

**ESTUDIO DE DETALLE DEL AMBITO
DE ACTUACIÓN ED-LO.2 “AVDA. LOS
GUINDOS 4-6”, ZONA LITORAL OESTE
DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.**

Promotor: FEDERICA MARÍA FALIGOT COLLIGNON
MARÍA VICTORIA PALACIOS VALVERDE

Arquitecto: D. SALVADOR CORTÉS VEGA.

Octubre 2023

ÍNDICE:

I	MEMORIA.....	3
	1. Memoria informativa.....	4
	1.1 Antecedentes.....	4
	1.2 Datos del encargo.....	4
	1.3 Datos del encargo	4
	1.4 Estructura de la propiedad del suelo.....	6
	2. Memoria justificativa.....	9
	2.1 Justificación de la necesidad de redactar Estudio de Detalle.....	9
	2.2 Finalidad del Estudio de Detalle.....	9
	2.3 Determinaciones Urbanísticas.....	10
	2.4 Fichas Accesibilidad.....	17
	3. Memoria participación.....	25
	4. Memoria económica.....	27
	4.1 Introducción.....	27
	4.2 Gastos de Urbanización.....	27
	4.3 Informe Sostenibilidad Económica.....	29
II	ANEXOS.....	31
III	RESUMEN EJECUTIVO.....	43
IV.	PLANOS.	
	Plano 01. Situación y Ordenación actual.	
	Plano 02. Topográfico actual.	
	Plano 03. Plano información: servidumbres aeronáuticas.	
	Plano 04. Calificación y zonificación modificado.	
	Plano 05. Ordenación y alineaciones.	
	Plano 06. Ordenación de volúmenes, alzados y secciones.	
	Plano 07. Justificación del convenio. Ocupación del subsuelo.	
	Plano 08. Propuesta de sótano. PB, Sótano 1.	
	Plano 09. Propuesta de sótano. Sótano 2, Sección.	
	Plano 10. Plano de ordenación. Zona Verde. Manzana.	
	Plano 11. Plano de ordenación. Zona Verde. Ámbito de actuación.	
	Plano 12. Sección de ordenación. Zona Verde. Ámbito de actuación.	



I. MEMORIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. Antecedentes.

Se recibe por parte del promotor, el encargo para la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios dentro de la superficie ocupada por el ámbito de actuación o sector ED-LO.2, Litoral oeste del PGOU de Málaga, delimitado en suelo urbano consolidado ámbito de actuación (a.a)

El ámbito de actuación de referencia conforma una superficie de forma regular con fachada a la Avda. de los Guindos.

El Plan General incluye los terrenos objetos de este Estudio de Detalle como Suelo Urbano Consolidado, y cuyas ordenanzas particulares de actuación son OA-2 (Ordenación Abierta), con unas condiciones preestablecidas en la ficha urbanística del ámbito de actuación.

1.2. Datos del encargo.

El presente Estudio de Detalle es la propuesta que se presenta del ámbito de actuación situado en la en Avda. de los Guindos 4-6, Litoral Oeste, Málaga; se redacta por encargo de las propietarias:

- Dña. María Victoria Palacios Valverde, con NIF 24.799.122-Q y domicilio en Paseo de Sancha nº20, 6º E.
- Dña. Federica María Faligot Collignon, con NIF 24.776.884-L y domicilio en C/ Monte Sancha nº12, 8º izq., 29016 Málaga.

1.3. Características de los terrenos.

1.3.1. Linderos.

Los terrenos objetos de esta actuación urbanística se encuentran dentro del suelo urbano consolidado, por lo que sus lindes coinciden con viarios o con edificaciones ya existentes. Pasamos a indicar las distintas lindes:

- Linda al norte con Avda. de los Guindos.
- Linda al oeste con edificio existente sito en Avda. de los Guindos 2.
- Linda al este con vial de nueva apertura PA-LO 19(97).
- Linda al sur con zona verde en PA-LO 19 (97).

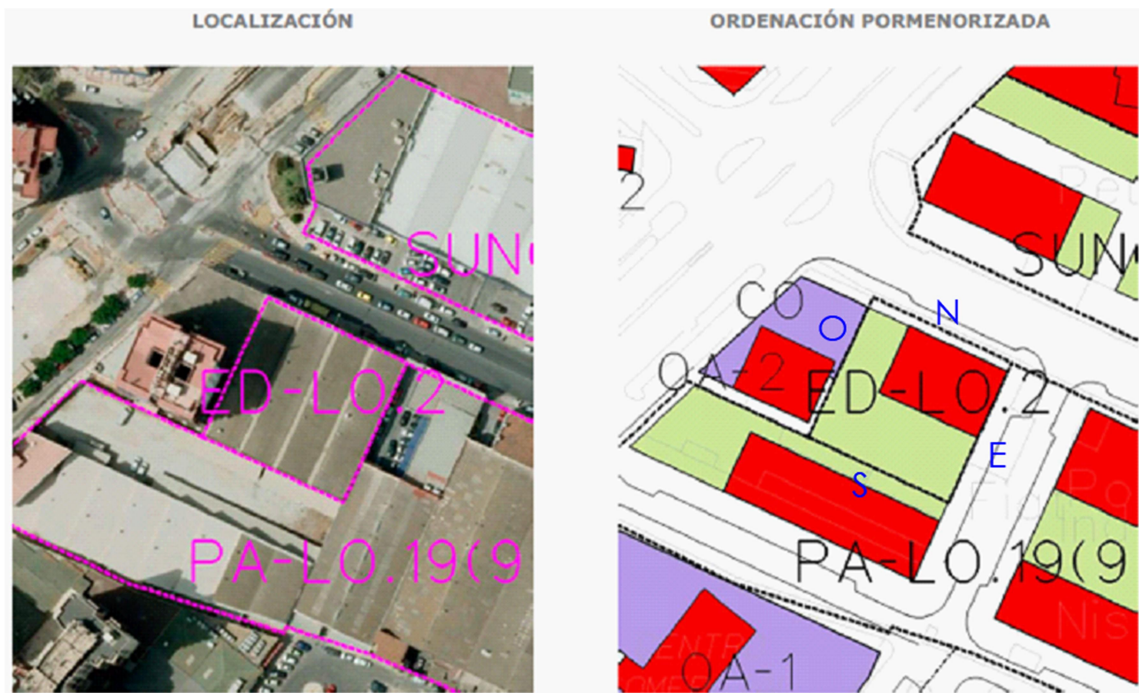
El solar tiene una superficie total, según ficha urbanística ED-LO2, de 1.787 m². La superficie comprobada mediante levantamiento topográfico es un poco superior, 1.807,13 m².

1.3.2. Servicios urbanísticos.

La parcela cuenta con todos los servicios urbanísticos de infraestructuras por su situación dentro del casco urbano. La topografía de la parcela es prácticamente plana.

1.3.3. Ordenanzas.

El uso y tipología de la parcela objeto de este Estudio de Detalle está calificada como OA-2 (Ordenación abierta) según Ficha Urbanística. En cumplimiento de la Normativa municipal se adjunta el siguiente cuadro:



CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
DENOMINACIÓN	ED-LO.2	
SUPERFICIE FICHA	1787,00 m ²	
SUPERFICIE COMPROBADA	1807,13 m²	
USOS	RESIDENCIAL VIVIENDA Y COMERCIAL PB USOS COMPATIBLES SEGÚN NORMATIVA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	OA-2	
CONDICIONES URBANÍSTICAS	Nº PLANTAS	PB+5
	ALTURA MAX.	21,80 m
	OCUPACIÓN PB	100%
	OCUPACIÓN RESTO	90%
	TECHO MAXIMO	3.320,00 m ² t
	EDIFICABILIDAD	1,86 m ² t/ m ² s

1.4. Estructura de la propiedad del suelo.

Los terrenos situados dentro del ámbito del Estudio de Detalle son propiedad de los siguientes propietarios:

1.-) Finca sita en Avenida de los Guindos nº 4 de esta ciudad según plano de situación que se acompaña como documento anexo:

Finca número 9.028:

• Descripción Registral:

URBANA: FINCA NÚMERO SIETE. LOCAL EN PLANTA BAJA NÚMERO SIETE, procedente del resto del Edificio denominado San Joaquín, situado en esta ciudad de Málaga en la Carretera de Cádiz a Málaga, Kilómetro 248,8. Está compuesto de dos cuerpos uno sito en planta baja y otro en entreplanta. El cuerpo de planta baja ocupa una superficie de cuatrocientos cuarenta y cuatro metros quince decímetros cuadrados, y la entreplanta sesenta y tres metros veintinueve decímetros cuadrados. Linda: al frente, Avenida de los Guindos; derecha entrando, Local número seis y Edificio San Joaquín; izquierda, Local número ocho; y fondo, con nave de Comelectric.

• Inscripción Registra!:

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 12 de Málaga, cuyos datos registrales son: Tomo 2.339, Libro 194, Sección 2ª, Folio 92, inscripción 8ª. Finca nº 9.028.

• Título:

DOÑA FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON Y DOÑA MARÍA VICTORIA PALACIOS VALVERDE, son propietarias por mitades indivisas del pleno dominio de la misma.

DOÑA FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON al haber sido adquirida por disolución y liquidación de la entidad mercantil "FENOR DE INVERSIONES, S.L." en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario D. Juan Luis Gómez Olivares de Málaga, el día 30 de junio de 2004, inscrita el 25 de octubre de 2004. Y DOÑA MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE en virtud de la escritura de compra-venta otorgada en Málaga ante D. Pedro Díaz Serrano, el 21 de Diciembre de 2012, inscripción 13, obrando al folio 94, del libro 194, tomo 2339 del archivo de fecha 2101/2013.

• Referencia Catastral: 0319114UF7601N0001XD. (Av. de los Guindos 4)

• Situación arrendaticia y cargas:

Se encuentra arrendado hasta febrero de 2034 a la entidad "SYNERGYM HOLDING SL", con C.I.F. B-93293579 y domicilio en Málaga, Paseo Pablo Ruíz Picasso números 15 -19, en virtud de contrato de arrendamiento de nave industrial. Las cargas son las que constan en la Nota simple informativa adjunta.

2.-) Finca sita en Avenida de los Guindos nº 4 A de esta ciudad según plano de situación que se acompaña como documento anexo:

Finca número 9.030:

• Descripción Registral:

URBANA: FINCA NÚMERO OCHO. LOCAL EN PLANTA BAJA NÚMERO OCHO, procedente del resto del Edificio denominado San Joaquín, situada en esta ciudad de Málaga, en la Carretera de Cádiz a Málaga, Kilómetro 248,8. Con una superficie de cuatrocientos cuarenta y cuatro metros quince decímetros cuadrados. Linda: al frente, Avenida de los Guindos; derecha entrando, con Local número siete; izquierda, Local número nueve; y fondo, con nave Comelectric.

- Inscripción Registral:

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 12 de Málaga, cuyos datos registrales son: Tomo 2.337, Libro 193, Sección 2ª, Folio 3, inscripción 8ª. Finca nº 9.030.

- Título:

DON DOÑA FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON, Y DOÑA MARÍA VICTORIA PALACIOS VALVERDE, son propietarios por mitades indivisas del pleno dominio de la misma.

DON DOÑA FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON al haber sido adquirida por disolución y liquidación de la entidad mercantil "FENOR DE INVERSIONES, S.L." en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario D. Juan Luis Gómez Olivares de Málaga, el día 30 de junio de 2004, inscrita el 25 de octubre de 2004. Y DOÑA MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE en virtud de la escritura de compra-venta otorgada en Málaga ante D. Pedro Díaz Serrano, el 21 de Diciembre de 2012, inscripción 13, obrando al folio 94, del libro 194, tomo 2339 del archivo de fecha 2101/2013.

- Referencia Catastral: 0319115UF7601N0001ID. (Av. de los Guindos 4A)

- Situación arrendaticia y cargas:

Se encuentra arrendado hasta febrero de 2034 a la entidad "SYNERGYM HOLDING SL", con C.I.F. B-93293579 y domicilio en Málaga, Paseo Pablo Ruíz Picasso números 15 -19, en virtud de contrato de arrendamiento de nave industrial.

Las cargas son las que constan en la Nota simple informativa adjunta.

3.-) Finca sita en Avenida de los Guindos nº 6 de esta ciudad según plano de situación que se acompaña como documento anexo:

Finca número 9.032:

- Descripción Registral:

URBANA.- Local en planta baja, número nueve, procedente del resto del edificio denominado San Joaquín, situado en la ciudad de Málaga, en la Carretera de Cádiz km. 248,8. Tiene una superficie de 444, 15 m2 y linda al frente con Avda. de Los Guindos, derecha entrando con local número 8, izquierda con local número 10 y fondo con Nave de Comelectric.

- Inscripción Registral:

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 12 de Málaga, cuyos datos registrales son: Tomo 2.246, Libro 155, Sección 2ª, Folio 140, inscripción 7ª. Finca nº 9032.

- Título:

DOÑA MARÍA VICTORIA PALACIOS VALVERDE, es propietaria del pleno dominio de la misma, al haberla adquirida por reducción de capital social por amortización de participaciones de la entidad mercantil "GESTIONES URBANÍSTICAS BANINSUR, S.L." en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario D. Pedro Díaz Serrano de Málaga, el día 27 de enero de 2009, inscrita el 28 de abril de 2009.

- Referencia Catastral: 0319116UF7601N0001JD. (Av. de los Guindos 6)

- Situación arrendaticia y cargas:

Se encuentra arrendado hasta junio de 2027 a la entidad "CLEVER TEAM SL", con C.I.F. B-09984451 y domicilio en Av. de los Guindos 6, 29004 Málaga, en virtud de contrato de arrendamiento de nave industrial.

Las cargas son las que constan en la Nota simple informativa adjunta.

4-) Finca sita en Avenida de los Guindos nº 6A de esta ciudad según plano de situación que se acompaña como documento anexo:

- Finca número 9.034:

• Descripción Registral:

URBANA.- Local en planta baja, número diez procedente del resto del edificio denominado San Joaquín, situado en Málaga Carretera de Cádiz km. 248,8. Tiene una superficie de 444,15 m2 linda al frente con Avda. de Los Guindos, derecha entrando con local número 9, izquierda propiedad de Automóviles Bevan SA y fondo con Nave de Comelectric.

• Inscripción Registral:

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 12 de Málaga, cuyos datos registrales son: Tomo 2.513, Libro 265, Sección 2ª, Folio 83, inscripción 7ª. Finca nº 9.034.

• Título:

DOÑA MARÍA VICTORIA PALACIOS VALVERDE, es propietaria del pleno dominio de la misma, al haberla adquirida por reducción de capital social por amortización de participaciones de la entidad mercantil "GESTIONES URBANÍSTICAS BANINSUR,S.L." en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario D. Pedro Díaz Serrano de Málaga, el día 27 de enero de 2009, inscrita el 28 de abril de 2009.

• Referencia Catastral: 0319117UF7601N0001ED. (Av. de los Guindos 6A)

• Situación arrendaticia y cargas:

Se encuentra arrendado hasta junio de 2027 a la entidad "CLEVER TEAM SL", con C.I.F. B-09984451 y domicilio en Av. de los Guindos 6, 29004 Málaga, en virtud de contrato de arrendamiento de nave industrial.

Las cargas son las que constan en la Nota simple informativa adjunta.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Justificación de la necesidad de redactar Estudio de Detalle.

2.1.1. Situación del planeamiento que desarrolla.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre varios solares, ubicados en Avenida de los Guindos 4-6, Málaga, coincidiendo con la delimitación del ámbito de actuación o sector ED-LO.2 “zona litoral oeste” del Plan General de Málaga.

2.1.2. Procedencia del Estudio de Detalle.

La conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle se justifica en base a la reestructuración morfológica de las parcelas actuales, que cuentan con usos inapropiados coexistiendo en una trama urbana residencial.

2.2. Finalidad del Estudio de Detalle.

La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda y comercio en planta baja, mediante un único volumen edificatorio con fachada al nuevo vial propuesto y la configuración de un espacio libre para facilitar la permeabilidad peatonal.

La superficie de suelo objeto del presente Estudio de Detalle es la siguiente:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	USOS	SUPERFICIES SUELO		
			CATASTRO	COMPROBADA	A.A ED-LO.2
4	0319114UF7601N0001XD	DEPORTIVO	449,00	-	-
4A	0319115UF7601N0001ID	DEPORTIVO	447,00	-	-
6	0319116UF7601N0001JD	INDUSTRIAL	448,00	-	-
6A	0319117UF7601N0001ED	INDUSTRIAL	448,00	-	-
TOTAL			1.792,00	1.807,13	1.787,00

2.3. Determinaciones Urbanísticas.

2.3.1. Ordenación.

El Estudio de Detalle mantiene la ordenación en cuanto a usos, tipologías y ordenanzas previstos por el Plan General para el ámbito objeto de ordenación, efectuando los ajustes derivados de las alineaciones y rasantes resultantes de la propuesta.

Resulta el siguiente cuadro de determinaciones generales para el ámbito del Estudio de Detalle.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
DENOMINACIÓN	ED-LO,2	
SUPERFICIE AMBITO ACTUACIÓN	1.807,13 m ²	
USOS	RESIDENCIAL VIVIENDA Y COMERCIAL PB	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	OA-2	
CONDICIONES URBANISTICAS	Nº PLANTAS	PB+5
	ALTURA MAX.	21,80 m
	OCUPACIÓN PB	100%
	OCUPACIÓN RESTO	90%
	TECHO MAXIMO	3.320 m ² t
	EDIFICABILIDAD	1,86 m ² t/ m ² s

Se toma como referencia la superficie comprobada de 1.807,13 m², pero se mantienen la edificabilidad máxima y el resto de determinaciones urbanísticas recogidas por el ED-LO2.

La superficie estimada de uso comercial es de 404,26 m², al deducir en planta baja la superficie de rampa y portal, resultando una **superficie construida de uso residencial de 2.957 m²**.

Conforme al artículo 12.2.34 del PGOU, se establece un número máximo de 42 viviendas.

