

Separata

RESUMEN EJECUTIVO

Estudio de Detalle - REFUNDIDO PROPUESTA DE REFORMA DE PLANTAS ATICO Y CASETON EDIFICIO ADMINISTRATIVO EN CABECERA DE MANZANA

SITUACIÓN: c/ Blasco de Garay nº 7, esquinas a c/ Martínez Campos y a c/ Barroso. - Barrio del "Soho"
PROMUEVE: **PRODISA** -PROMOCIONES DIVERSAS S.A. / junio de 2019 - 29001 MÁLAGA

D. José Francisco García Delgado. - Arquitecto Colg.nº564. C.O.A.Málaga
C/ Juan de Padilla 11, Ático Izq.-C 29008 Málaga / Telf-fax:952 21 2151. correo-e: jfgd@arquired.es

Código Seguro De Verificación	Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	09/09/2020 09:31:51
Observaciones		Página	1/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==		



Hoja resumen: DATOS GENERALES:**Título del Proyecto:**

**ESTUDIO DE DETALLE – REFUNDIDO -
DE EDIFICIO ADMINISTRATIVO EN CABECERA DE MANZANA
PROPUESTA REFORMA PLANTAS ATICO Y CUBIERTA**

Emplazamiento:

c/ Blasco de Garay nº 7. esquina a c/ Martínez Campos y c/ Barroso. "El Soho".
29001 – MÁLAGA

Ref. Catastral: 3144101UF7634S

Usos del edificio

Uso principal del edificio:

Residencial turístico transporte sanitario
 comercial industrial espectáculo deportivo
 oficinas religioso agrícola educación

Usos subsidiarios del edificio:

residencial **Garaje** **Locales** Otros:

Nº Plantas

Sobre rasante **9** : Bajo rasante: **1**
Baja + 8 Sótano garaje

Superficies

superficie total construida s/ rasante **1.494,21 m²** Superficie const. afectada **134,66 m²**
superficie total construida **1.687'70 m²** presupuesto ejecución material **€**

Estadística

Nueva planta Rehabilitación vivienda libre núm. viviendas **0**
Legalización Reforma VP pública núm. locales **2**
VP privada **5**

José Francisco García Delgado. c/Juan de Padilla 11, Ático Izq. 29008-Málaga · ARQUITECTO 564 del C.O.A.Málaga

Código Seguro De Verificación	Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	09/09/2020 09:31:51
Observaciones		Página	2/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==		



FOTOGRAFIA de ESTADO ACTUAL



José Francisco García Delgado. c/Juan de Padilla 11, Ático Izq. 29008-Málaga · ARQUITECTO 564 del C.O.A.Málaga

Código Seguro De Verificación	Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	09/09/2020 09:31:51
Observaciones		Página	3/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==		



Í N D I C E

1.- RESUMEN EJECUTIVO.....	Pág. 05
a) Resumen de la propuesta de intervención.	
b) Informe de Sostenibilidad económica	
c) Fotografías de estado actual y aéreas.	
d) Conclusiones.	
2.- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL.	Pág. 10
3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: Planos.	Pág. 11
a) Índice de planos.	
• Localización y urbanístico:	nº 00. LU
• Propuesta: Comparativo Plantas.	nº 02r. p-CP
• Propuesta: Alzados y Volumetrías.	nº 03r. p-AV

Código Seguro De Verificación	Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	09/09/2020 09:31:51
Observaciones		Página	4/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==		



1.- RESUMEN EJECUTIVO

artículo 19º de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

3º) En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

A los efectos del artículo 19º de la LOUA, esta propuesta no se necesita estudio económico-financiero, pues la propuesta se limita a una redistribución parcial de los volúmenes existentes en las dos últimas plantas del edificio, dentro de la parcela, sin que afecte a otros elementos urbanos o de planeamiento, todo ello de iniciativa privada, donde el objetivo es el balance 0 de superficies construidas existente.

1.A.- RESUMEN DE LA PROPUESTA.

Se trata de un edificio existente de uso administrativo, de gestión privada, que por necesidad mercantil desea ser cambiado del uso administrativo a residencial público como apartamento turístico, motivo por el cual se propone la regularización volumétrica de las dos últimas plantas del edificio.

El proceso consiste en reducir la superficie construida en planta 8ª (casetón) a la mínima posible para mantener exclusivamente los accesos a la cubierta: escaleras y ascensor; y destinar esa misma superficie eliminada a la planta ático, tal y como se expresa gráficamente en el apartado 2.C. de esta memoria, "Esquema de actuación propuesta", ampliando la superficie existente.

Morfológicamente se diseña la planta ático como extensión casi simétrica y retranqueada con respecto a las fachadas, con cubierta plana transitable; y la planta 8ª (casetón) quedando exclusivamente con los volúmenes de caja de escaleras y ascensor.

