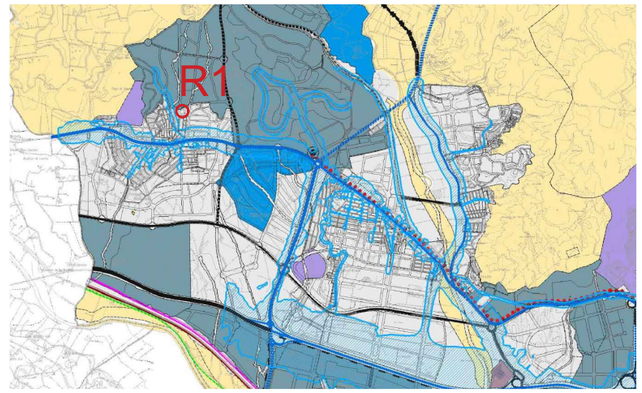
I.5.3.0 AFECCIONES AEROPUERTO. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL



Servidumbres Acústicas. Estado Actual. I.5.3.4 Infraestructura Viaria Ldía



Servidumbres Acústicas. Estado Actual. I.5.3.4 Infraestructura Viaria Ltarde

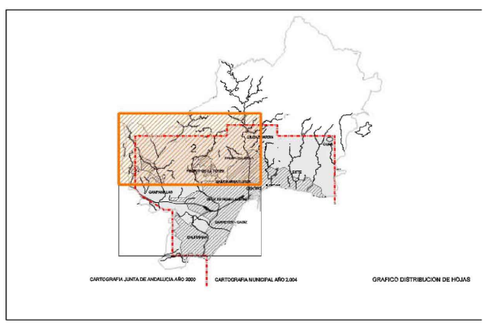


Servidumbres Acústicas. Estado Actual. I.5.3.4 Infraestructura Viaria Lnoche

DELIMITACIÓN ZONA DE AFECCIÓN

Leq noche = 50 dB(A), Plan Director, Situación Actual

Leq noche = 50 dB(A), Plan Aislamiento Acústico



INFRAESTRUCTURA VIARIA. INDICADOR LNOCHE. ESTADO ACTUAL

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO

- ZONA DE SERVIDUMBRE
- 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-TURISTICO

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
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1).	Sin deter-minar	Sin deter-minar	Sin deter-minar
g	Zonas del territorio con espacios naturales protegidos.	60	60	50
h	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso turístico.	70	70	65

(1) Según Anexo II del RD.1367/2007

La parcela R1 no se ve afectada por ninguna servidumbre acústica

Título Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1

Propiedad
INMOBILIARIA ACEK, S.L.

Situación
Calle Antonio Canca 1 (Málaga)