Conforme a la planimetría adjunta, se propone la siguiente división:

DESTINO SUELO	SUPERFICIES
Residencial	600 m ² (L 30 x A 20 m)
Área Libre (Cesión) Cota -1.30 m ascendente	1.122,27 m ²
Aparcamiento privado (No es objeto de cesión) Cota -1.30 m descendente	823,32 m ²
Acerado por alineaciones (Cesión)	84,86 m ²
TOTAL	1.807,13 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3.320 m²t

2.3.2. Alineaciones y rasantes.

A la hora de definir las alineaciones en este Estudio de Detalle se han tenido en cuenta una serie de valores estéticos y tradicionales, recogidos en las propias ordenanzas particulares de mantenimiento o conservación del tejido urbano de la zona.

Las alineaciones y rasantes se definen en función de la referida en el Plan General, según su ámbito de aplicación en la zona delimitada como ED-LO.2 en los planos de Calificación, Usos y Sistemas.

Se plantea una parcela residencial alineada a la Avda. de los Guindos con unas dimensiones de 20 x 30 m (600 m²). En el lateral, que linda con el ED-LO.5, aparece un nuevo viario y acerado como consecuencia de la nueva alineación, lo que provoca una cesión de 84,86 m².

El resto del ámbito de actuación serán Áreas Libres (1.122,27 m²) en forma de plaza. Estas serán cedidas al ayuntamiento en la cota -1.30 m ascendente, según el convenio de referencia. La cota -1.30 m descendente se califica como aparcamiento privado y no es objeto de cesión.

Las alineaciones interiores a la parcela propuesta en este ED tienen consideración de alineaciones máximas, sobre las que el proyecto de edificación puede permitir retranqueos, a excepción de la alineación a la avenida de los Guindos, donde tendrá carácter vinculante.

2.3.3. Ordenación de volúmenes.

La ordenación de volúmenes mantiene la referida en la ficha del Plan General, con la cesión de una parte de la parcela (84,86 m²) para ampliación del acerado en la Avda. de los Guindos.

A efectos de definir dicha ordenación se incluyen plantas, alzados y secciones de los volúmenes propuestos, justificando así el cumplimiento de los parámetros de ordenación establecidos en el Plan General para las ordenanzas previstas en la zona, las cuales se incluyen en el Anexo.

Las plantas de sótano, a cota -1.30 m descendente, se califican como aparcamiento privado. Se propone la ocupación del subsuelo de la zona de áreas libres con el propósito de obtener la dotación de aparcamientos prevista por el PGOU, conforme al punto III de la estipulación quinta del convenio urbanístico de referencia y la justificación incluida en el apartado 2.3.6 del presente documento.

En base a la superficie de aparcamiento propuesto y la distancia a la salida de planta prevista, con un recorrido inferior a 35 metros, no se estima necesaria una salida de evacuación adicional a la general del edificio.

En cualquier caso y como hemos señalado, la ordenación interior de volúmenes y patio no será de carácter vinculante, por lo que se remite la ordenación definitiva interior, a lo que resulte de los correspondientes proyectos de edificación.

2.3.4. Altura máxima.

La altura máxima permitida será la definida en la ordenanza de aplicación (OA-2) que sería PB + 5 ó 21,80 m.

Por encima de esta altura se permitirán los casetones de escalera, cuarto de instalaciones de las distintas infraestructuras, los aseos, pérgolas de aseamientos y demás elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la piscina. Estos no podrán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,75 m.

Se permitirá un casetón de ascensores con una altura superior a la permitida (2,75 m) debido a la necesidad de tener una parada en la planta de cubierta, ya que al existir una piscina comunitaria ubicada en cubierta será necesario, a efecto de normativa de accesibilidad, que haya una parada del ascensor en

cubierta. Esto da lugar a que el casetón de ascensores tenga una altura superior por la distancia de seguridad necesaria para evitar atrapamientos.

2.3.5. Dotación de aparcamientos.

Se justifica a continuación la dotación de aparcamientos, tanto para el uso vivienda como para el uso comercial previsto en planta baja. Estas plazas se ubicaran en el sótano del edificio propuesto.

La superficie estimada de uso comercial es de 404,26 m², deduciendo la superficie de rampa y portal. La superficie de uso vivienda corresponde al resto, 2.957 m².

USO VIVIENDA:

En base al artículo 6.7.4., - Reservas de aparcamiento por usos-, y teniendo presente las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse según el punto 2 de este mismo artículo que enuncia, *“Para uso de vivienda las siguientes, computada por cada 100 m²c incluidas zonas comunes, o por vivienda, según resulte más restrictivo: Calificaciones OA2 y MC, con $l < 4 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, 1,5 plazas”*, lo que nos da una previsión de 60 plazas.

Superficie de techo máximo uso vivienda = 2.957 m²

Número de viviendas computadas a efectos de dotación de aparcamientos = 42 viv

Número de aparcamientos previstos por uso vivienda = 42 * 1,5 = **63 plazas**

USO COMERCIAL

En base al artículo 6.7.4, *“Para todo otro uso diferente del de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto, y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza (...) por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento <2.500 m² El número máximo de plazas será de una plaza por cada 15 m²c”*.

Superficie de techo máximo uso comercial = 404,26 m²

Se toma como factor de referencia 1 plaza / 50 m²c de uso comercial.

Número de aparcamientos previstos por uso comercial = 404,26 / 50 = 8,08 ≈ **8 plazas**

Total de la dotación de aparcamientos prevista = 71 plazas

2.3.6. Justificación de las plantas de sótano.

Las dimensiones de la planta de sótano resultante bajo el edificio, con unas medidas de 20 por 30 metros, son insuficientes para habilitar las 71 plazas de reserva obligatoria.

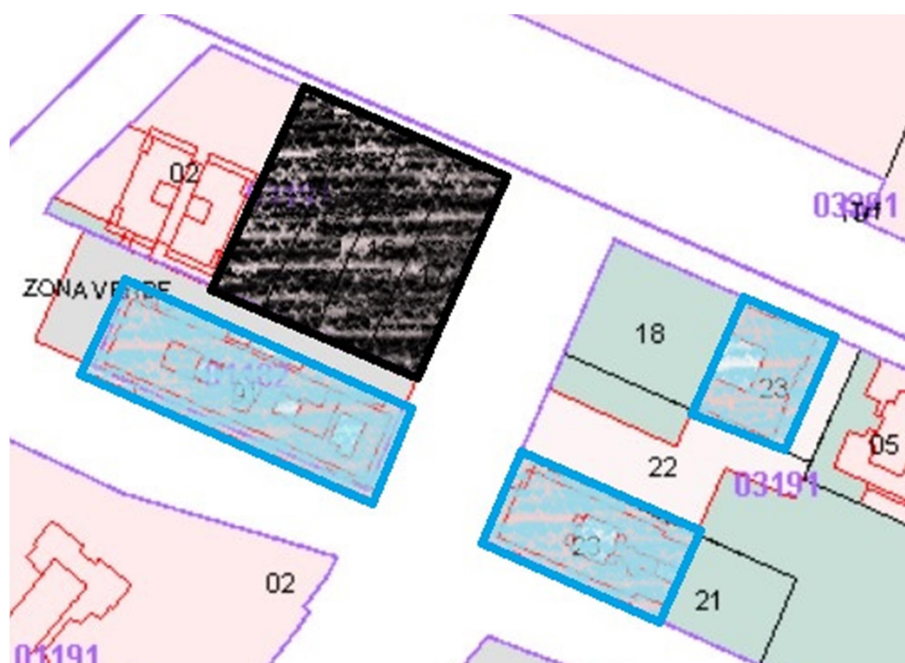
Considerando tres plantas de sótano, las medidas mínimas de carriles, pendientes y radios de giro, el número estimado de plazas de aparcamiento a alcanzar es de 15, solo un 21% de la dotación prevista. Se incluye en la planimetría anexa la justificación gráfica de esta limitación (Plano 07).

En consecuencia, dada la imposibilidad de alcanzar la dotación exigida en tres plantas situadas bajo la edificación, este estudio de detalle propone ampliar las dimensiones del sótano, ocupando el subsuelo del espacio público, y limitar a dos las plantas bajo rasante. Se incluye en la planimetría anexa esta propuesta con la que se obtendrían 80 plazas de aparcamiento (Plano 08, Plano 09).

Uno de los principales motivos para justificar un sótano de dos plantas es el **incremento del coste económico que supondría ejecutar uno con tres plantas bajo rasante**, dados los medios necesarios y la dificultad técnica que conlleva, que en este caso estaría agravada por la baja profundidad del nivel freático.

En caso de ejecutarse un sótano de tres plantas bajo rasante se produciría un aumento desproporcionado del presupuesto de ejecución, lo cual **terminaría afectando al precio de las viviendas y plazas de aparcamiento, al incrementarlo con respecto a un sótano de dos plantas con mayor ocupación de suelo.**

Cabe señalar que los nuevos edificios construidos conforme a los ámbitos de desarrollo de planeamiento general no superan las dos plantas de sótano. Tal y como se puede comprobar en la cartografía catastral, los edificios de viviendas de reciente construcción (color azul), correspondientes a Av. de los Guindos 12 y C/ Menorca 1, cuentan ambos con sótanos de dos plantas bajo rasante.



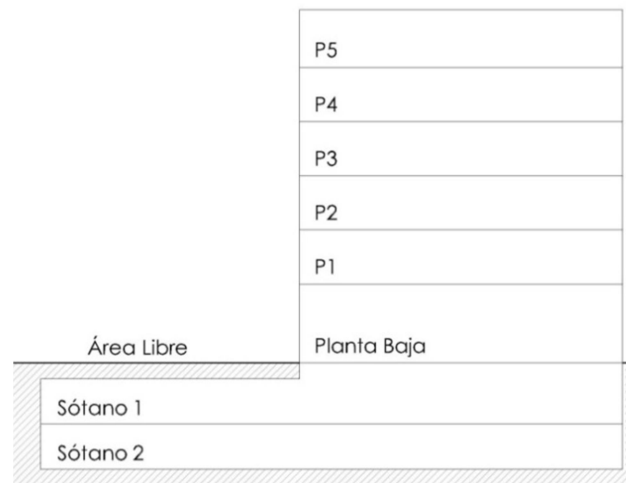
Se ha señalado en color negro el ámbito de actuación del presente estudio de detalle, y en color azul la situación de los edificios recientemente construidos, en Av. de los Guindos 12 y C/ Menorca 1 con sótanos de dos plantas.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que la rigidez de esquema estructural de los aparcamientos bajo rasante dificulta la optimización del número de plazas en relación a la superficie construida. Como consecuencia de ello, la superficie ocupada por el sótano no es directamente proporcional al número de plazas obtenidas. Ni la reducción del número de plazas por planta implica necesariamente una desocupación proporcional del espacio público bajo rasante.

Además, el artículo 6.7.4.2 del PGOU vigente establece como objetivo” **no superar las dos plantas de sótano, como regla general, para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas de los suelos, ni crear servidumbres en el subsuelo más allá de lo imprescindible, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento.**” .

En cualquier caso, la solución de dos plantas propuesta sigue dejando un margen de espacio bajo rasante sin ocupar, que permite la ubicación de arbolado de gran porte. Los muros de sótano respetan una separación a los linderos y oeste de 3,00 y 4,40 metros, suficientes para su plantación y desarrollo.

Tal y como se refleja en la planimetría adjunta (Plano 08 y Plano 09), se prevén dos plantas de sótano con una estimación de 40 plazas por planta, 80 en total, y unas dimensiones aproximadas de 36 por 40 metros. La superficie resultante por planta es de 1.423,32 m², **de los cuales 823,32 m² corresponden al sub-suelo del área libre, a cota -1.30 m descendente, con una calificación de aparcamiento privado.**



Esquema de la sección y ocupación en planta de las plantas bajo rasante.

Por último, cabe añadir que el convenio de referencia ya contemplaba la posibilidad de extender la planta de sótano con respecto a la proyección del edificio, tal y como queda recogido en el punto III de la estipulación quinta del *Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y Don José Carlos Fernández Ortíz, Doña Federica María Faligot Collignon y Doña María Victoria Palacios Valverde, relativo al ámbito ED-LO.2 "Avda. Los Guindos 4-6" en el documento de revisión del PGOU de Málaga aprobado provisionalmente el 16 de julio de 2010, firmado el 21 de marzo de 2011.*

Se muestra a continuación una captura del punto III de dicha cláusula:

III.- Con el objetivo de que el suelo adquiriera la condición de solar, la propiedad **cederá gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento**, libre de cargas y gravámenes, los espacios libres públicos peatonales en el interior de la parcela y el viario perimetral por retranqueo de alineación en Avda. Los Guindos previstos en el ámbito del ED-LO.2 "AVDA. LOS GUINDOS 4-6", si bien, la cesión de los espacios públicos peatonales podrá ser solo del suelo sobre rasante hasta la cota que se determine en el Estudio de Detalle (que nunca será inferior a -1m) en el caso de que el subsuelo se utilice para situar la reserva obligatoria de aparcamientos del edificio que se construya y, siempre y cuando, ésta no quepa en un mínimo de tres plantas de sótano situadas bajo dicho edificio.

2.3.7 Usos compatibles de interés público y social, artículo 6.8.3 del PGOU.

La ocupación del subsuelo a partir de la cota -1.30 mts descendente, para destinarlo a uso aparcamiento privado, se justifica mediante la construcción de un *Complejo Inmobiliario Urbanístico* conforme al artículo 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación Urbana. Y el artículo 6.8.3 del vigente PGOU de Málaga de 2011, al coexistir en el plano vertical suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica. Todo ello con el compromiso de destinar la superficie sobre rasante al uso previsto por el planeamiento y posibilitar la plantación de arbolado de porte.

2.3.8 Servidumbre aeronáutica

El ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

La limitación de altura absoluta definida por las servidumbres aeronáuticas se haya en la cota + 60. Dado que el terreno se encuentra a la cota + 6 sobre el nivel del mar, y considerando la altura máxima de edificación permitida en el ámbito de ordenación abierta está en torno a los 25 m (incluyendo el castillete de acceso a cubierta), se presupone un margen más que suficiente de 29 m (diferencia entre 54-25 m.) para cumplir la limitación impuesta por esta servidumbre.

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del “Estudio de Detalle del ED-LO.2” en el término municipal de Málaga”, 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.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar la cota 60 metros sobre el nivel del mar.

2.3.9 Consideraciones sobre el espacio público.

En relación al tratamiento del espacio público resultante, en particular las zonas verdes objeto de cesión, el presente estudio de detalle pretende su integración con las existentes en el conjunto de la manzana.

La propuesta de ordenación de la zona verde, tanto en su integración dentro de la manzana, como su ordenación específica, dimensiones generales, secciones e imagen de referencia para su ejecución, quedan recogidas en los planos nº10, nº11 y nº 12 del documento.

Se propone un diseño con geometrías, materiales, tipo de vegetación y mobiliario urbano similares a las utilizadas en la zona verde recientemente ejecutada en el encuentro de la Av. Velázquez con Calle Menorca (foto).



Se justifican y regulan a continuación los criterios de ordenación y ejecución del espacio público de acuerdo el artículo 80 del Reglamento de la LISTA.

El diseño del espacio libre resultante atiende principalmente a las siguientes cuestiones:

- Los recorridos de circulación peatonal resultantes, ya que la entrada al edificio y parte de los locales se realiza desde este nuevo espacio público. Los recorridos se han regulado mediante “islas” ajardinadas intermedias.
- El impacto visual que tendrá el muro medianero del lado oeste, una vez se hayan demolido las naves existentes. Para minimizarlo se propone la plantación de una hilera de árboles en una zona ajardinada paralela al muro. Esto permitirá la posibilidad de aperturas de huecos, a modo de fachada, hacia el nuevo espacio público.
- Creación de una zona de reposo en la parte más alejada del tráfico rodado de la Av. de los Guindos, situada en el fondo sur. Esta se configura mediante bancos y áreas ajardinadas en el encuentro con la zona verde existente junto al edificio de calle Menorca 1. Dada su orientación tiene asegurado el sombreado en las horas más calurosas del día.
- La instalación de alumbrado y mobiliario urbano.

Las determinaciones fundamentales y por lo tanto vinculantes para el proyecto de ejecución son:

- Plantación de árboles junto al lindero oeste con el propósito de crear una barrera visual que minimice el impacto del muro medianero, y permitiendo la apertura de huecos en este muro a modo de fachada.
- Creación de una zona de reposo en el fondo sur, como prolongación de la zona ajardinada existente junto al edificio situado en calle Menorca 1.
- Utilización de árboles, vegetación, geometrías y pavimentos similares a los existentes en la zona verde situada en la misma manzana, en la esquina de Avda. Velázquez con C/ Menorca.

En un segundo orden de importancia, las determinaciones que tienen carácter indicativo son:

- La utilización de especies adecuadas al clima, de carácter autóctono y con bajo mantenimiento.

Por último, se han tenido en cuenta, tanto en la edificación como en la ordenación del espacio libre, las medidas indicadas en el art 21 la *Ley 7/2021, de cambio climático y transición energética*, así como las previstas en la legislación urbanística en vigor.

Particularmente se incorporan al diseño específico del nuevo espacio público árboles y zonas ajardinadas con el objetivo de reducir el efecto isla de calor.

En conclusión, esta transformación urbana afecta a una zona que actualmente se encuentra ocupada al 100% por la edificación, creando nuevas áreas libres que beneficiarán tanto a la nueva edificación propuesta como al resto del barrio, minimizando las emisiones de CO₂, creando zonas de reposo en sombra y protegidas del tráfico rodado.

2.4. Fichas accesibilidad

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Baldosa hidráulica hormigón

Color: blanco

Resbaladidad: C3

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material: Baldosa hidráulica hormigón

Color: blanco

Resbaladidad: C3

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

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.

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.