El resultado es una volumetría compensada y una reducción de la extensión del edificio en la última planta, conformando la esquina de una manzana cerrada de altura y volumetría homogénea, acorde con la tipología predominante del entorno.

Se limita el uso actual de la planta 8ª a mantenimiento e instalaciones, y localiza el uso residencial en la planta ático, con dos apartamentos de un dormitorio con orientación turística.

1.B.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se trata de un edificio existente en esquina, conformando una manzana cerrada de altura y volumetría homogénea. Su uso principal es

LEY 8/2007 DE 28 MAYO, DE SUELO.

Artículo 15.

Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

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

A este respecto, indicar que toda la actuación propuesta se delimita en el interior de la edificación, sin que resulten afectadas infraestructuras o elementos urbanos externos a dicha parcela, siendo toda ella gestionada y administrada económicamente por iniciativa privada de la mercantil peticionaria del presente Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	09/09/2020 09:31:51
Observaciones		Página	5/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==		



1.C - FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL Y AÉREAS (actualidad y 1975-77):

Se aportan a continuación, diversas imágenes del edificio en su estado actual, a nivel de calle, interiores de las plantas en estudio, así como tomas aéreas.

F O T O G R A F Í A S E S T A D O A C T U A L



Calle Barroso.



Esquina c/ Blasco de Garay,
con c/ Martínez Campos.



Planta ático y casetón

José Francisco García Delgado. c/Juan de Padilla 11, Ático Izq. 29008-Málaga · ARQUITECTO 564 del C.O.A.Málaga

Código Seguro De Verificación	Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	09/09/2020 09:31:51
Observaciones		Página	6/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==		

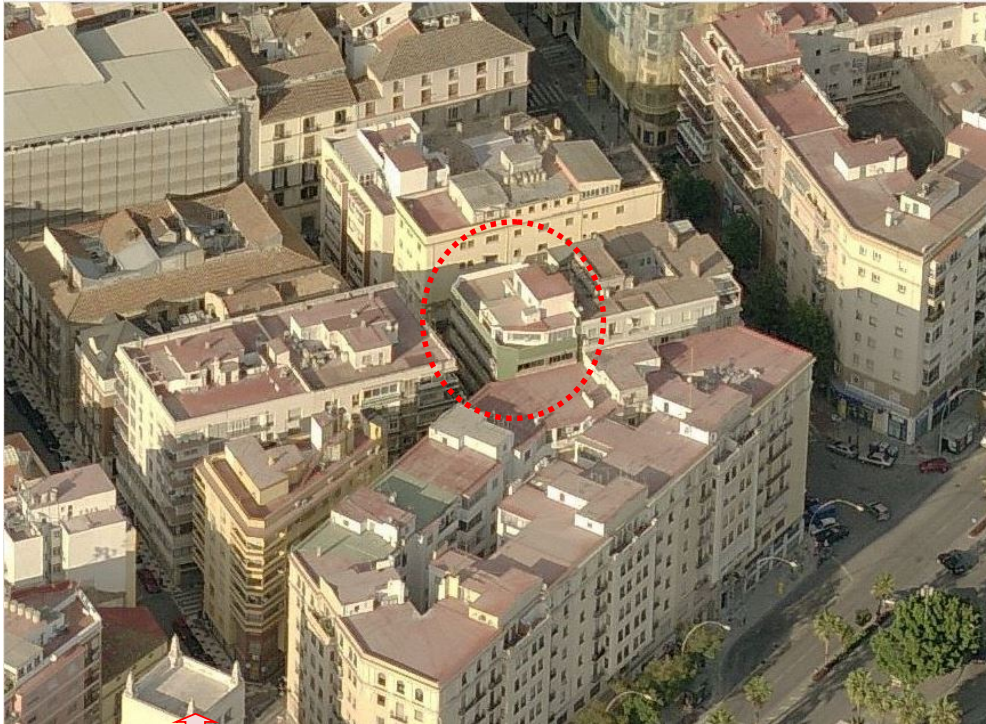


Vistas Aéreas

F O T O G R A F Í A S

extraídas de internet

-ACTUALIDAD-



Vista sur-norte

Vistas norte-sur.