Arquitecto
Alberto Pampliega Pérez COAM 21407

ESTUDIO DE DETALLE

SERVIDUMBRES ACÚSTICAS

A3

N

MAR2025

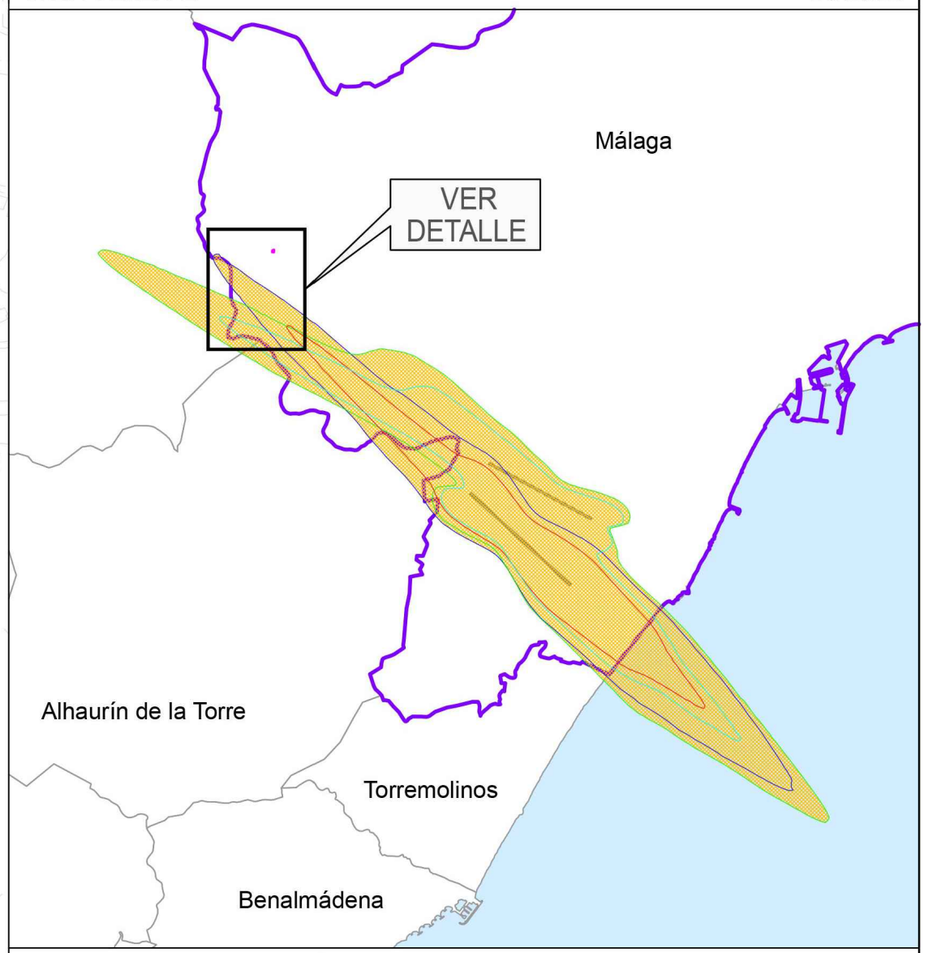
ÁMBITO DE ESTUDIO

K.14
K.13
K.12
K.178
K.58
K.59
K.60
K.179
220 kV

DATUM ED50
PROYECCIÓN UTM
HUSO 30

VISTA GENERAL

E 1:150.000



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

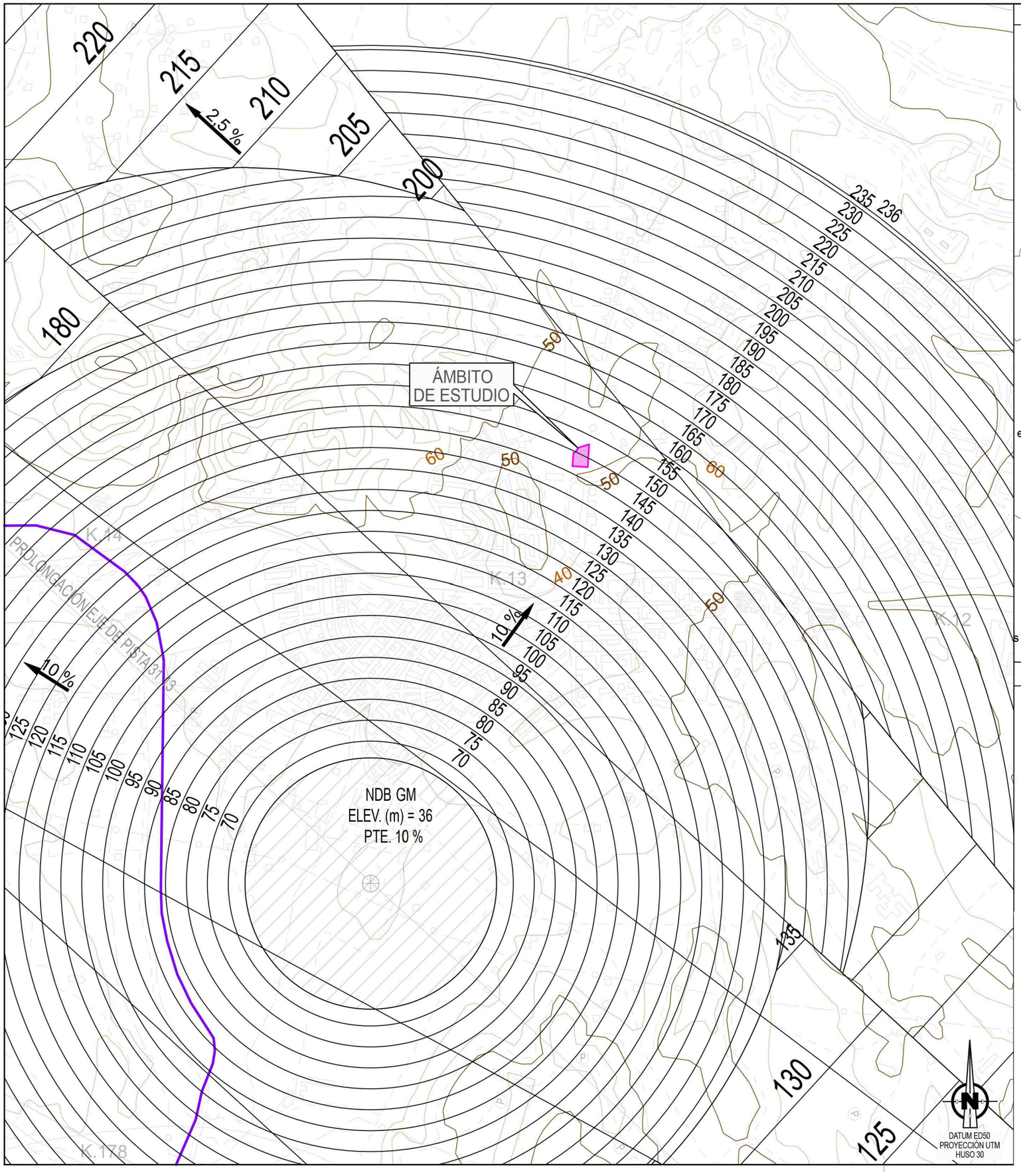
Título Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
Propiedad
INMOBILIARIA ACEK, S.L.
Situación
Calle Antonio Canca 1 (Málaga)
Arquitecto
Alberto Pampliega Pérez COAM 21407