* 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)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES						
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)						
Ancho mínimo		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		1,80m	
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		6,00 %	
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		2%	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m			
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		0,12m	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m		0,01m	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,016 m	---		0,025m	
Iluminación homogénea		Cumplirá RD 1890/2008	---		30 luxes	
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.						
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %			
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 3,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		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		= 0,60-1,20 m	= 1,20 m			
Rebaje con la calzada		0,00 – 0,40 cm	0,00 cm		0,00 cm	
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		8%	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		6%	
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		2%	
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones			
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m		
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.		
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---		
		Longitud	= Espacio de intersección	---		
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m			
Fondo		≥ 1,80 m	≥ 1,20 m			
Espacio libre		---	---			
Señalización en	Nivel calzada (0-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---		

la acera		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden TMA/851/2021 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			Cumplirá RD 1890/2008	---		
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 entorno.	Altura		0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 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	---		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden TMA/851/2021 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			Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		---	= Itin. peatonal		
	Longitud		---	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021 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		≥ 0,28 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)		0,13 m ≥ x ≤ 0,175 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 la escalera			≥ 1,20 m	≥ 1,50 m		

Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	$\geq 1,20$ m			
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura			
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m			
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final		Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			$\geq 0,30$ m	---		
En escaleras de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---		
			= 0,80-1,20 m	---		
	Altura de la botonera exterior			De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior			---	---	
	Precisión de nivelación			$\geq 0,02$ m	$\geq 0,02$ m	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre			$\geq 0,90$ m	$\geq 0,80$ m	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta		1,10 x 1,40 m	1x1,25 m		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	1x 1,25 m		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,60 x 1,40 m	1x1,25 m		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---		
		Longitud	---	---		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---		
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---		
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes $> 6\%$ excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			---	$R \geq 50$ m		
Anchura libre			$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)			$\leq 9,00$ m	$\leq 9,00$ m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m		$\leq 10,00\%$	$\leq 10,00\%$		
	Tramos de longitud $> 3,00$ m y $\leq 6,00$ m		$\leq 8,00\%$	$\leq 8,00\%$		
	Tramos de longitud $> 6,00$ m hasta 9,00 m		$\leq 8,00\%$	$\leq 6,00\%$		
(1) En la columna O. TMA/851/2021 y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			$\leq 2,00\%$	$\leq 2,00\%$		
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta			
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m			
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ 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	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 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.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		0,50m
	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		1,00m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		-
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		-
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		-
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		-
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		1,00m
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
Dimensiones	<p>(1) ZT: Zona de transferencia</p> <p>- Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.</p> <p>- Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.</p>				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		---	90 % Proctor modif.		90%
Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		-
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m		-
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	50
	Dotación	Banco	Obligatorio	Cumple	
		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	1.50 m	
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas	Enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m	0,01 m
	Orificios en calzadas		Ídem que anterior si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones	---	0,025 m
	Distancia a paso de peatones		---	---	0,50 m
SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de estancias	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)		∅ ≥ 1,50 m	---		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden T,A/851/2021 arts. 5 y 9)					
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 3,40m	≥ 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 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)						
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	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 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 del mostrador adaptado		≤ 0,85 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 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---		
		Diámetro pulsador	---	---		
Máquinas expendedora se informativas, cajeros automáticos , teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		---	---		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	1,00 m	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---		
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		∅ ≥ 1,50 m	---		
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	
	Longitud		≥ 0,70 m	---		
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---		
Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		
	Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		≥ 0,80 m	---		

Bancos accesibles	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	1
	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	0,45 m
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	0,45 m
	Altura respaldo	≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m	0,45 m
	Altura reposabrazos respecto del asiento	---	De 0,18 m a 0,20 m	0,19 m
	Ángulo inclinación asiento-respaldo	---	≤ 105°	100°
	Dimensión soporte región lumbar	---	≥ 15 cm	15 cm
	Espacio libre al lado del banco	≥ Ø 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	Cumple
	Espacio libre en el frontal del banco	≥ 0,60 m	---	0,60
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	---	≥ 1,20 m	
	Diámetro	≥ 0,10 m	---	
	Altura	De 0,75 m a 1,00 m	≥ 0,70 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	---	≥ 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	---
	No enterrados	Altura parte inferior boca	0,70 – 1,20 m	---
		Altura de elementos manipulables	0,80 – 1,20 m	---

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

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 de las disposiciones.

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.

En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la 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.

3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1.^a Iniciación:

a) En el caso de Planes Generales.

b) En los restantes instrumentos de planeamiento: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

2.^a La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a **veinte días si se trata de Estudios de Detalle**, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya.

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

3.^a La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Artículo 33. Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento

1. El órgano que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el expediente y, en particular, el proyecto del instrumento de planeamiento en todos sus aspectos.

2. Cuando no aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar, de forma motivada, alguna de estas decisiones:

a) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.

b) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

c) Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

d) Suspender la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por deficiencias sustanciales a subsanar.

e) Denegar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

En base a lo anterior se puede resumir en:

- Aprobación Inicial.
- Notificación a los propietarios afectados. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la propiedad y en el Catastro.
- Información pública en BOP, tablón de anuncios y prensa, mínimo 20 días, durante los cuales cualquier persona podrá formular las alegaciones que procedan.
- Requerimiento de informes por parte de órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos.
- Estimación de Alegaciones, si hubiera.
- Aprobación Definitiva (con las modificaciones que procedan en su caso a la vista del resultado de la información pública y las alegaciones recibidas) Publicación en BOP de la aprobación definitiva y normas urbanísticas, de acuerdo a lo previsto en el Art. 83 de la LISTA, de 1 de diciembre, en relación con el Art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Remisión del Resumen Ejecutivo al Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio para su inscripción (RIU).

Tras la aprobación del Estudio de Detalle se procederá a la cesión del suelo que debe ser incorporado al espacio público, a la ejecución de sus correspondientes obras de urbanización sobre la zona que se incorpora al Espacio Público, así como a un Proyecto de Reparcelación para segregar las parcelas originales en otras ajustadas a las dimensiones mínimas de parcela reguladas por el Planeamiento Pormenorizado vigente en este ámbito residencial.

4. MEMORIA ECONÓMICA.

4.1. Introducción.

El estudio económico debe recoger las determinaciones sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas. El presente documento trata de dar cumplimiento a dichos objetivos, realizando un estudio orientativo acerca del total de costes que intervienen hasta la finalización completa de la urbanización así como una estimación de los beneficios que hacen rentable esta actuación. Se analizan estos desde un punto de vista estático ya que es incierto el tiempo en el que se producen estos gastos e ingresos.

4.2. Gastos de Urbanización.

4.2.1. CONCEPTO.

Para determinar los gastos de urbanización, se indica la siguiente lista:

1. Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.
2. Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:
 - a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:
 - 1º. La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.
 - 2º. La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.
 - 3º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
 - 4º. La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal
 - b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:
 - 1º. Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso, captación, depósito y tratamiento.
 - 2º. Saneamiento incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.
 - 3º. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.
 - 4º. Canalización e infraestructuras de obra civil susceptibles de albergar medios de transmisión de comunicaciones electrónicas para proporcionar servicios de telecomunicaciones.
 - 5º. Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.
 - 6º. Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos Municipales, así como la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.

4.2.2. GASTOS DE EJECUCION MATERIAL DE LA URBANIZACION.

Se incluyen en este apartado la estimación exclusiva de la ejecución de los sistemas locales incluidos en la superficie del ámbito de actuación y los demás gastos imputables según lo establecido en el Capítulo 1 anterior.

El ámbito de estas obras de urbanización corresponde a la cesión prevista, que se divide en 102,24 m² para acerado, como consecuencia de la nueva alineación, y 1.095,48 m² de áreas libres.

Se estima un presupuesto de ejecución material en base a los valores medios estimados de la construcción publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga para el año 2023.

- Ejecución y urbanización completa de viales = 132 €/m²
- Tratamiento y urbanización espacios residuales = 105 €/m²

El presupuesto estimado es el siguiente:

Presupuesto ejecución del nuevo acerado = 84,86 m² * 132 €/m² = 11.201,52 €
 Presupuesto ejecución del área libre = 1.122,27 m² * 105 €/m² = 117.838,35 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL = 129.039,87 €

El Presupuesto General de la obra urbanizadora en el ámbito delimitado para el ámbito de actuación, se estima en la cantidad de 185.804,51 € (IVA incluido), según el desglose que se recoge a continuación.

4.2.3 CUADRO RESUMEN. GASTOS URBANIZACION.

Capitulo I	Demoliciones	4,82%	6.219,72 €
Capitulo II	Mov. de Tierras	2,40%	3.096,96 €
Capitulo III	Muros de contención	1,00%	1.290,40 €
Capitulo IV	Firmes y pavimentos	10,50%	13.549,19 €
Capitulo V	Red saneamiento	13,40%	17.291,34 €
Capitulo VI	Red abastecimiento	16,40%	21.162,54 €
Capitulo VII	Red electrica	31,20%	40.260,44 €
Capitulo VIII	Red teleco	4,63%	5.974,55 €
Capitulo IX	Red alumbrado publico	10,70%	13.807,27 €
Capitulo X	Señalización viaria	1,10%	1.419,44 €
Capitulo XI	Gestión residuo	0,65%	838,76 €
Capitulo XII	Medidas correctoras	1,80%	2.322,72 €
Capitulo XIII	Seguridad y salud	1,40%	1.806,56 €
Total Presupuesto Ejecución Material		100,00%	129.039,87 €
	B. Industrial	6%	7.742,39 €
	G. Generales	13%	16.775,18 €
Total Presupuesto de Contrata			153.557,45 €
	I.V.A.	21%	32.247,06 €
Presupuesto Total			185.804,51 €

4.2.4. REPERCUSION y FINANCIACION DE LA URBANIZACIÓN.

Como conclusión de lo señalado, se reflejan a continuación algunos valores relativos de la obra urbanizadora, utilizados tradicionalmente como indicadores de la repercusión o entidad económica que tales costes de urbanización podrían tener en el conjunto de la operación inmobiliaria o de promoción:

COSTES CON IVA		185.804,51 €
Repercusión sobre Suelo bruto	1.807,13 m ²	- 102,82 €/m ²
Repercusión sobre Vivienda construida	42 viv.	- 4.423,92 €/viv.

Se puede concluir que los valores de repercusión obtenidos revelan que los costes de urbanización pueden estimarse proporcionados a la actuación prevista y dentro de los estándares habituales que se utilizan en este tipo de actuaciones.

A la hora de redactar el presente documento se desconocen las previsiones de las entidades o agentes promotores del ámbito de actuación en orden a acometer los gastos derivados de la acción urbanizadora, pero, previsiblemente, la actuación se acometerá mediante algún tipo de operación hipotecaria. La financiación, en cualquier caso, deberá acomodarse a las necesidades económicas que se vayan generando a medida que se acometan las distintas fases previstas en la programación, todo ello conforme a la evaluación de costes realizada anteriormente.

4.3. Informe de Sostenibilidad Económica.

4.3.1. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

La LISTA, en su artº 62.4, dentro del “Contenido Documental”, establece que será necesario una Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica”, que debe incorporarse en los Estudios de Detalle que establezcan la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado, se incluya un informe de sostenibilidad económica que pondere las siguientes cuestiones:

- El impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultante.
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El presente epígrafe tiene por objeto dar cumplimiento a esta exigencia normativa.

En lo referente al primer punto que debe ser justificado, debe señalarse que el desarrollo del presente ámbito de actuación en concreto, no debiera suponer impacto negativo sobre la hacienda municipal. En primer lugar, la inversión fundamental en orden al desarrollo del planeamiento es la de la obra de urbanización, incluyendo los costes indirectos y de gestión, que deberá ser costeado por la entidad urbanizadora

4.3.2. APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES RESULTANTES.

Ratios de coste construcción

Se toman como referencia los valores medios estimativos de la construcción recogidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga para el año 2023.

PEM Plurifamiliar aislada = 934 €/m²
 PEM Local en bruto en edificio de vivienda = 385 €/m²
 PEM Garaje bajo rasante = 528 €/m²

Superficie vivienda = 2957 m²
Superficie de local en bruto = 404 m²
Superficie de garaje bajo rasante = 2.880 m²

Presupuesto de ejecución material = (934 x 2957) + (385 x 404) + (528 x 2880) = 4.438.018 €

Presupuesto de ejecución de contrata, incl. GG (16%) y BI (3%) = 5.281.241,42 €

Gastos de promoción

Los gastos de promoción previstos (honorarios, licencias, tasas, comercialización etc...) se estiman en un 40% del Presupuesto de Ejecución Material (PEM).

Gastos promoción = 1.775.207,20 €

Precio de Vivienda

Se toma como referencia el precio medio por metro cuadrado de vivienda en el distrito de Carretera de Cádiz, recogido por el portal inmobiliario Idealista en febrero 2023.

Precio medio vivienda = 2.323 €/m²
Factor corrector por tratarse de vivienda nueva (10%) = 2.555 €/m²
Total venta por viviendas = (2.555 x 2.957) = 7.555.135 €

Precio plazas de garaje

Se toma como referencia un precio de 20.000 euros por plaza de garaje en base los precios de venta publicados en el portal inmobiliario Idealista.

71 uds x 20.000 € = 1.420.000 €

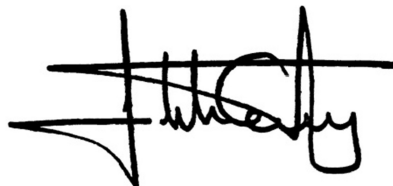
Precio local comercial en bruto

Se toma como referencia un precio de local comercial en bruto de 900 €/m² en base los precios de venta publicados en el portal inmobiliario Idealista.

404 m² x 900 €/m² = 363.600 €

De la valoración anterior puede deducirse un incremento de valor de los terrenos mediante la inversión necesaria para su puesta en valor, gastos de urbanización, y por tanto la viabilidad de la operación propuesta.

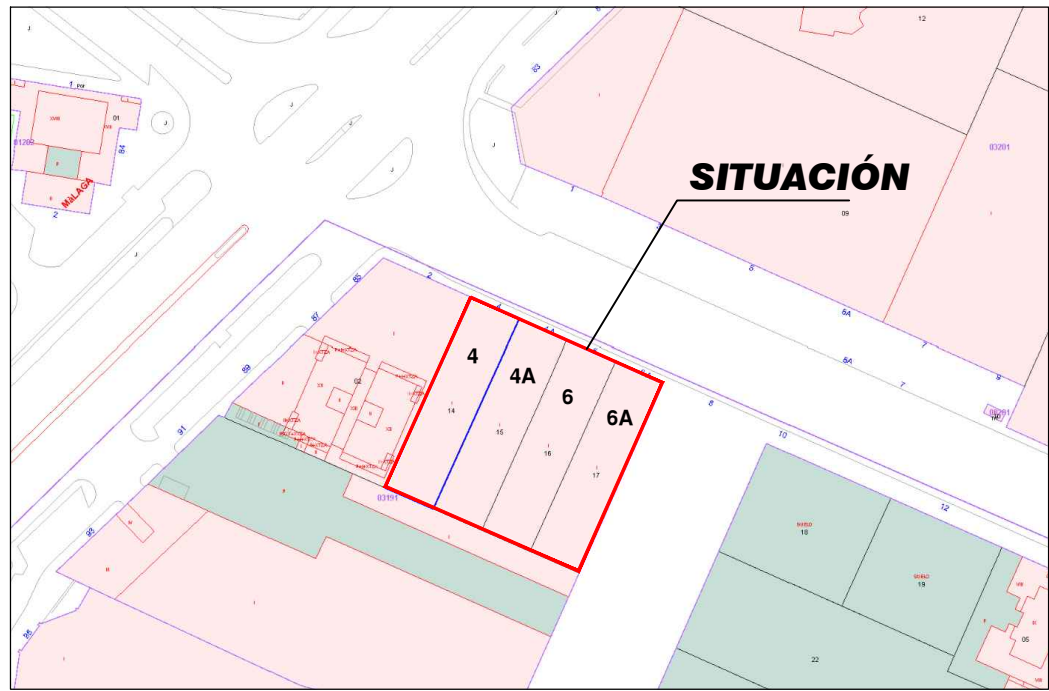
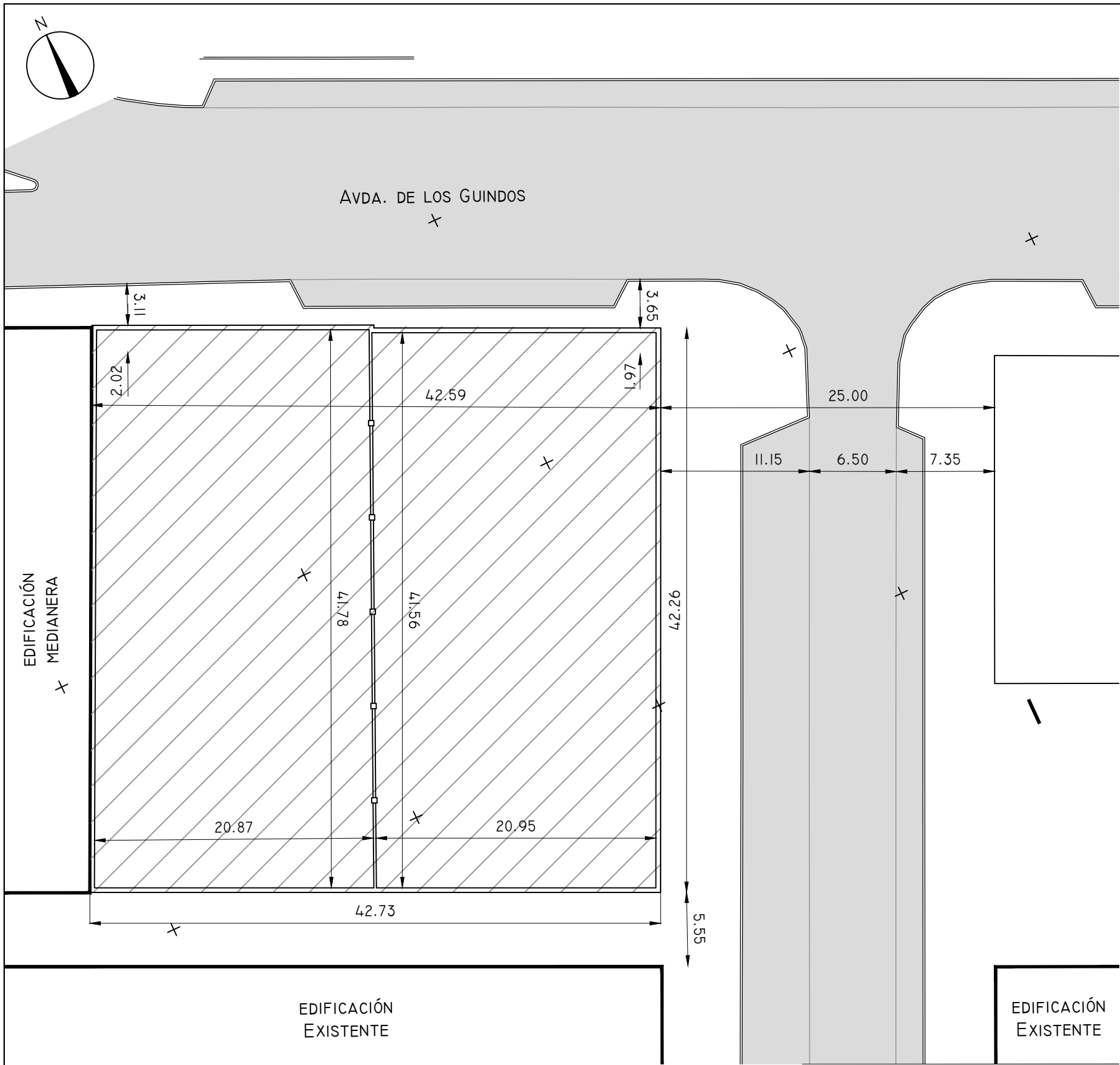
Málaga, octubre de 2023.
El Arquitecto



Fdo. Salvador Cortés Vega

A vertical bar on the left side of the page with a gradient from light blue at the top to dark blue at the bottom.