José Francisco García Delgado. c/Juan de Padilla 11, Ático Izq. 29008-Málaga · ARQUITECTO 564 del C.O.A.Málaga

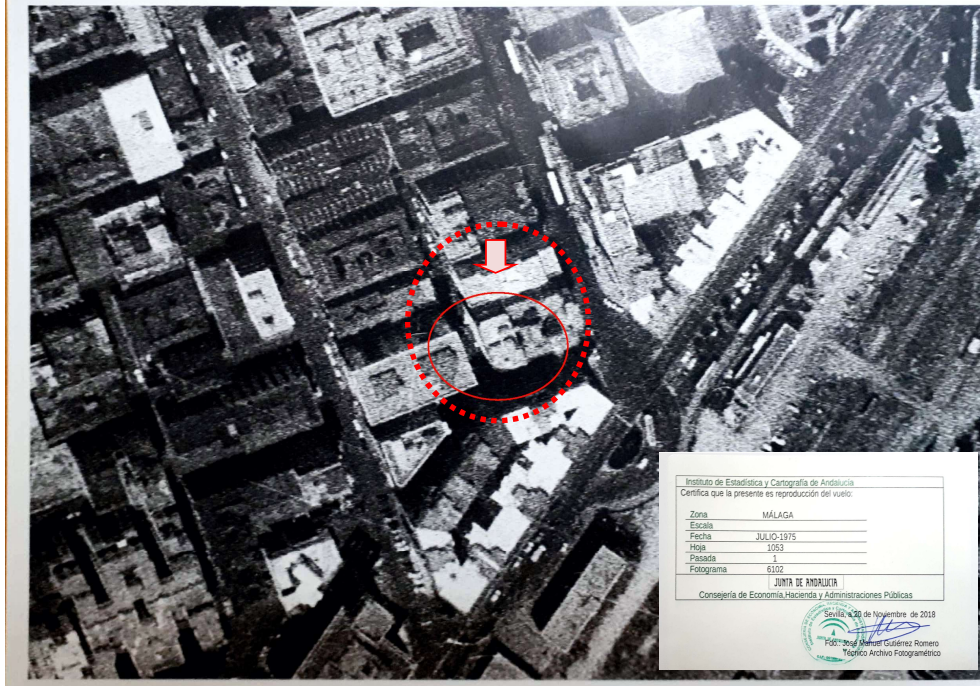
Código Seguro De Verificación	Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	09/09/2020 09:31:51
Observaciones		Página	7/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==		



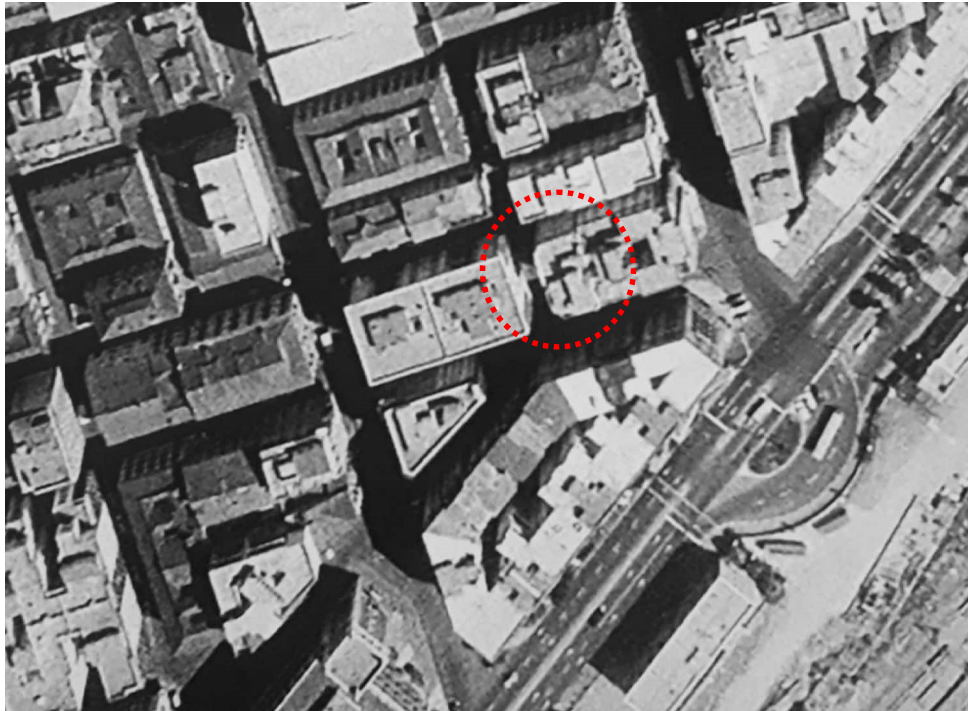
F O T O G R A F Í A S

-Vuelos de 1975 y 1977-

Vuelo de 1977



Vuelo de 1977



Código Seguro De Verificación	Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	09/09/2020 09:31:51
Observaciones		Página	8/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==		



4.D.- CONCLUSIONES.