ESTUDIO DE DETALLE

AFECCIONES ACÚSTICAS
A3

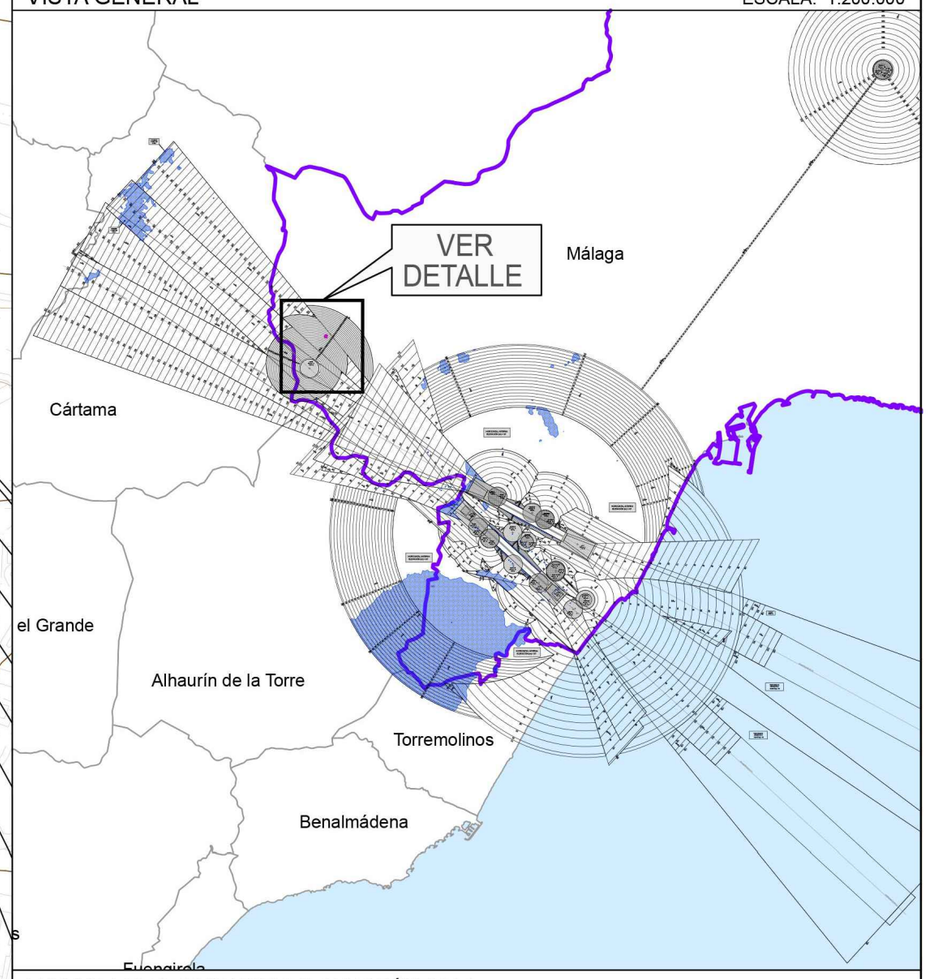
N

MAR2025



VISTA GENERAL

ESCALA: 1:200.000



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- 200 — SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS Y COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. OBSTÁCULO
- 60 50 40 — CURVA DE NIVEL
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 1842/2009

Título Proyecto
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1

Propiedad
INMOBILIARIA ACEK, S.L.

Situación
Calle Antonio Canca 1 (Málaga)

Arquitecto
Alberto Pampliega Pérez COAM 21407

ESTUDIO DE DETALLE

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

A3

N

MAR2025