II. ANEXOS.



SITUACIÓN RESPECTO AL CATASTRO



SITUACIÓN ORTOFOTO

NOTA: SE TOMA COMO REFERENCIA LA SUPERFICIE COMPROBADA DE 1.807,13 M2.

EMPLAZAMIENTO ACTUAL

SUPERFICIES SEGÚN CATASTRO

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	USOS	SUPERFICIES	
			GRAFICA	CONSTRUIDA
4	0319114UF7601N0001XD	DEPORTIVO	449,00	444,00
4A	0319115UF7601N0001ID	DEPORTIVO	447,00	444,00
6	0319116UF7601N0001JD	INDUSTRIAL	448,00	444,00
6A	0319117UF7601N0001ED	INDUSTRIAL	448,00	444,00
TOTAL			1792,00	1776,00

--- ALINEACIÓN A VIAL PUBLICO

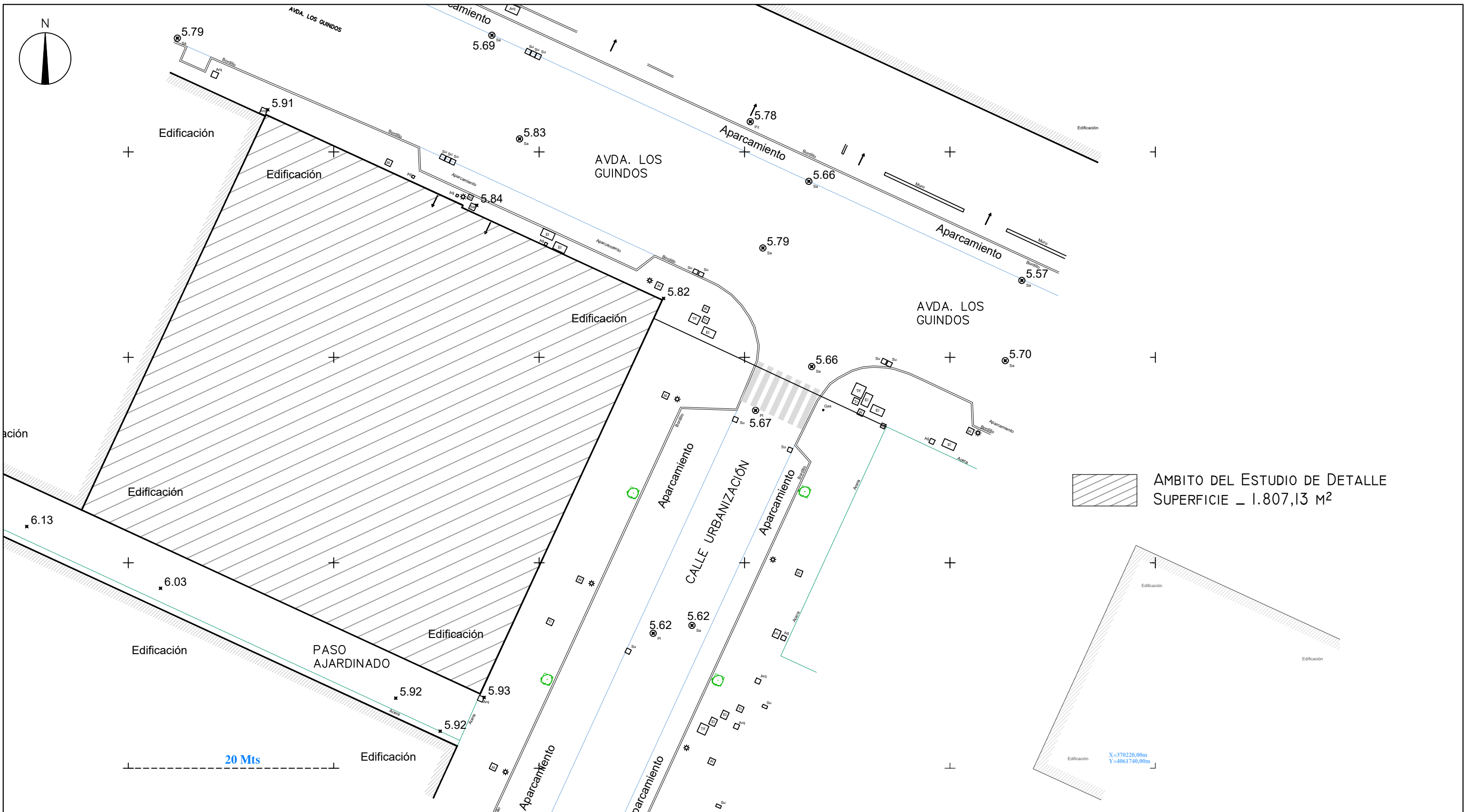
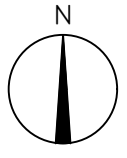
SCV
ARQUITECTURA


Salvador Cortés Vega
ARQUITECTO


ESTUDIO DE DETALLE
PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2

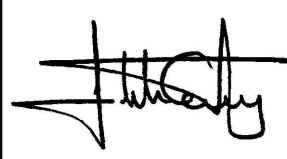
SITUACIÓN: AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6, MÁLAGA.	PLANO: SITUACIÓN Y ORDENACIÓN ACTUAL.
PROMOTOR: Dª MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE Dª FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON	ESCALA: 1/350 FECHA: OCTUBRE 2023 EXP.: SCV-16-22 SUSTITUYE:

Nº **01**



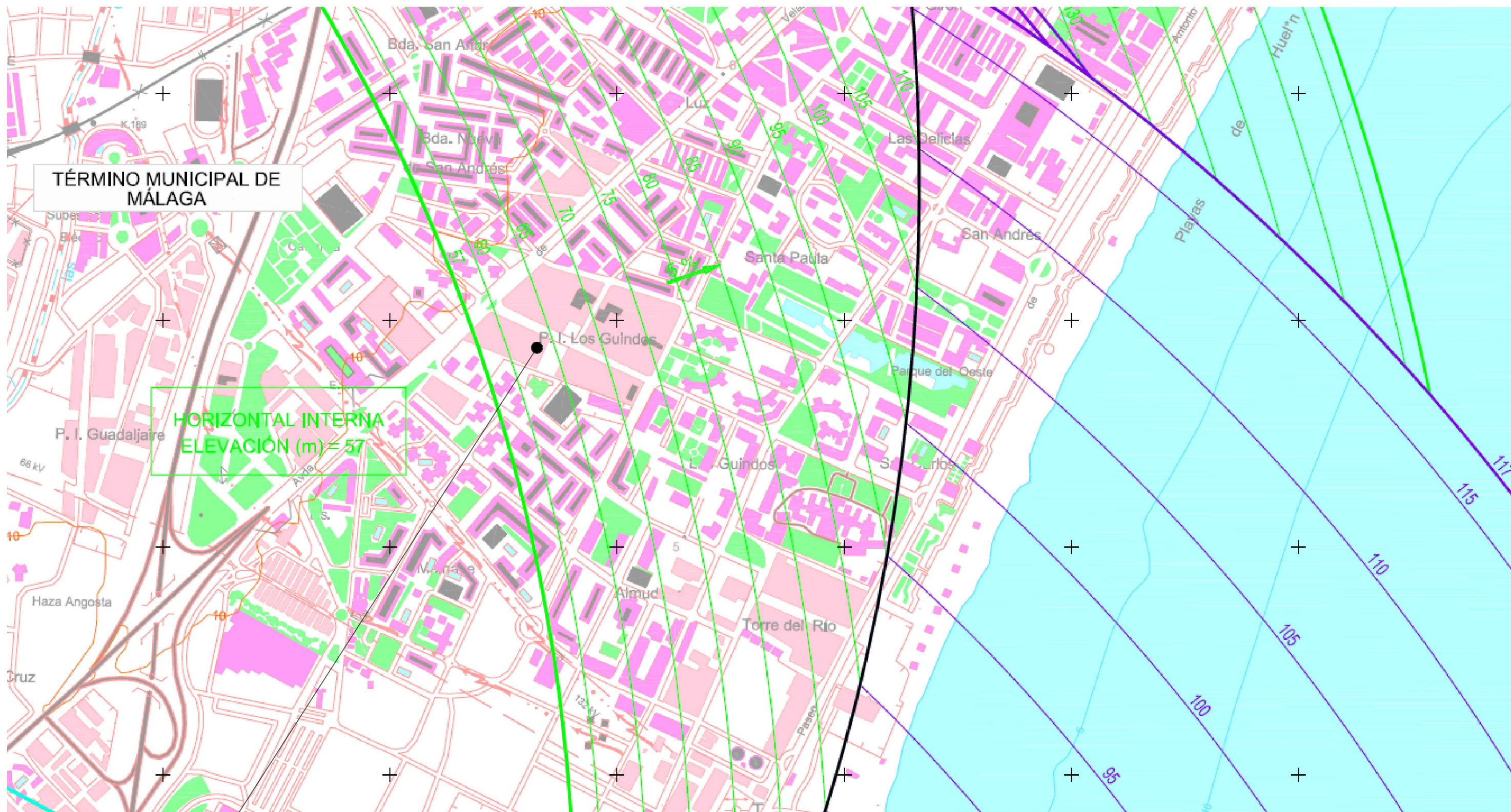
 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE _ 1.807,13 M²





Salvador Cortés Vega
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE		
PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2		
SITUACIÓN :	AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6, MÁLAGA.	
PROMOTOR:	D ^a MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE D ^a FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON	
PLANO:	TOPOGRÁFICO ACTUAL.	
ESCALA:	1/350	Nº 02
FECHA:	OCTUBRE 2023	
EXP.:	SCV-16-22	
SUSTITUYE:		



TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA

HORIZONTAL INTERNA
ELEVACIÓN (m) = 57

SITUACIÓN



Salvador Cortés Vega
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2

SITUACIÓN :
AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6,
MÁLAGA.

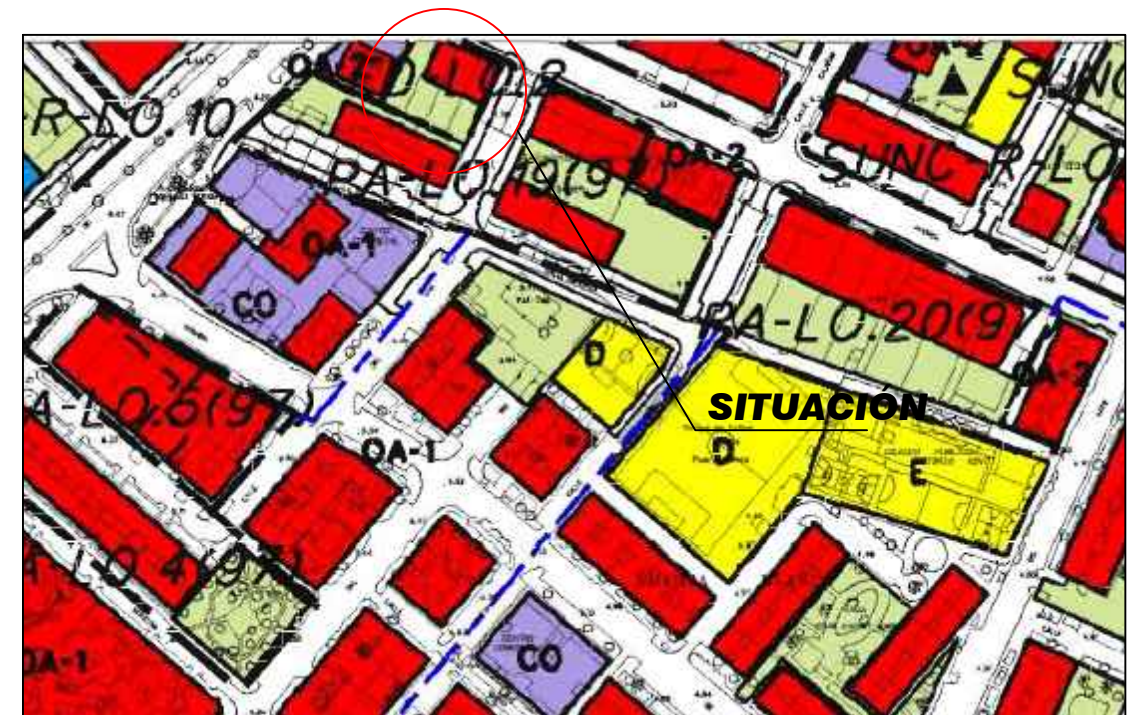
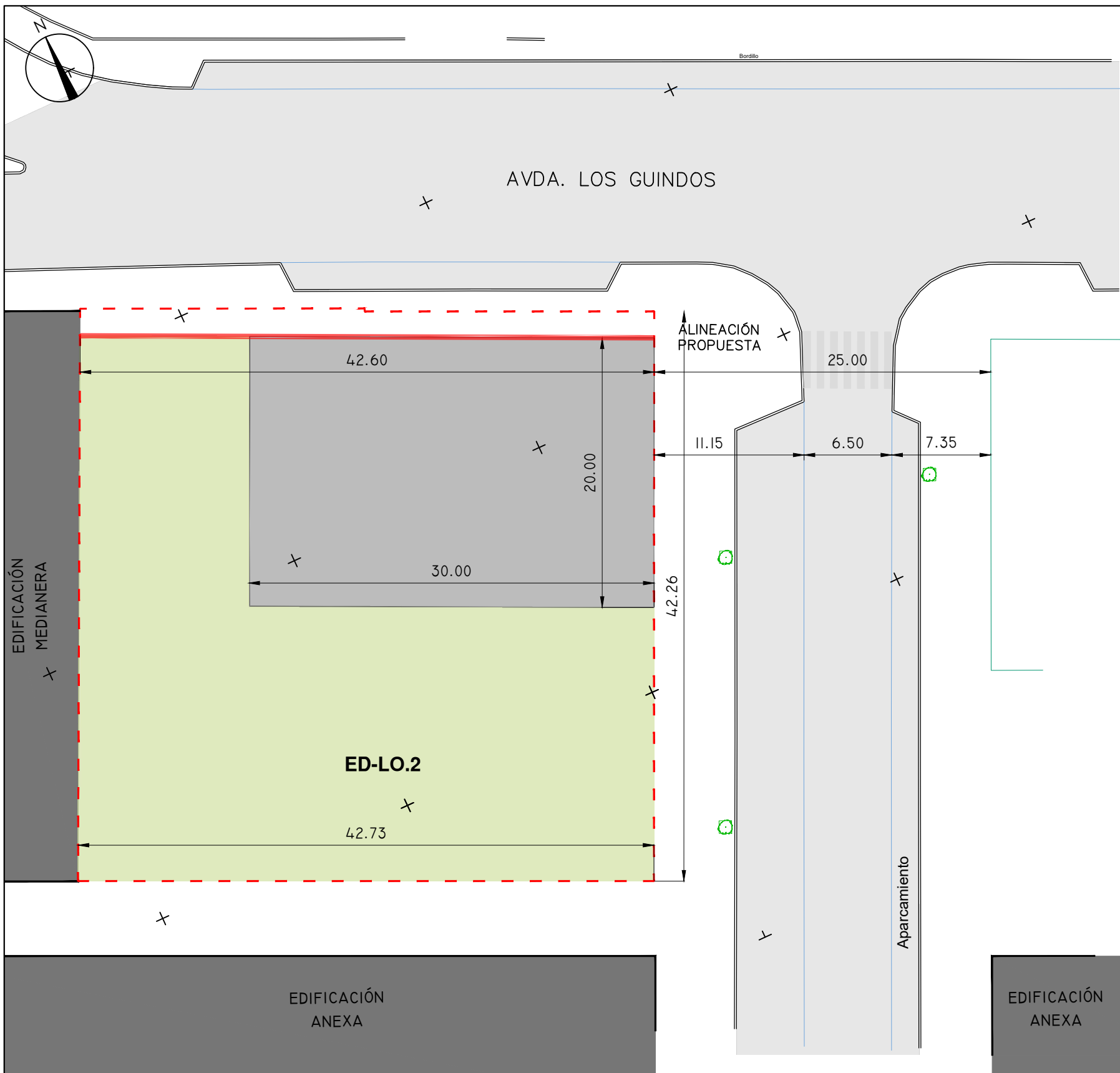
PLANO:
PLANO INFORMACIÓN
SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS

PROMOTOR:

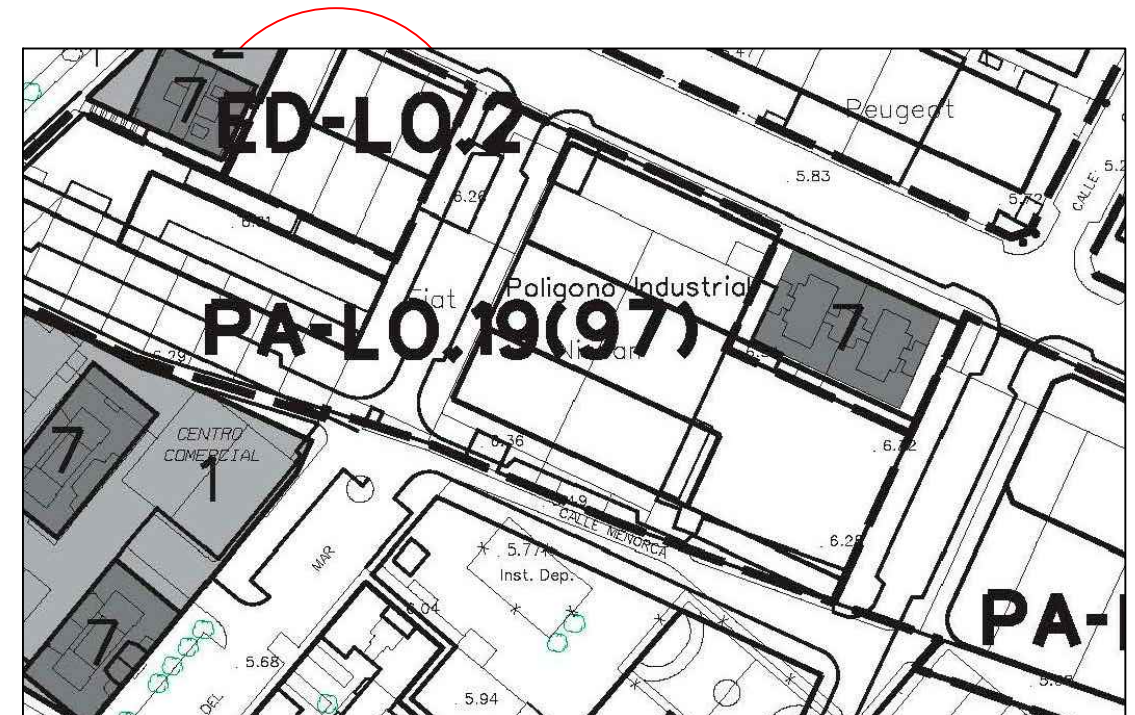
D^a MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE
D^a FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON

ESCALA: -
FECHA: OCTUBRE 2023
EXP.: SCV-16-22
SUSTITUYE:

Nº
03



SITUACIÓN RESPECTO A CALIFICACIÓN PGOU



SITUACIÓN RESPECTO A ALINEACIÓN PGOU

NOTA: SE TOMA COMO REFERENCIA LA SUPERFICIE COMPROBADA DE 1.807,13 M2.