Con la intervención básicamente se mantiene la superficie construida existente, trasladándose de la planta superior a la inferior:

Beneficios de la propuesta:

1. Se reduce el impacto visual del volumen del casetón
2. Se mantiene la superficie existente del edificio (*se reduce -0,48 m²*).
3. Se homogeniza la imagen y altura de la manzana en consonancia con las colindantes
4. Se produce una regularización morfológica de la planta ático.
5. Se ubica un espacio al fondo de la planta ático para instalaciones al exterior, reduciendo el impacto visual y acústico de estas en la cubierta.
6. Se mejora la accesibilidad al instalar un ascensor accesible.

Málaga, junio de 2.019

José Francisco García Delgado
Arquitecto

V.b.-El promotor *PRODISA*.
En representación: *D. Carlos Gross Rein*

Código Seguro De Verificación	Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	09/09/2020 09:31:51
Observaciones		Página	9/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==		



2.- ANEXO: DOCUMENTACION

5.A.- FICHA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DEL CATASTRO.

Se aporta la ficha del catastro de Málaga.

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO DE ESPAÑA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3144101UF7634S0001ZG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL BLASCO DE GARAY 7
 29001 MALAGA [MÁLAGA]

USO PRINCIPAL: Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN: 1970

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.602

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: CL BLASCO DE GARAY 7
 MALAGA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.602

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 189

TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1	-1	01	184
COMERCIO	1	00	01	184
OFICINA	1	01	01	184
OFICINA	1	02	01	184
OFICINA	1	03	01	184
OFICINA	1	04	01	184
OFICINA	1	05	01	184
OFICINA	1	06	01	184
OFICINA	1	07	01	79
OFICINA	1	08	01	51

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.

Jueves, 6 de Julio de 2017

José Francisco García Delgado. c/Juan de Padilla 11, Ático Izq. 29008-Málaga · ARQUITECTO 564 del C.O.A.Málaga

Código Seguro De Verificación	Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	09/09/2020 09:31:51
Observaciones		Página	10/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==		



3.- DOCUMENTACION GRÁFICA

3.- ÍNDICE DE PLANOS.

Relación de los planos que conforman el presente Estudio de Detalle.

a) Localización y urbanístico:	nº 00.	LU
b) Propuesta: Comparativo Plantas.	nº 02r.	p-CP
c) Propuesta: Alzados y Volumetrías.	nº 03r.	p-AV

Málaga, junio de 2019
GARCIA DELGADO JOSE FRANCISCO - 25579675H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=D=ES, 25579675H, o=GARCIA-
FRANCISCO, ou=GARCIA DELGADO, cn=GARCIA
DELGADO JOSE FRANCISCO - 25579675H
Fecha: 2019.06.03 12:35:12 +02'00'
José Francisco García Delgado
Arquitecto

V.b.-El promotor *PRODISA.*
En representación: D. Carlos Gross Rein

Código Seguro De Verificación	Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	09/09/2020 09:31:51
Observaciones		Página	11/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sw695ZsPoIBflzp6MoIT2w==		





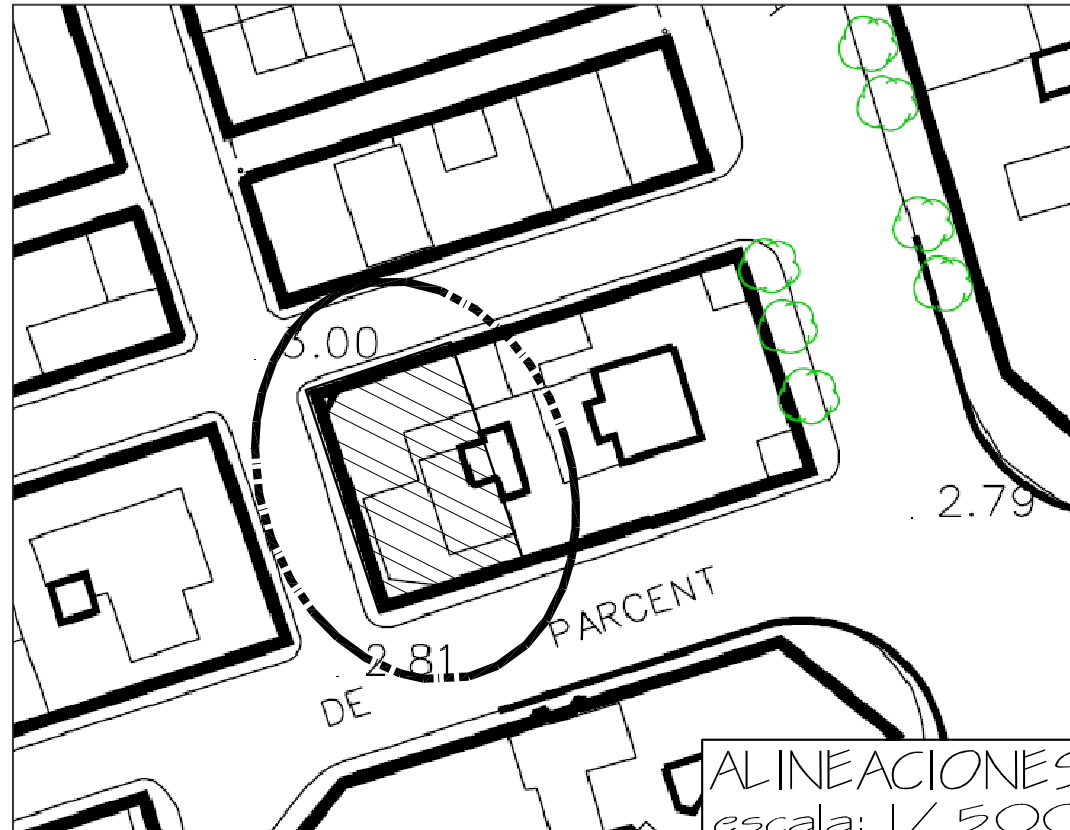
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PLANTAS ÁTICO EN EDIFICIO ADMINISTRATIVO