EMPLAZAMIENTO MODIFICADO - AMBITO DE ACTUACIÓN (SECTOR) ED-LO.2

- ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN PROPUESTA
- - - - - AMBITO DE ACTUACIÓN (SECTOR) ED-LO.2

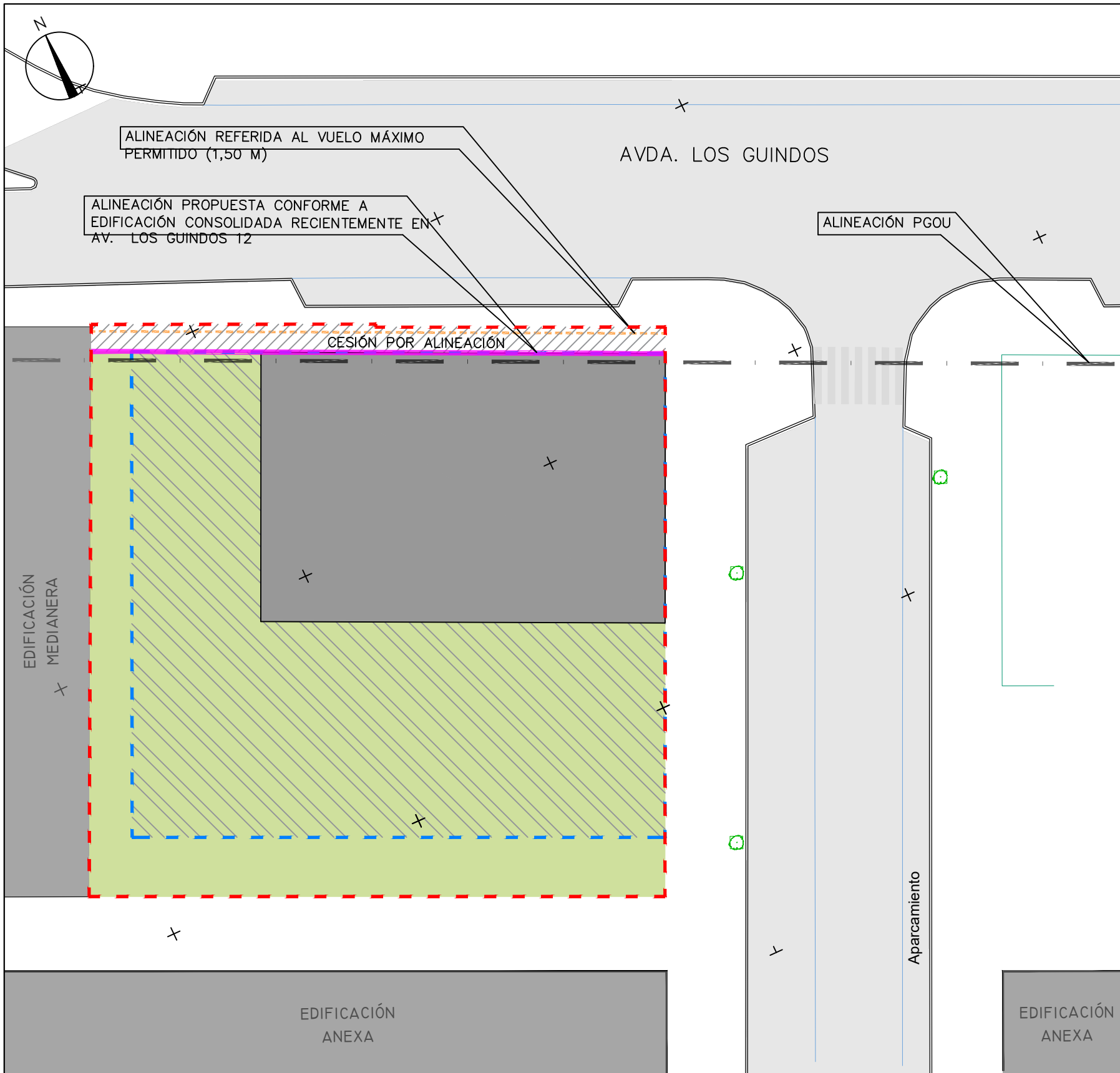
SCV
ARQUITECTURA



Salvador Cortés Vega
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE		
PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2		
SITUACIÓN: AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6, MÁLAGA.	PLANO: CALIFICACIÓN. ZONIFICACIÓN MODIFICADA.	
PROMOTOR: Dª MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE Dª FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON	ESCALA:	1/350 Nº
	FECHA:	OCTUBRE 2023
	EXP.:	SCV-16-22
	SUSTITUYE:	


04



CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
DENOMINACIÓN	ED-LO,2	
SUPERFICIE AMBITO ACTUACIÓN	1.807,13 m ²	
USOS	RESIDENCIAL VIVIENDA Y COMERCIAL PB	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	OA-2	
CONDICIONES URBANISTICAS	Nº PLANTAS	PB+5
	ALTURA MAX.	21,80 m
	OCUPACIÓN PB	100%
	OCUPACIÓN RESTO	90%
	TECHO MAXIMO	3.320 m ² t
EDIFICABILIDAD	1,86 m ² t/ m ² s	

NOTA: SE TOMA COMO REFERENCIA LA SUPERFICIE COMPROBADA DE 1.807,13 M2, MANTENIENDO LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE 3.320 M2T RECOGIDA POR EL ED-LO2.





DESTINO SUELO	SUPERFICIES
Residencial	600 m ² (L 30 x A 20 m)
Área Libre (Cesión) Cota -1.30 m ascendente	1.122,27 m ²
Aparcamiento privado (No es objeto de cesión) Cota -1.30 m descendente	823,32 m ²
Acerado por alineaciones (Cesión)	84,86 m ²
TOTAL	1.807,13 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3.320 m²t




 COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO DE 823,32 m². CALIFICADO COMO:
 - ÁREA LIBRE A COTA -1.30 M ASCENDENTE (CESIÓN)
 - APARCAMIENTO PRIVADO A COTA -1.30 M DESCENDENTE

 ÁREA DE ESPACIOS LIBRES _ 298,95 m² (CESIÓN)

TOTAL ÁREA DE ESPACIOS LIBRES (CESIÓN) _ 1.122,27 m²

ORDENACIÓN

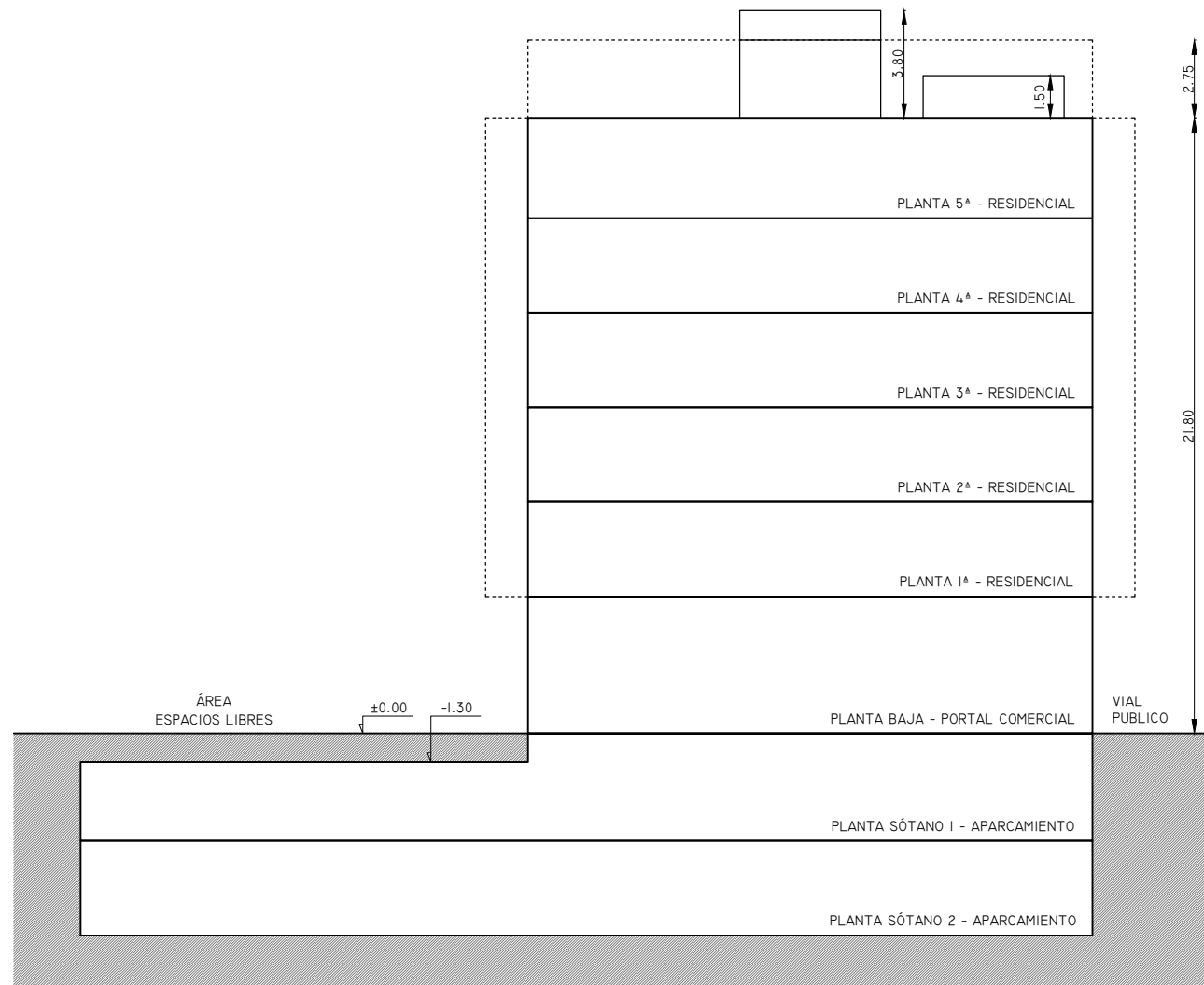
-  AMBITO DE ACTUACIÓN (SECTOR) ED-LO.2
-  ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN PROPUESTA
-  ALINEACIÓN REFERIDA AL VUELO MÁXIMO PERMITIDO (1.50 M).
-  ALINEACIÓN DE PLANTAS APARCAMIENTOS (COTA - 1,30 M)

-  SUPERFICIE DE CESIÓN _ 84,86 m² ACERADO POR ALINEACIONES
-  PARCELA RESIDENCIAL _ 600,00 m²
-  ALINEACIÓN PGOU

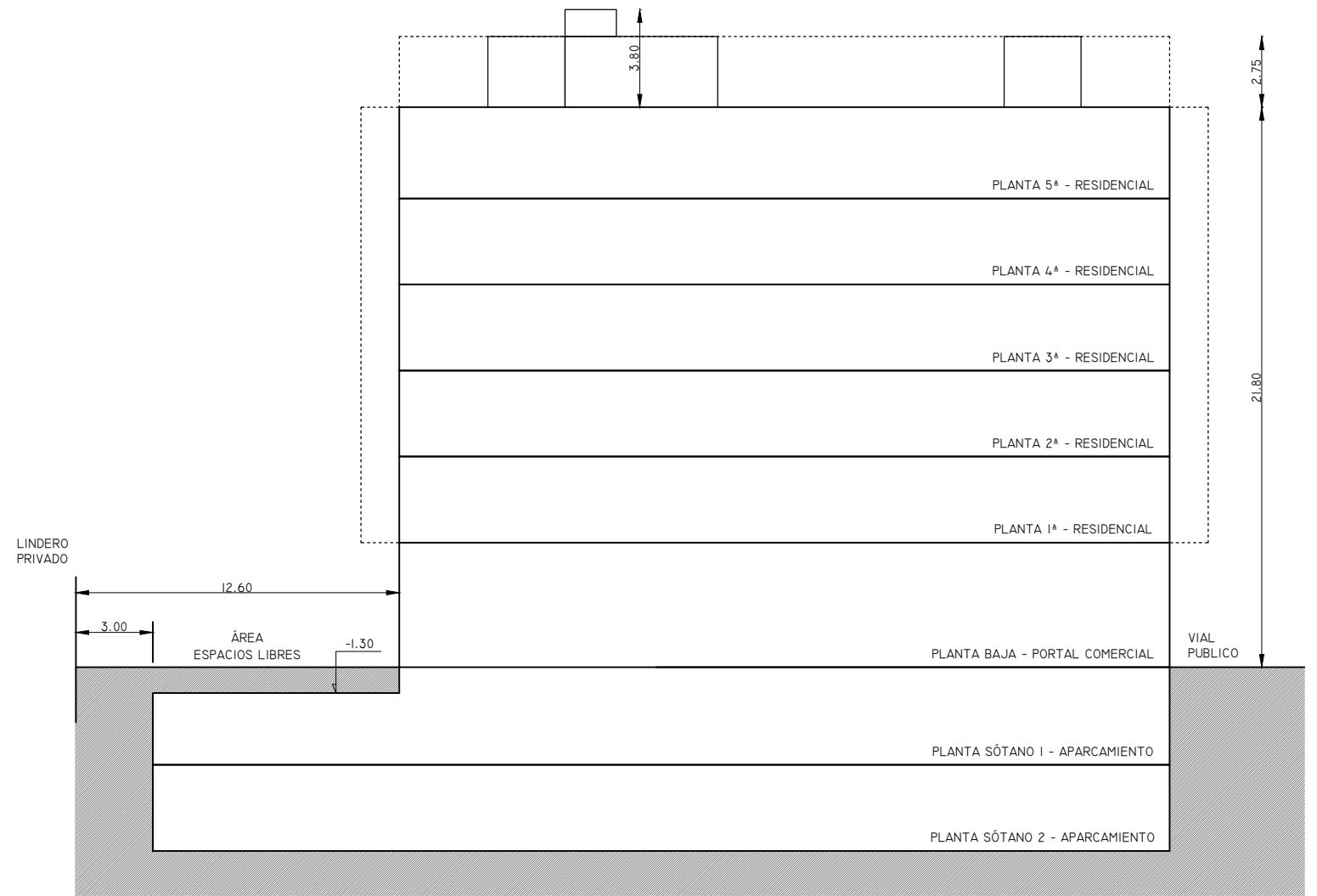


 Salvador Cortés Vega
 ARQUITECTO

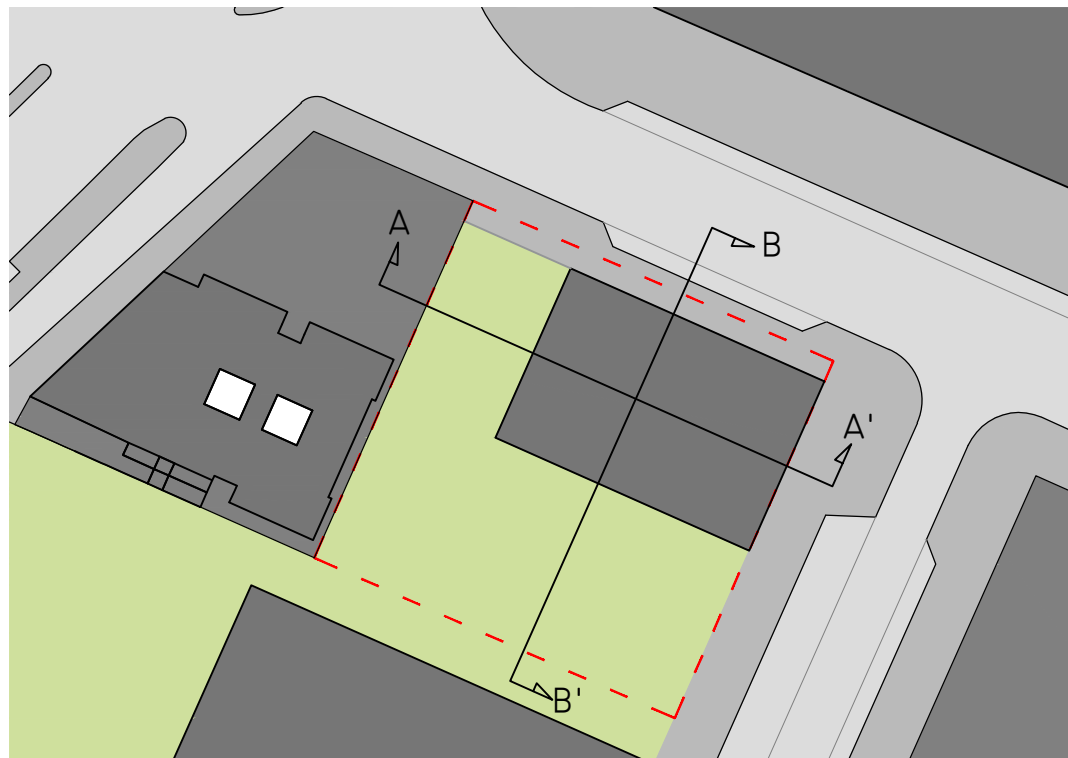
ESTUDIO DE DETALLE	
PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2	
SITUACIÓN: AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6, MÁLAGA.	PLANO: ORDENACIÓN Y ALINEACIONES
PROMOTOR:	ESCALA: 1/350 Nº
Dª MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE Dª FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON	FECHA: OCTUBRE 2023
	EXP.: SCV-16-22
	SUSTITUYE:
05	



SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

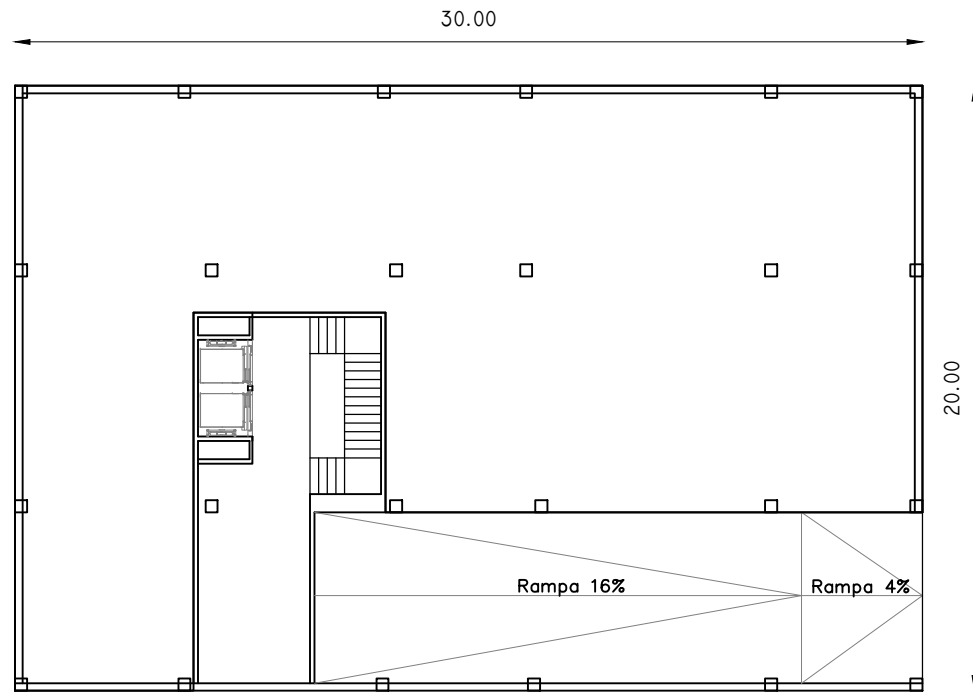


DESTINO SUELO	SUPERFICIES
Residencial	600 m ² (L 30 x A 20 m)
Área Libre (Cesión) Cota -1.30 m ascendente	1.122,27 m ²
Aparcamiento privado (No es objeto de cesión) Cota -1.30 m descendente	823,32 m ²
Acerado por alineaciones (Cesión)	84,86 m ²
TOTAL	1.807,13 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3.320 m²t

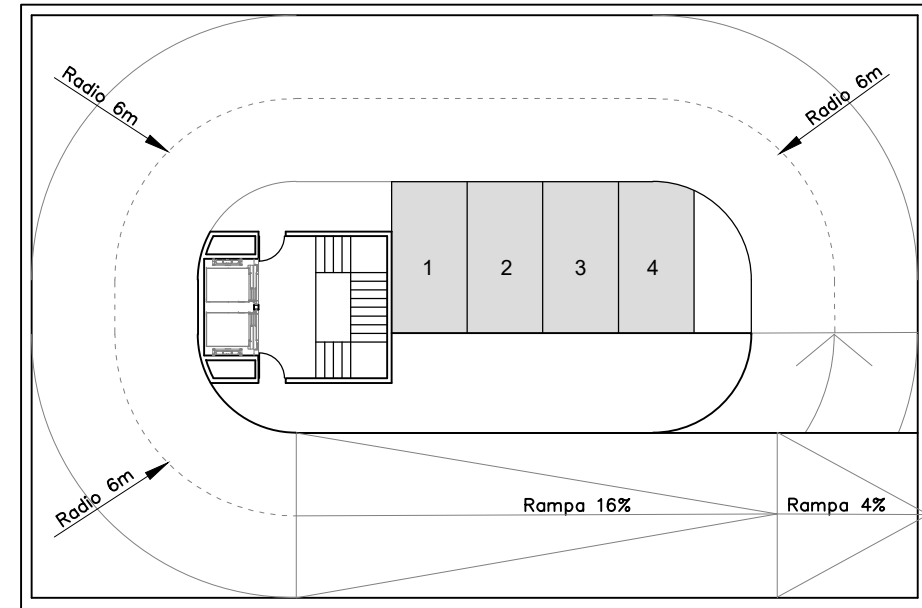


 Salvador Cortés Vega
 ARQUITECTO

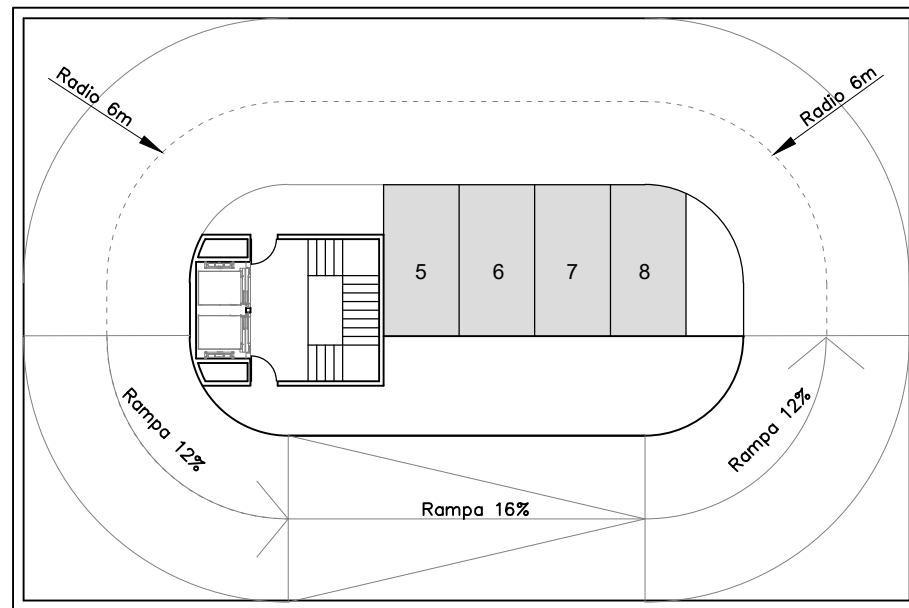
ESTUDIO DE DETALLE		
PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2		
SITUACIÓN: AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6, MÁLAGA.	PLANO: ORDENACIÓN DE VOLUMENES. ALZADO Y SECCIÓN PROPUESTOS.	Nº 06
PROMOTOR: Dª MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE Dª FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON	ESCALA: 1/250	
	FECHA: OCTUBRE 2023	
	EXP.: SCV-16-22	
	SUSTITUYE:	



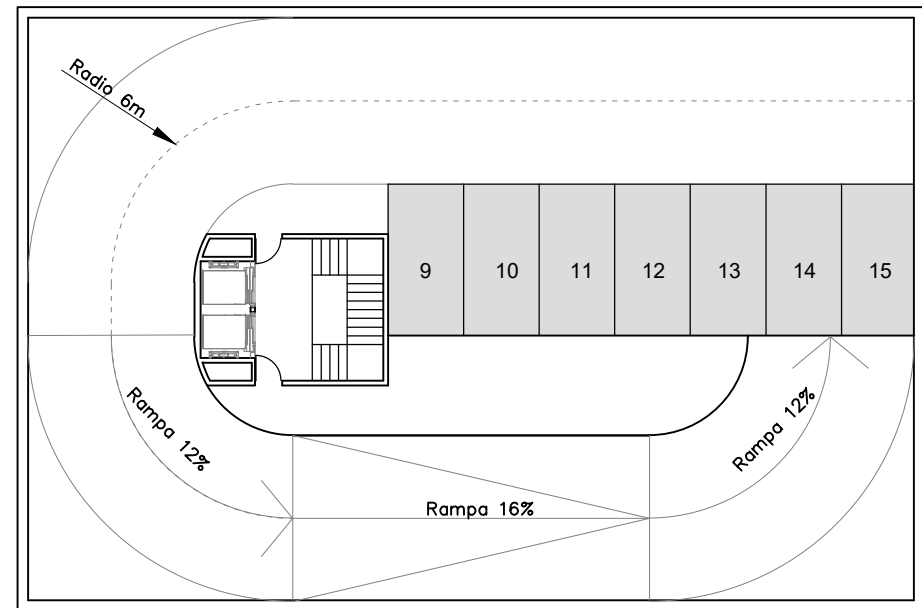
PLANTA BAJA



PLANTA SÓTANO I



PLANTA SÓTANO 2



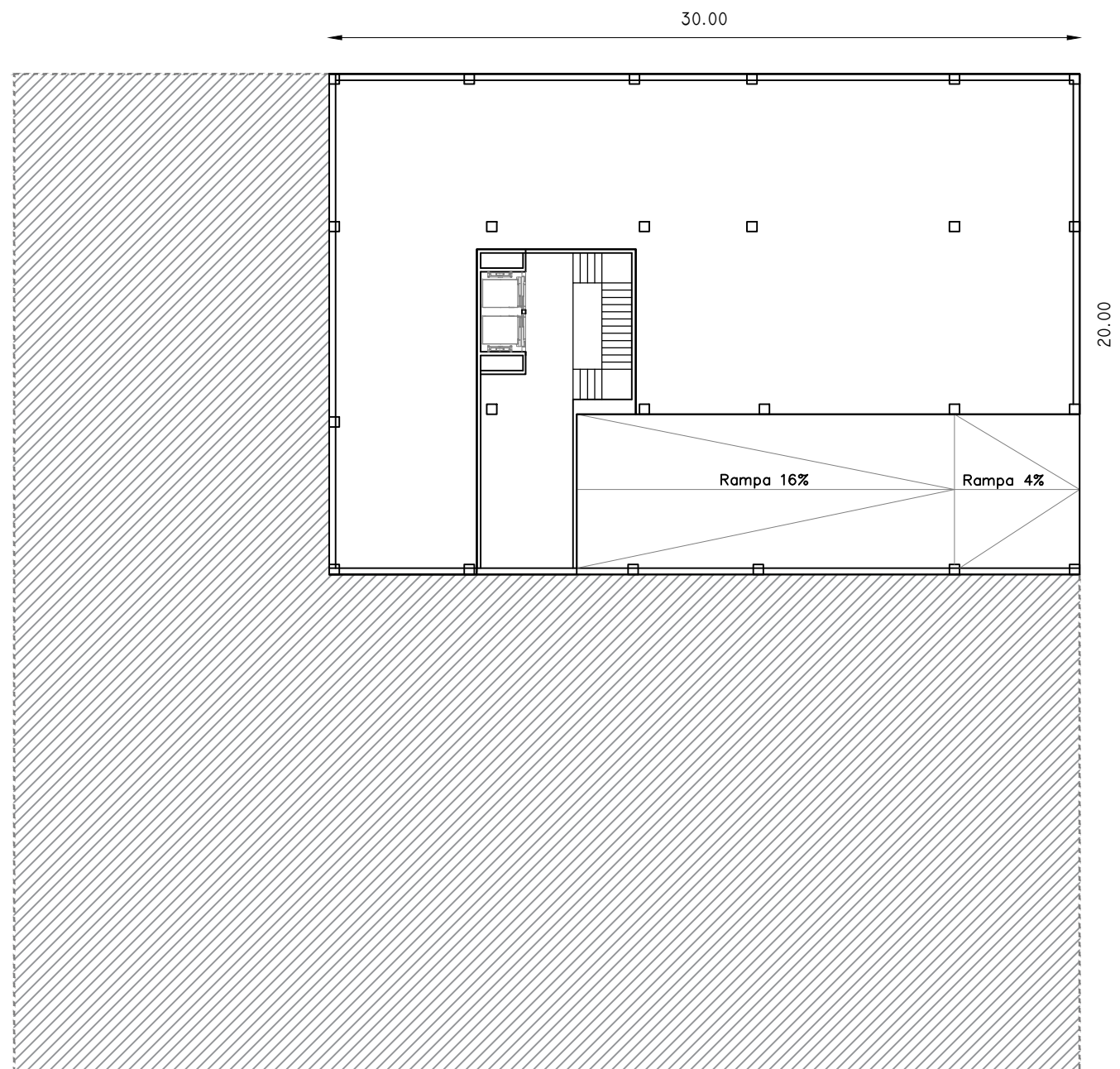
PLANTA SÓTANO 3

NUMERO PLAZAS

PLANTA SÓTANO I - 4 PLAZAS
 PLANTA SÓTANO 2 - 4 PLAZAS
 PLANTA SÓTANO 3 - 7 PLAZAS
 TOTAL - 15 PLAZAS

Salvador Cortés Vega
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE		
PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2		
SITUACIÓN :	AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6, MÁLAGA.	PLANO: JUSTIFICACIÓN DEL CONVENIO OCUPACIÓN DE SUBSUELO
PROMOTOR:	D ^a MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE D ^a FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON	ESCALA: 1/250 FECHA: OCTUBRE 2023 EXP.: SCV-16-22 SUSTITUYE:
		Nº 07