SITUACION: C/ Blasco de Garay nº7, "Barrio del SOHO" LOCALIDAD: 29001, Málaga PROMUEVE: **PRODISA** PROMOCIONES DIVERSAS S.A.

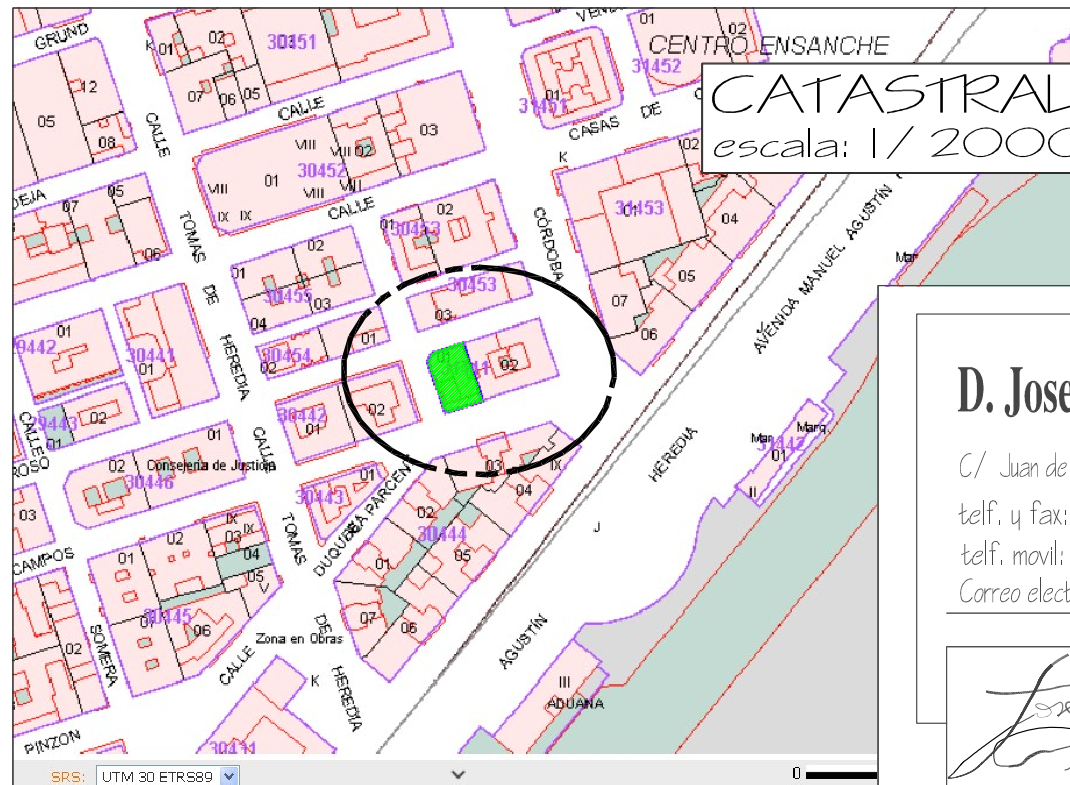
VISADO
C.O.A.MÁLAGA



CALIFICACION
escala: 1/1.000



ALINEACIONES
escala: 1/500



CATASTRAL
escala: 1/2000

PLANO

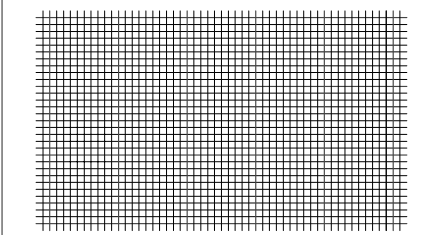
LU

LOCALIZACIÓN
URBANÍSTICO

ESCALA: 1/2000

ESCALA: 1/1000

OBSERVACIONES: _____



ARQUITECTO

D. Jose Francisco Garcia Delgado

C/ Juan de Padilla nº 11, Atico lza,
telf. y fax: 952 21 21 51
telf. movil: 610 76 28 79
Correo electronico: jfgd@arquired.es