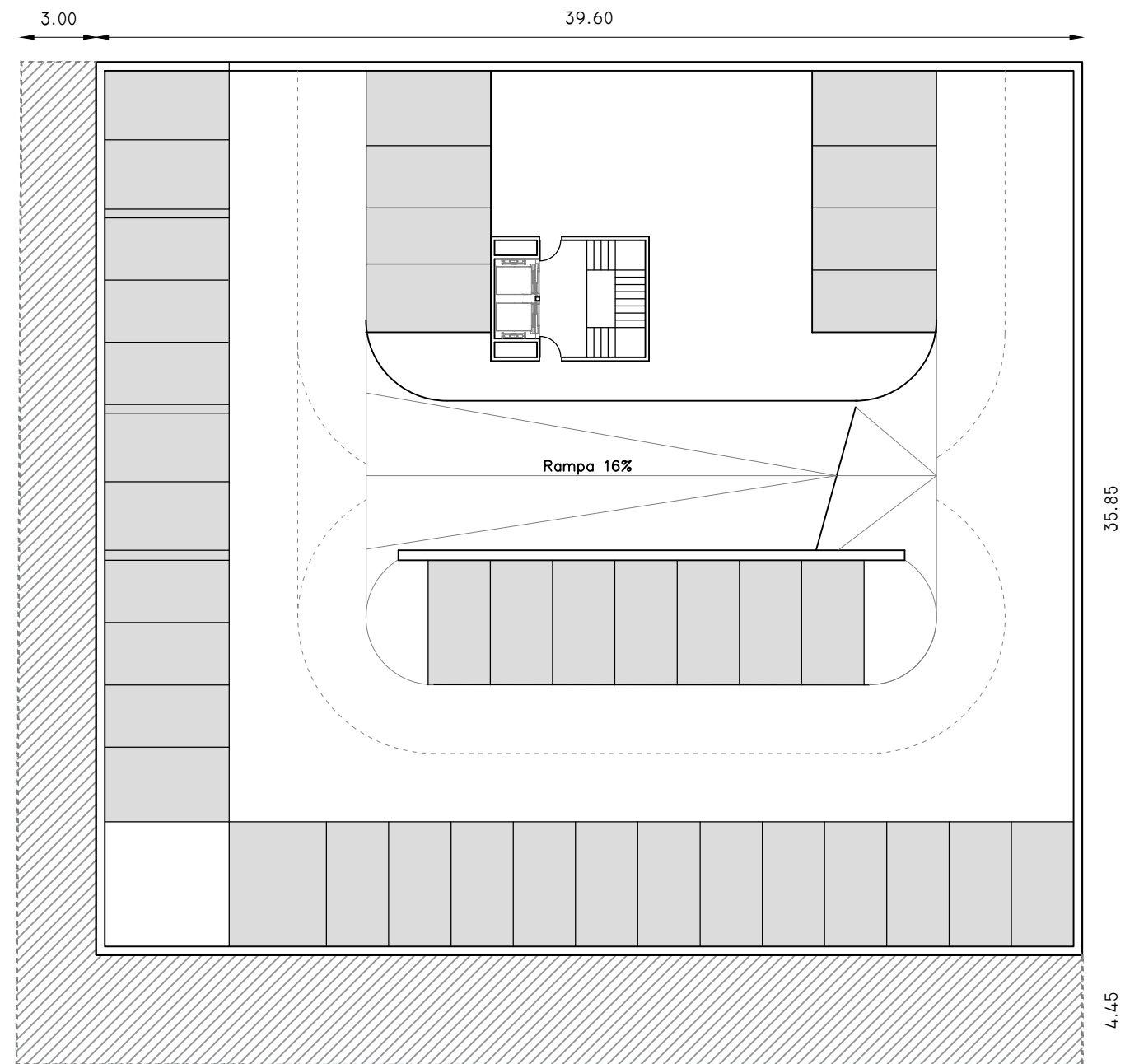


PLANTA BAJA

SUPERFICIE PARCELA URBANA _ 600 M²

NUMERO PLAZAS

PLANTA SÓTANO 1 - 40 PLAZAS
 PLANTA SÓTANO 2 - 40 PLAZAS
 TOTAL - 80 PLAZAS

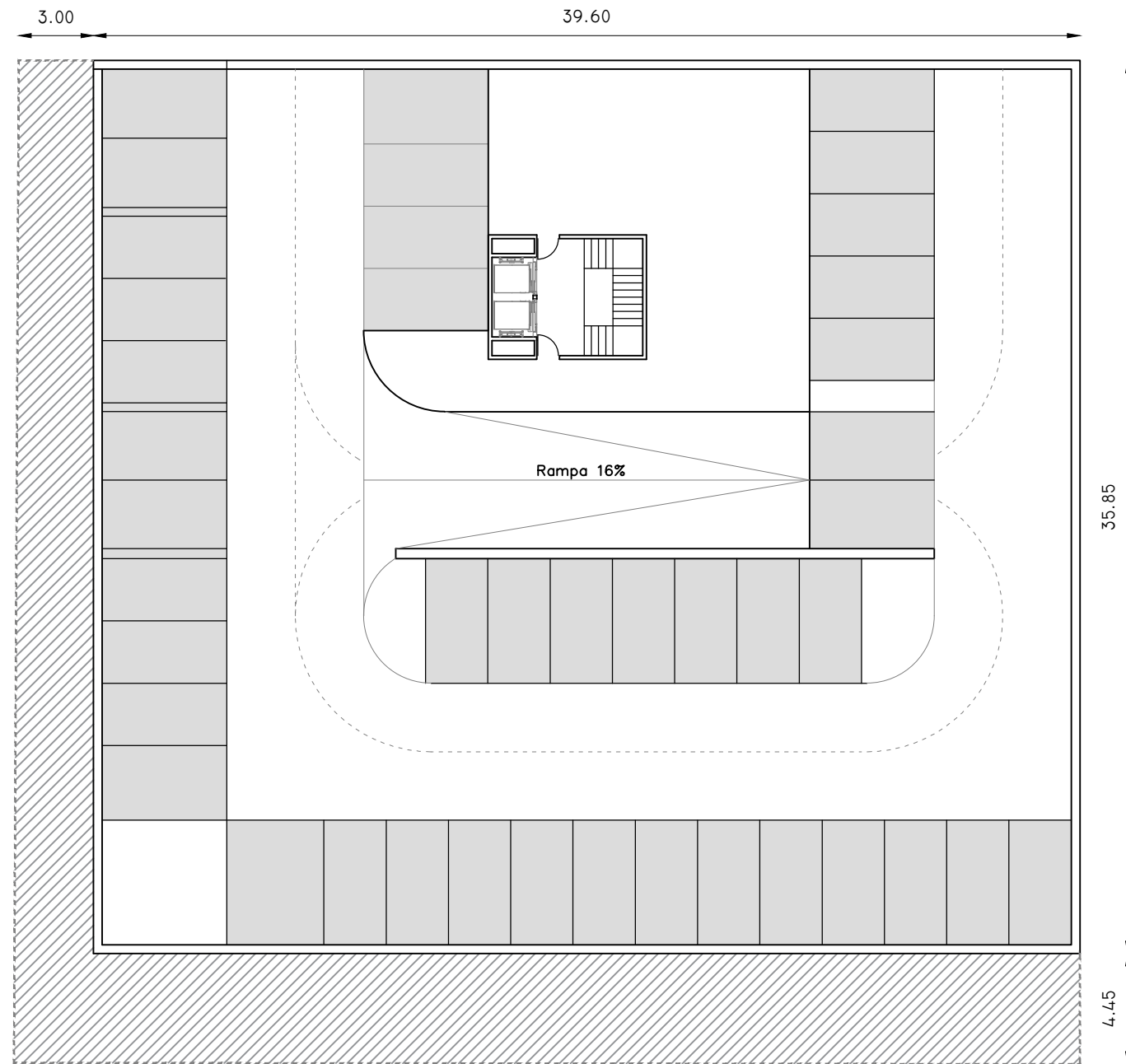


PLANTA SÓTANO I

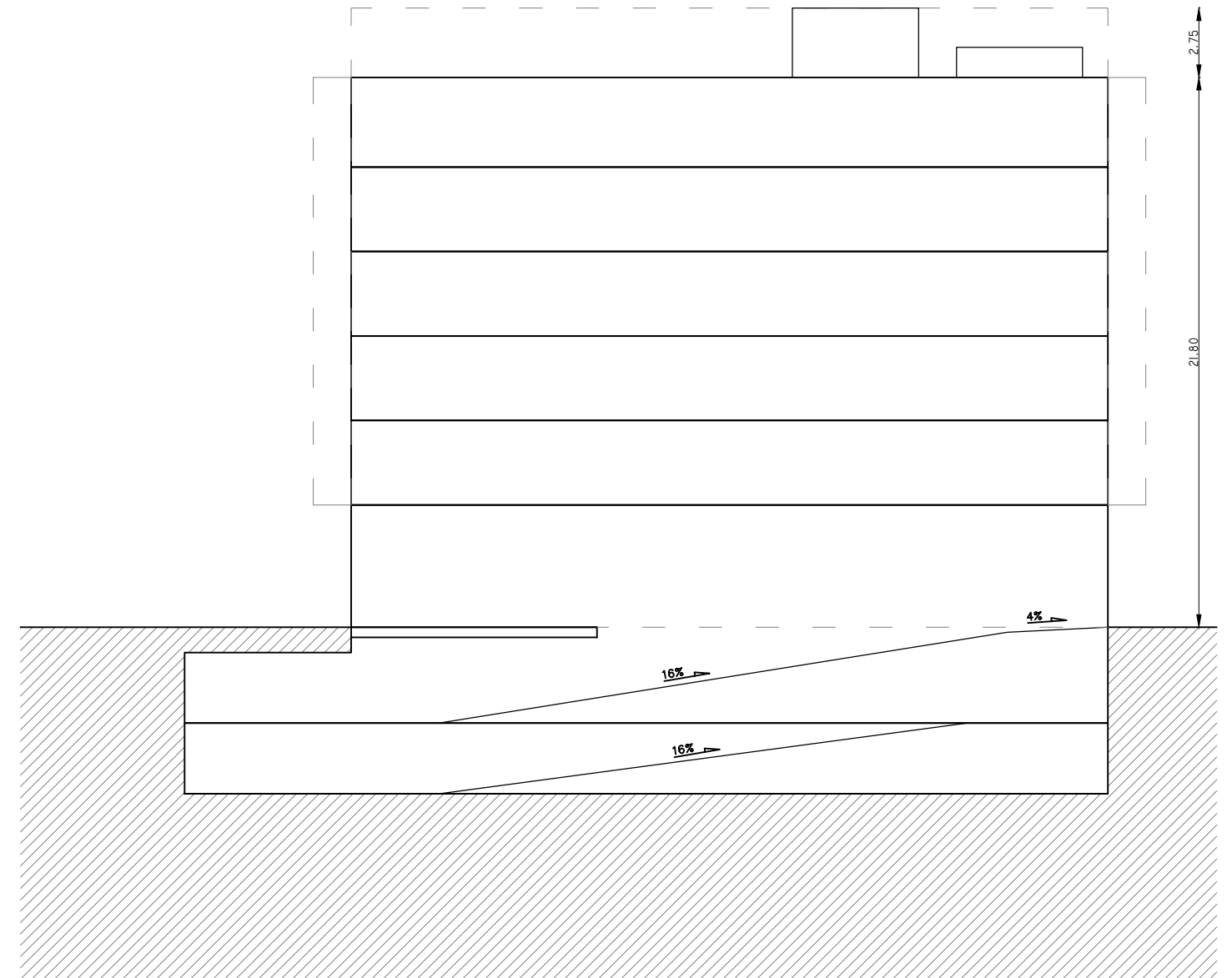
SUPERFICIE PLANTA SÓTANO _ 1419,66 M²

Salvador Cortés Vega
 ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE		
PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2		
SITUACIÓN: AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6, MÁLAGA.	PLANO: PROPUESTA SÓTANO PLANTA BAJA Y SÓTANO 1	Nº 08
PROMOTOR: D ^a MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE D ^a FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON	ESCALA: 1/250	
	FECHA: OCTUBRE 2023	
	EXP.: SCV-16-22	
	SUSTITUYE:	



PLANTA SÓTANO 2



SECCIÓN

NUMERO PLAZAS

PLANTA SÓTANO 1 - 40 PLAZAS
 PLANTA SÓTANO 2 - 40 PLAZAS
 TOTAL - 80 PLAZAS

SCV
 ARQUITECTURA

Salvador Cortés Vega
 ARQUITECTO

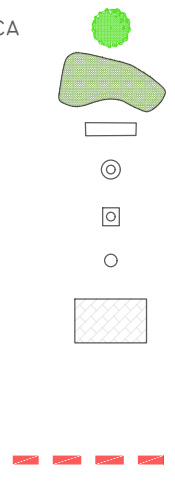
ESTUDIO DE DETALLE		
PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2		
SITUACIÓN :	AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6, MÁLAGA.	PLANO: PROPUESTA SÓTANO PLANTA SÓTANO 2 Y SECCIÓN
PROMOTOR:	D ^a MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE D ^a FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON	ESCALA: 1/250 FECHA: OCTUBRE 2023 EXP.: SCV-16-22 SUSTITUYE:
		Nº 09



LEYENDA

- ÁRBOL MEDIO PORTE HOJA CADUCA
- ZONA AJARDINADA ATALUZADA
- BANCO CON RESPALDO
- BÁCULO ZONA AJARDINADA
- FAROLA
- PAPELERA
- PAVIMENTO PEATONAL SIMILAR AL EXISTENTE EN ZONA VERDE EN ESQUINA AVDA. VELAZQUEZ CON CALLE MENORCA

LIMITE ÁMBITO ACTUACIÓN ESTUDIO DETALLE



ZONA VERDE EXISTENTE

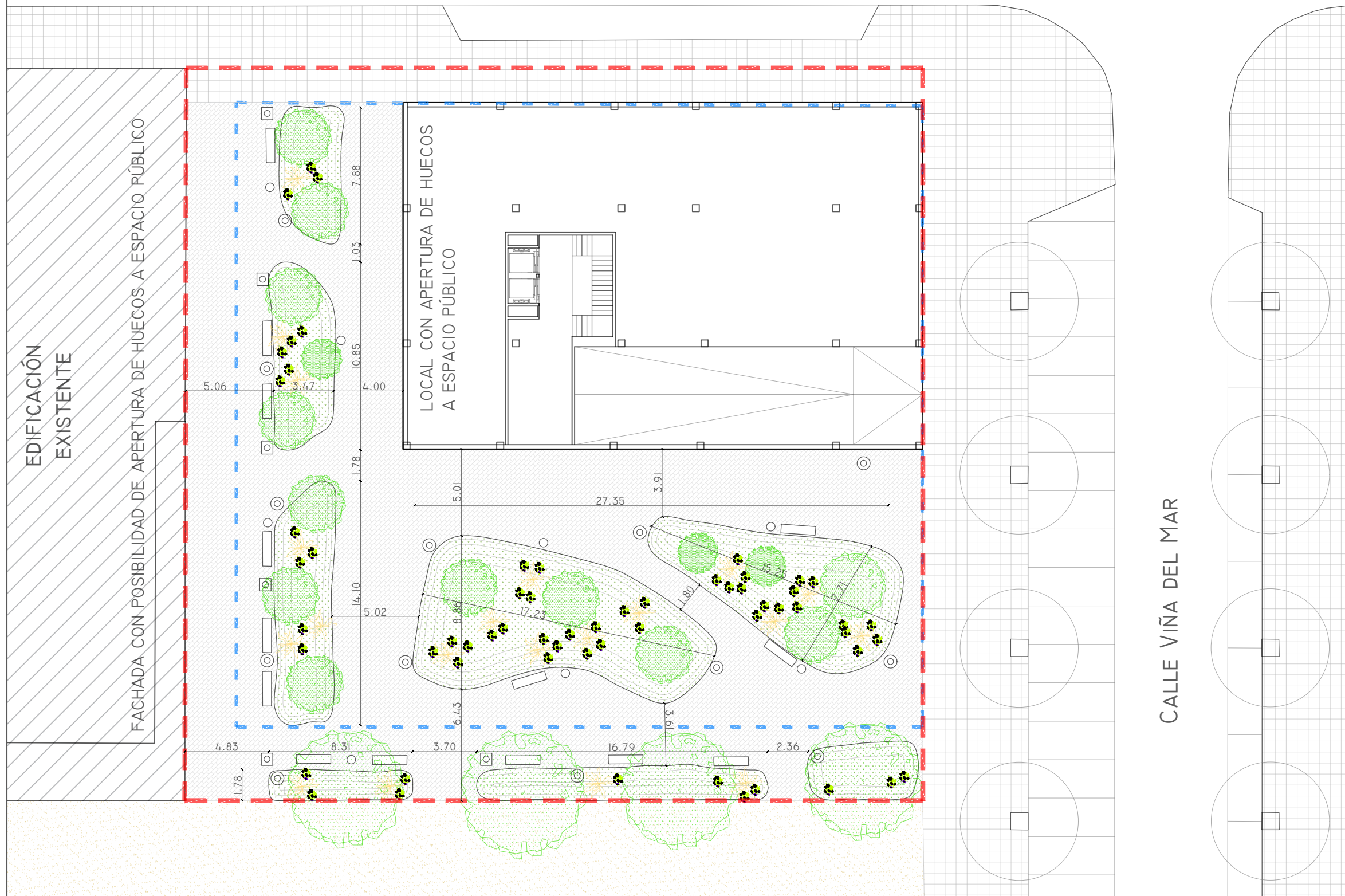


SCV
ARQUITECTURA



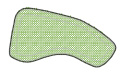







Salvador Cortés Vega
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE		
PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2		
SITUACIÓN :	AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6, MÁLAGA.	
PROMOTOR:	D ^a MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE D ^a FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON	
PLANO:	PLANO DE ORDENACIÓN ZONA VERDE MANZANA	
ESCALA:	1/400	Nº 10
FECHA:	OCTUBRE 2023	
EXP.:	SCV-16-22	
SUSTITUYE:		

AVENIDA DE LOS GUINDOS



LEYENDA

- ÁRBOL MEDIO PORTE HOJA CADUCA 
 - ÁRBOLADO GRAN PORTE HOJA CADUCA 
 - ZONA AJARDINADA ATALUZADA 
 - BANCO CON RESPALDO 
 - BÁCULO ZONA AJARDINADA 
 - FAROLA 
 - PAPELERA 
 - PAVIMENTO PEATONAL SIMILAR AL EXISTENTE EN ZONA VERDE EN ESQUINA AVDA. VELAZQUEZ CON CALLE MENORCA 
- LIMITE ÁMBITO ACTUACIÓN ESTUDIO DETALLE 
- LIMITE OCUPACIÓN SUBSUELO APARCAMIENTO 

NOTA: LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO SON VINCULANTES Y SE PODRÁN AJUSTAR EN EL PROYECTO DE OBRAS MEDIANTE INFORME EXPRESO DEL DEPARTAMENTO QUE APRUEBA ESTE ESTUDIO DE DETALLE.



Salvador Cortés Vega
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2

SITUACIÓN: AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6, MÁLAGA.		PLANO: PLANO DE ORDENACIÓN ZONA VERDE ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
PROMOTOR: D ^a MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE D ^a FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON		ESCALA: 1/250	Nº
		FECHA: OCTUBRE 2023	11
		EXP.: SCV-16-22	
		SUSTITUYE:	



EJEMPLO DE ZONA VERDE





 Salvador Cortés Vega
 ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE											
PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2											
SITUACIÓN :	AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6, MÁLAGA.	PLANO: SECCIÓN DE ORDENACIÓN ZONA VERDE ÁMBITO DE ACTUACIÓN									
PROMOTOR:	D ^a MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE D ^a FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON	<table border="1"> <tr> <td>ESCALA:</td> <td>1/200</td> <td rowspan="4">Nº 12</td> </tr> <tr> <td>FECHA:</td> <td>OCTUBRE 2023</td> </tr> <tr> <td>EXP.:</td> <td>SCV-16-22</td> </tr> <tr> <td>SUSTITUYE:</td> <td></td> </tr> </table>	ESCALA:	1/200	Nº 12	FECHA:	OCTUBRE 2023	EXP.:	SCV-16-22	SUSTITUYE:	
ESCALA:	1/200	Nº 12									
FECHA:	OCTUBRE 2023										
EXP.:	SCV-16-22										
SUSTITUYE:											

RESUMEN EJECUTIVO

DEL ESTUDIO DE DETALLE
AMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2
“AVDA. LOS GUINDOS 4-6”, ZONA LITORAL OESTE
DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.

Promotor: FEDERICA MARÍA FALIGOT COLLIGNON
MARÍA VICTORIA PALACIOS VALVERDE

Arquitecto: D. SALVADOR CORTÉS VEGA.

Octubre 2023

ÍNDICE:

I. MEMORIA.....	3
1.1. CONTENIDO Y ALCANCE.....	4
1.2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
1.4. PARAMETROS URBANISTICO DE GLOBALES DE APLICACIÓN	5
 II. PLANOS	

1. CONTENIDO Y ALCANCE.

Según el artículo 62 "Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística", de la Ley 7/2021 de 1 diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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

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

Asimismo, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 25.3, "En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

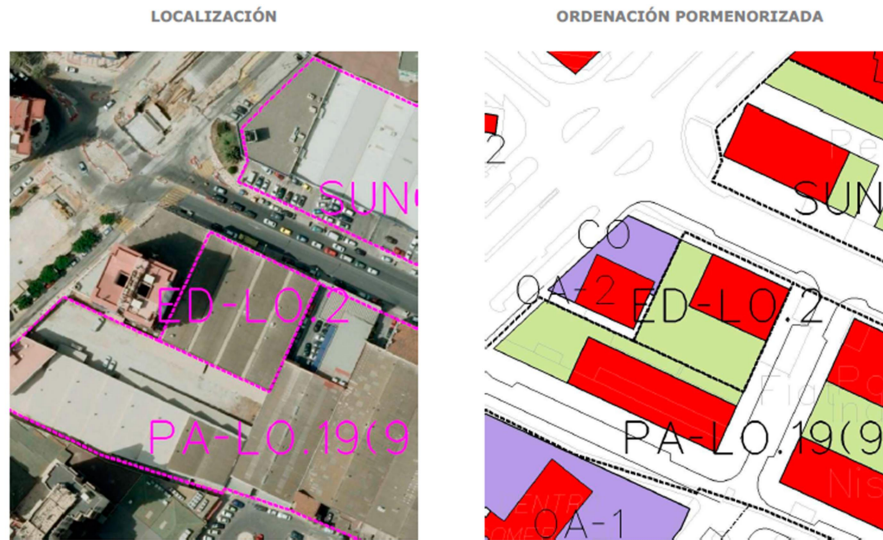
b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye "Resumen Ejecutivo" del Estudio de Detalle del Ámbito de Actuación ED.LO-2, "Avda. de los Guindos 4-6", Málaga.