MÁLAGA
29008

COTAS:
metros

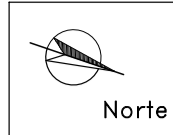
FECHA:
dic'2017

OBRA:
AT-MA/0216

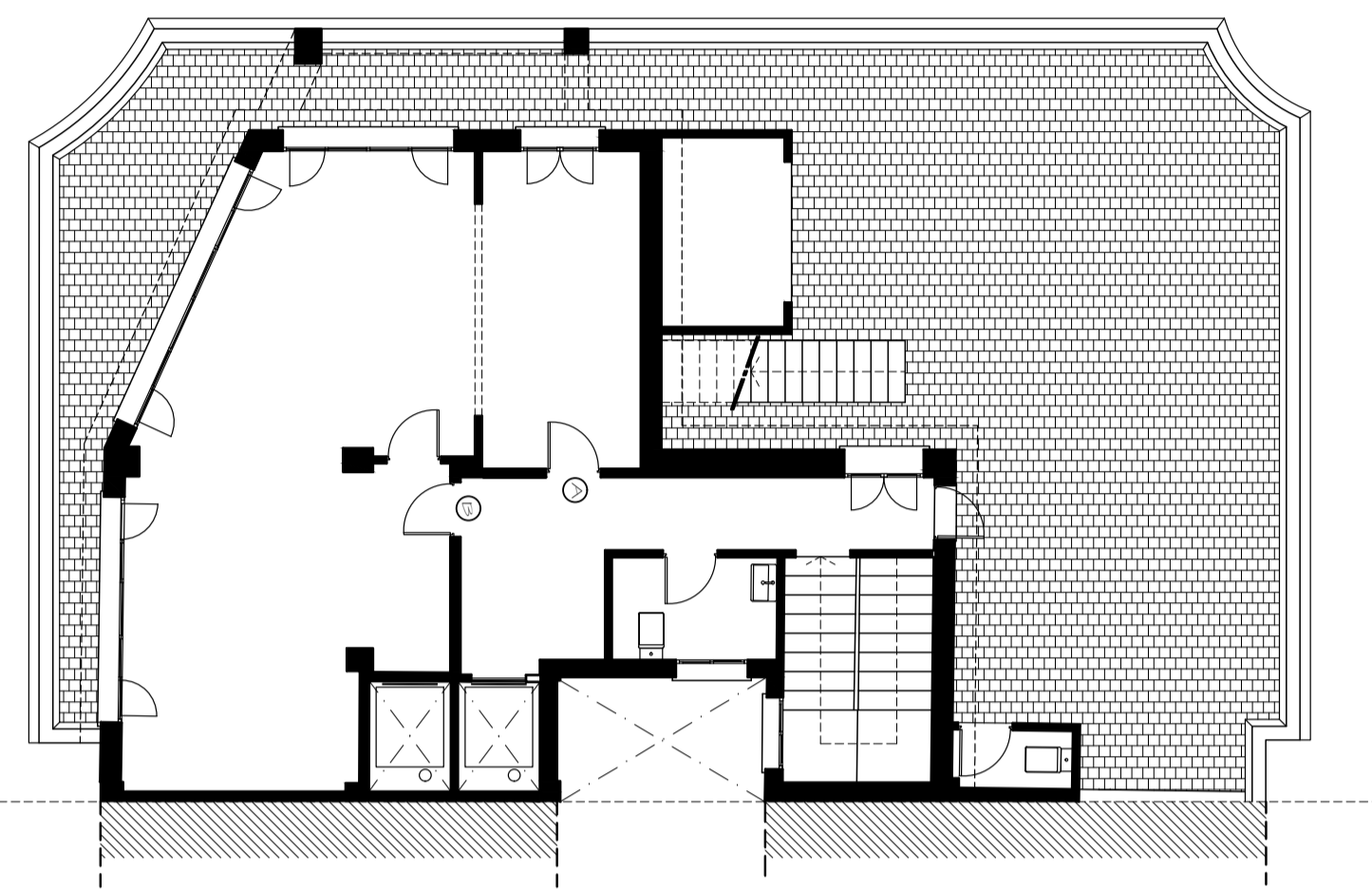
00

Código Seguro De Verificación	Sw695ZsPoIBf1zp6MoIT2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gmez Jimenez	Firmado	09/09/2020 09:31:51
Observaciones		Página	12/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sw695ZsPoIBf1zp6MoIT2w==		