2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito del presente Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes edificatorios, se encuentra dentro de la superficie ocupada por el Ámbito de Actuación ED-LO.2, Litoral oeste del PGOU de Málaga.



PGOU de Málaga

Los terrenos objetos de esta actuación urbanística tienen una clasificación de suelo urbano consolidado, por lo que sus lindes coinciden con viarios o con edificaciones ya existentes. Pasamos a indicar las distintas lindes:

- Linda al norte con Avda. de los Guindos.
- Linda al oeste con edificio existente sito en Avda. de los Guindos 2.
- Linda al este con vial de nueva apertura PA-LO 19(97).
- Linda al sur con zona verde en PA-LO 19 (97).

El ámbito de actuación tiene una superficie total comprobada de 1.807,13 m², con una forma regular de unos 40 m aproximados por lado.

Se corresponde con las siguientes referencias catastrales: 0319114UF7601N0001XD, 0319115UF7601N0001ID, 0319116UF7601N0001JD, 0319117UF7601N0001ED.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las nuevas alineaciones y rasantes propuestas se definen en función de lo referido en el Plan General, según su ámbito de aplicación en la zona delimitada como ED-LO.2 en los planos de Calificación, Usos y Sistemas.

El objeto del Estudio de Detalle es la reestructuración morfológica de las parcelas actuales, que cuentan con usos inapropiados coexistiendo en una trama urbana residencial, sustituyendo la actividad industrial actual por usos de vivienda y comercial en planta baja.

4. PARAMETROS URBANISTICOS DE APLICACIÓN.

El Estudio de Detalle mantiene la ordenación en cuanto a usos, tipologías y ordenanzas previstos por el Plan General para el ámbito objeto de ordenación, efectuando los ajustes derivados de las alineaciones y rasantes resultantes de la propuesta.

En los anexos se recoge fotocopia de las Ordenanzas OA-2 (Ordenación Abierta) del Plan General de Ordenación de Málaga. Resulta el siguiente cuadro de determinaciones generales para el ámbito del Estudio de Detalle.


CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
DENOMINACIÓN	ED-LO.2	
SUPERFICIE FICHA	1787,00 m ²	
SUPERFICIE COMPROBADA	1807,13 m²	
USOS	RESIDENCIAL VIVIENDA Y COMERCIAL PB	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	OA-2	
CONDICIONES URBANISTICAS	Nº PLANTAS	PB+5
	ALTURA MAX.	21,80 m
	OCUPACIÓN PB	100%
	OCUPACIÓN RESTO	90%
	TECHO MAXIMO	3.320,00 m ² t
	EDIFICABILIDAD	1,86 m ² t/ m ² t

Por lo que el Estudio de Detalle mantiene los parámetros del Plan General.

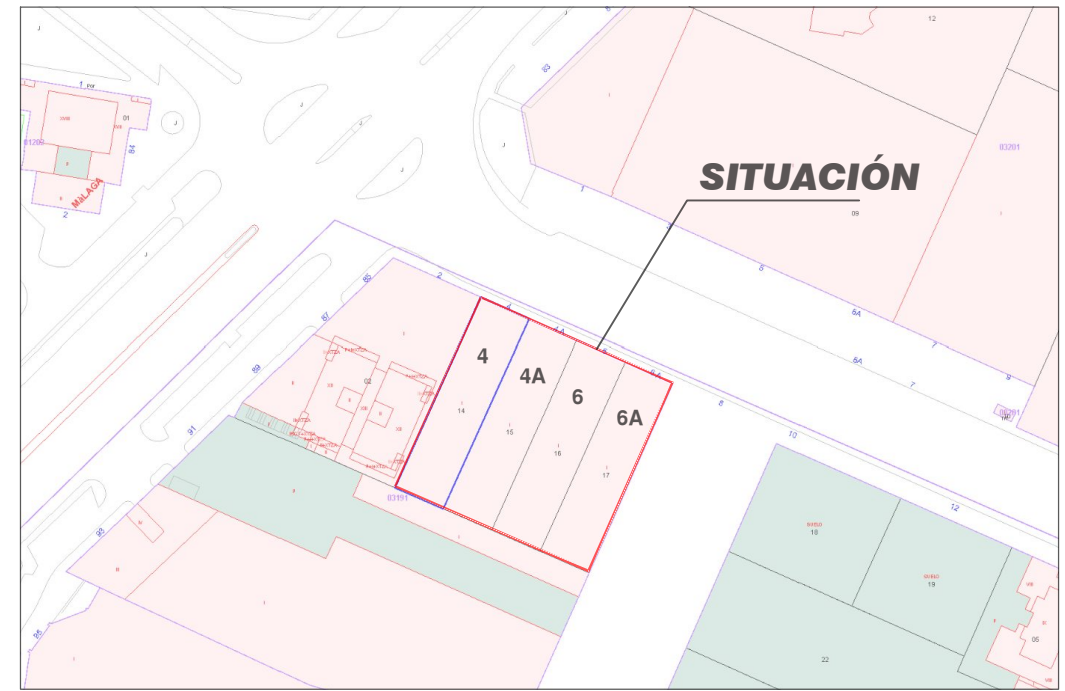
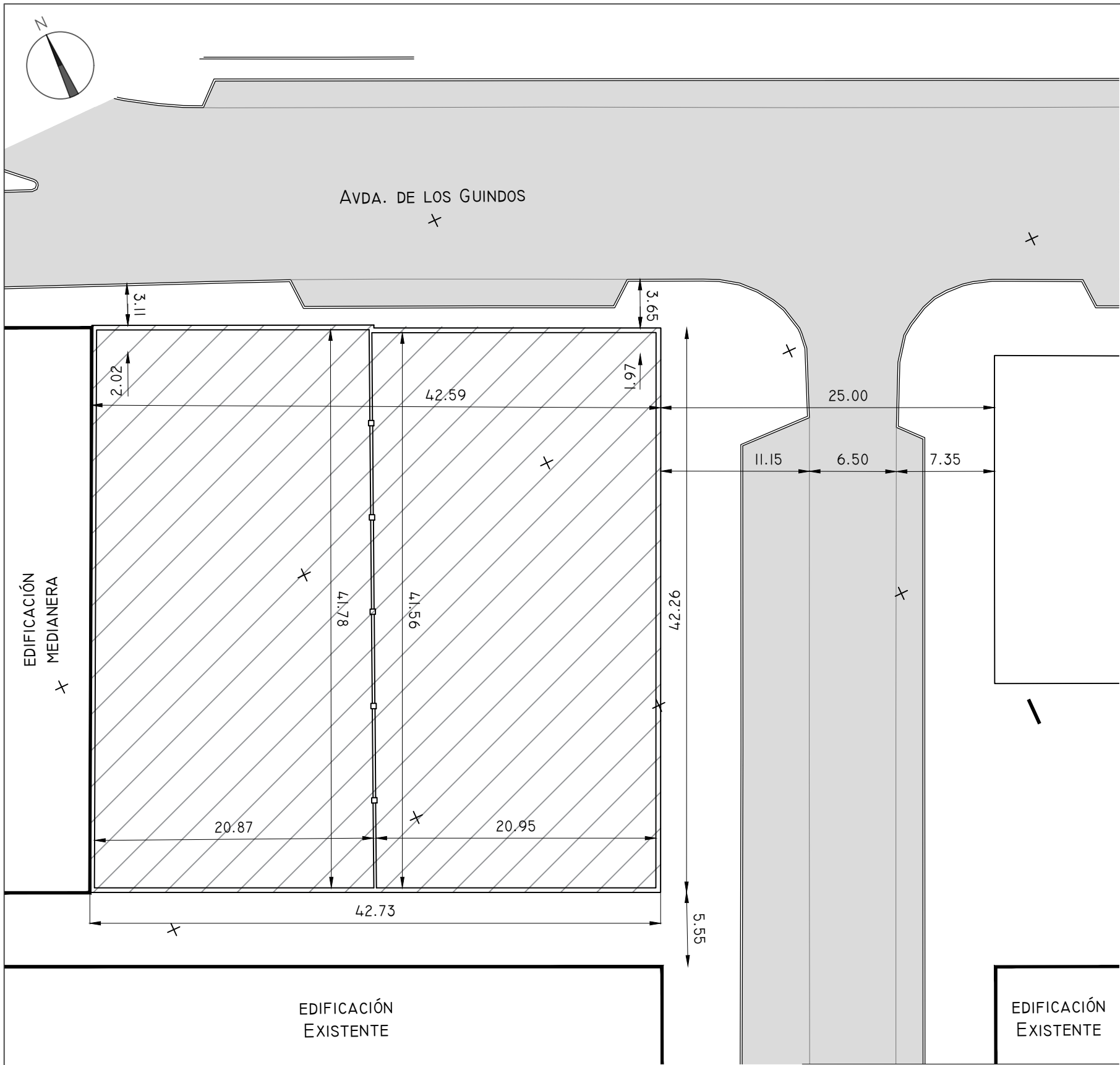
Las alineaciones y rasantes se definen en función de la referida en el Plan General, según su ámbito de aplicación en la zona delimitada como ED-LO.2 en los planos de Calificación, Usos y Sistemas.

Se plantea una parcela residencial alineada a la Avda. de los Guindos con unas dimensiones de 20 x 30 m (600 m²). El resto del ámbito de actuación tendrá una calificación de Áreas Libres, a cota -1.30 m ascendente, cedido al ayuntamiento según el convenio de referencia con fecha marzo 2011. Y calificación de aparcamiento privado a cota -1.30 m descendente, con una superficie en planta de 823,32 m². Por tanto, se configura en esta área del ámbito de actuación un complejo inmobiliario urbanístico, al coexistir, en el plano vertical, suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica.

Málaga, octubre de 2023.
El Arquitecto.



Fdo. Salvador Cortés Vega.



SITUACIÓN RESPECTO AL CATASTRO



SITUACIÓN ORTOFOTO

NOTA: SE TOMA COMO REFERENCIA LA SUPERFICIE COMPROBADA DE 1.807,13 M2.

EMPLAZAMIENTO ACTUAL

SUPERFICIES SEGÚN CATASTRO

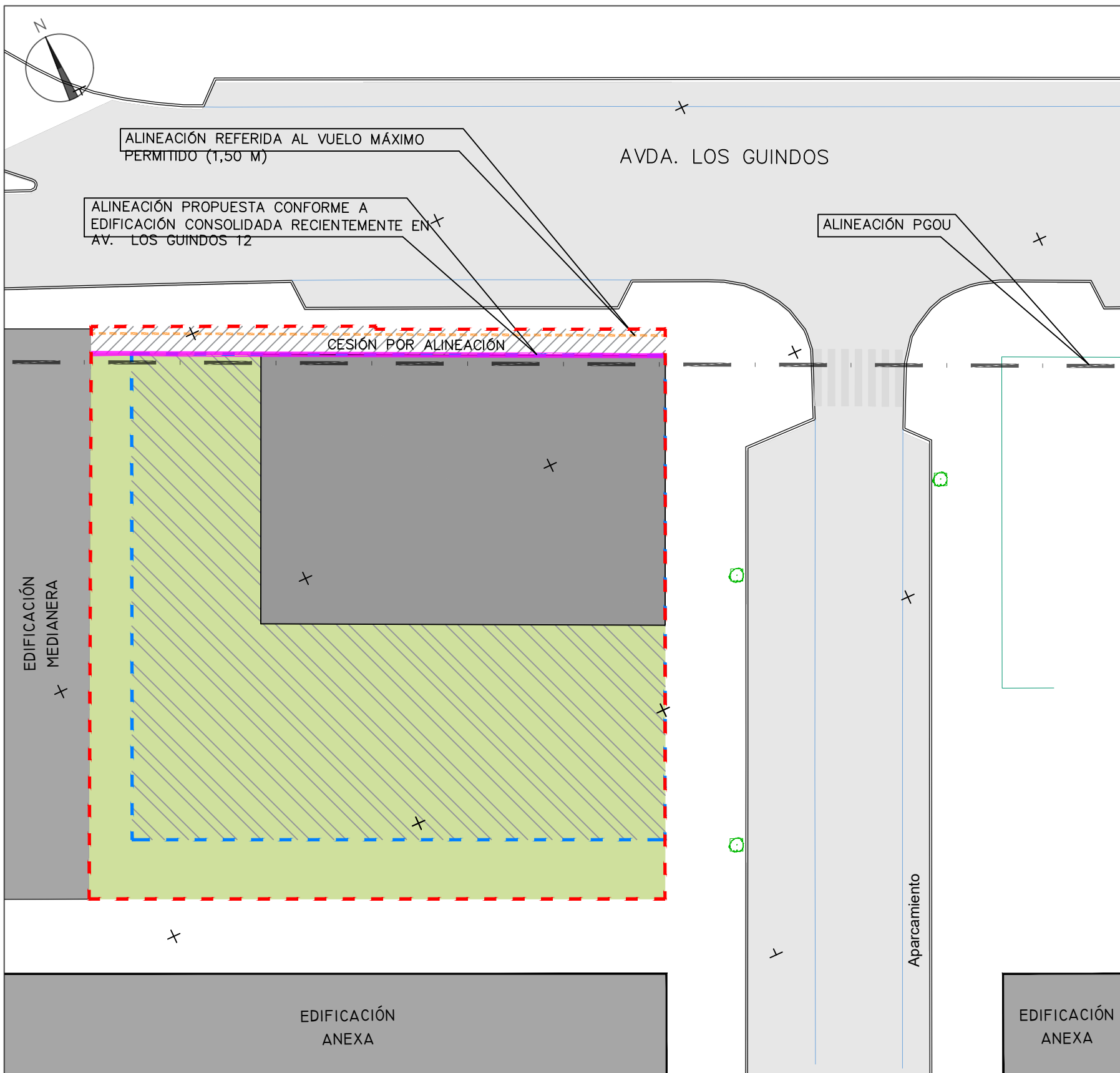
PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	USOS	SUPERFICIES	
			GRAFICA	CONSTRUIDA
4	0319114UF7601N0001XD	DEPORTIVO	449,00	444,00
4A	0319115UF7601N0001ID	DEPORTIVO	447,00	444,00
6	0319116UF7601N0001JD	INDUSTRIAL	448,00	444,00
6A	0319117UF7601N0001ED	INDUSTRIAL	448,00	444,00
TOTAL			1792,00	1776,00

--- ALINEACIÓN A VIAL PUBLICO

SCV
ARQUITECTURA

Salvador Cortés Vega
ARQUITECTO



RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2		
SITUACIÓN : AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6, MÁLAGA.	PLANO: SITUACIÓN Y ORDENACIÓN ACTUAL.	
PROMOTOR: D ^a MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE D ^a FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON	ESCALA:	1/350 N°
	FECHA:	OCTUBRE 2023
	EXP.:	SCV-16-22
	SUSTITUYE:	RE1



CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
DENOMINACIÓN	ED-LO,2	
SUPERFICIE AMBITO ACTUACIÓN	1.807,13 m ²	
USOS	RESIDENCIAL VIVIENDA Y COMERCIAL PB	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	OA-2	
CONDICIONES URBANISTICAS	Nº PLANTAS	PB+5
	ALTURA MAX.	21,80 m
	OCUPACIÓN PB	100%
	OCUPACIÓN RESTO	90%
	TECHO MAXIMO	3.320 m ² t
EDIFICABILIDAD	1,86 m ² t/ m ² s	








NOTA: SE TOMA COMO REFERENCIA LA SUPERFICIE COMPROBADA DE 1.807,13 M2, MANTENIENDO LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE 3.320 M2T RECOGIDA POR EL ED-LO2.

DESTINO SUELO	SUPERFICIES
Residencial	600 m ² (L 30 x A 20 m)
Área Libre (Cesión) Cota -1.30 m ascendente	1.122,27 m ²
Aparcamiento privado (No es objeto de cesión) Cota -1.30 m descendente	823,32 m ²
Acerado por alineaciones (Cesión)	84,86 m ²
TOTAL	1.807,13 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3.320 m²t

-  COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO DE 823,32 m². CALIFICADO COMO:
 - ÁREA LIBRE A COTA -1.30 M ASCENDENTE (CESIÓN)
 - APARCAMIENTO PRIVADO A COTA -1.30 M DESCENDENTE
-  ÁREA DE ESPACIOS LIBRES _ 298,95 m² (CESIÓN)

TOTAL ÁREA DE ESPACIOS LIBRES (CESIÓN) _ 1.122,27 m²

ORDENACIÓN

-  AMBITO DE ACTUACIÓN (SECTOR) ED-LO.2
-  ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN PROPUESTA
-  ALINEACIÓN REFERIDA AL VUELO MÁXIMO PERMITIDO (1.50 M).
-  ALINEACIÓN DE PLANTAS APARCAMIENTOS (COTA - 1,30 M)
-  SUPERFICIE DE CESIÓN _ 84,86 m² ACERADO POR ALINEACIONES
-  PARCELA RESIDENCIAL _ 600,00 m²
-  ALINEACIÓN PGOU

SCV
ARQUITECTURA



Salvador Cortés Vega
ARQUITECTO

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2		
SITUACIÓN: AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6, MÁLAGA.	PLANO: ORDENACIÓN Y ALINEACIONES	Nº RE2
PROMOTOR:	ESCALA: 1/350	
D ^a MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE D ^a FEDERICA MARIA FALIGOT COLLIGNON	FECHA: OCTUBRE 2023	
	EXP.: SCV-16-22	
SUSTITUYE:		