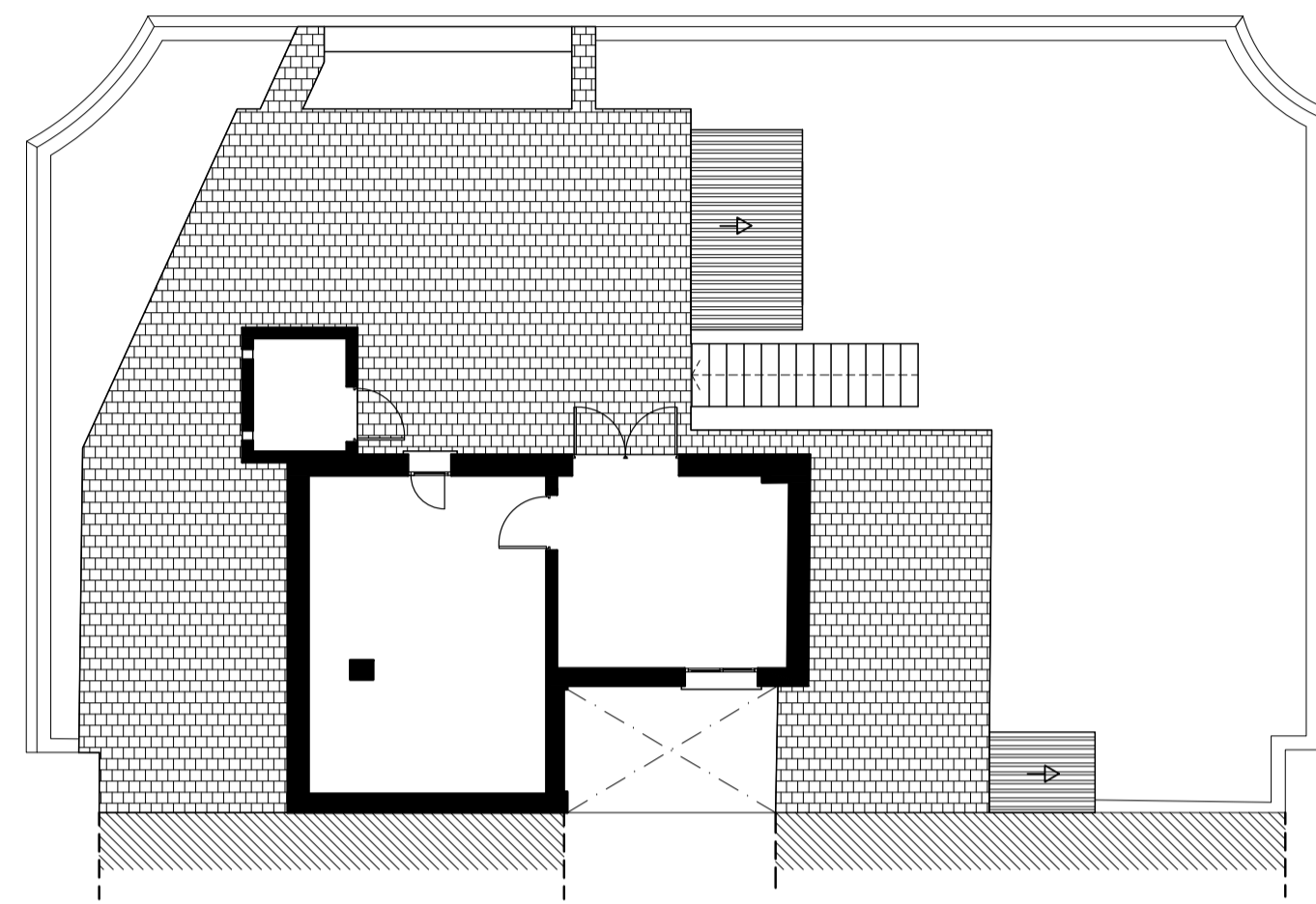


ESTADO ACTUAL Plantas 7ª, 8ª y Cubierta



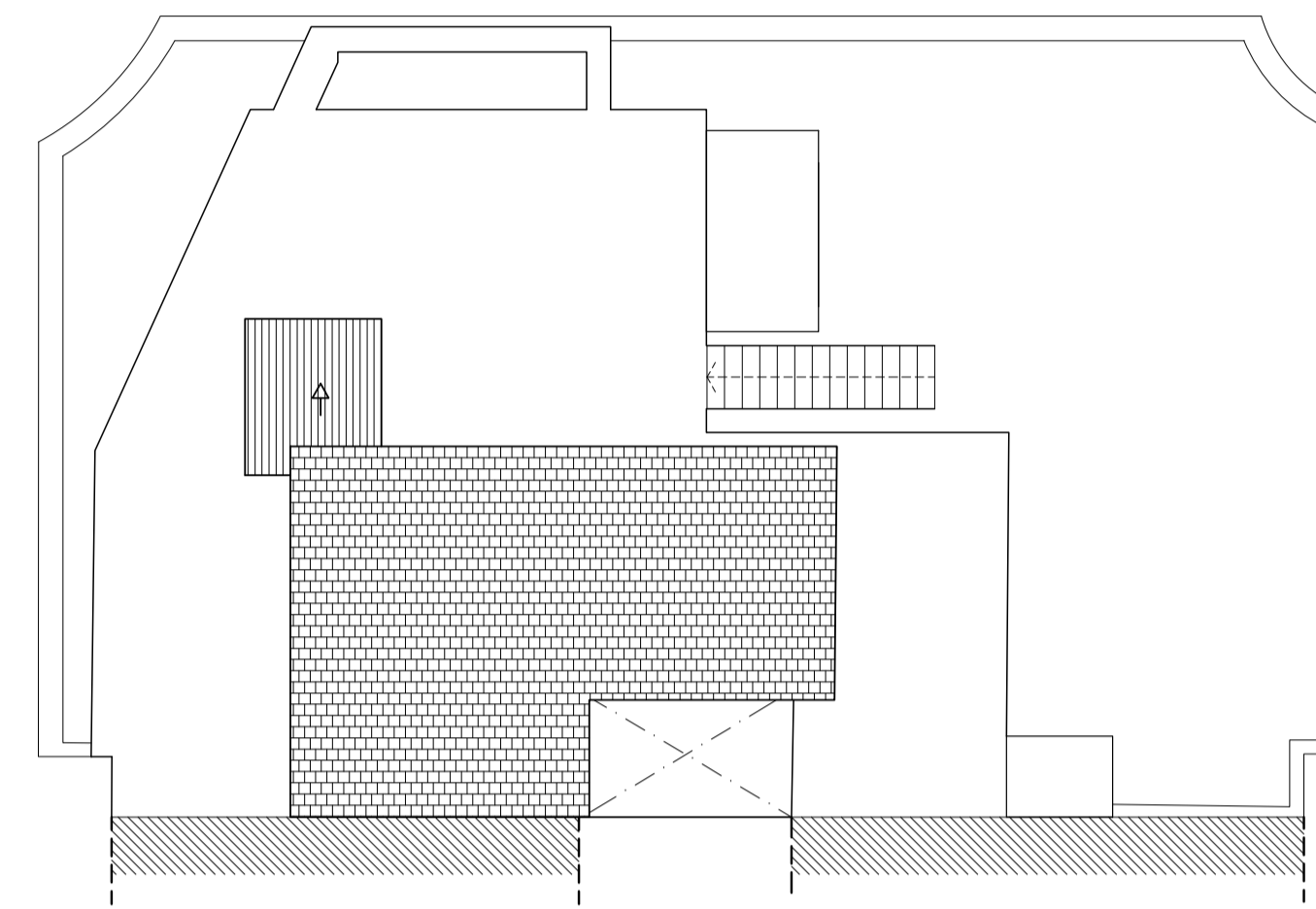
PLANTA SÉPTIMA (7ª-Ático:oficinas)

S.C. = 94,27 m².



PLANTA OCTAVA (8ª-Casetón de instalaciones y almacén)

S.C. = 35,40 m².

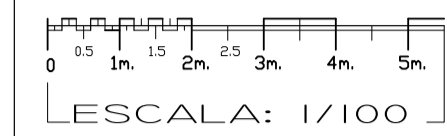


PLANTA CUBIERTA (Q)

LEYENDA
sección transversal

PLANO ed-CP

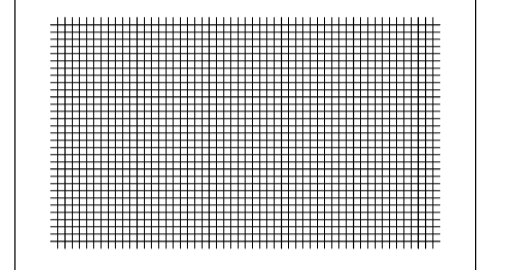
PROPUESTA COMPARATIVO PLANTAS



ESCALA: 1/100

OBSERVACIONES:
NOTA: los cambios se han realizado por plantas a fin de facilitar una mejor comprensión
a la obra, por tanto se han incluido los pequeños cambios realizados, los que podrán
de modificarse, cambiar, añadir o modificar a criterio.

NOTA: este plano SUSTITUYE al nº 12 de fecha dic/2017



ARQUITECTO

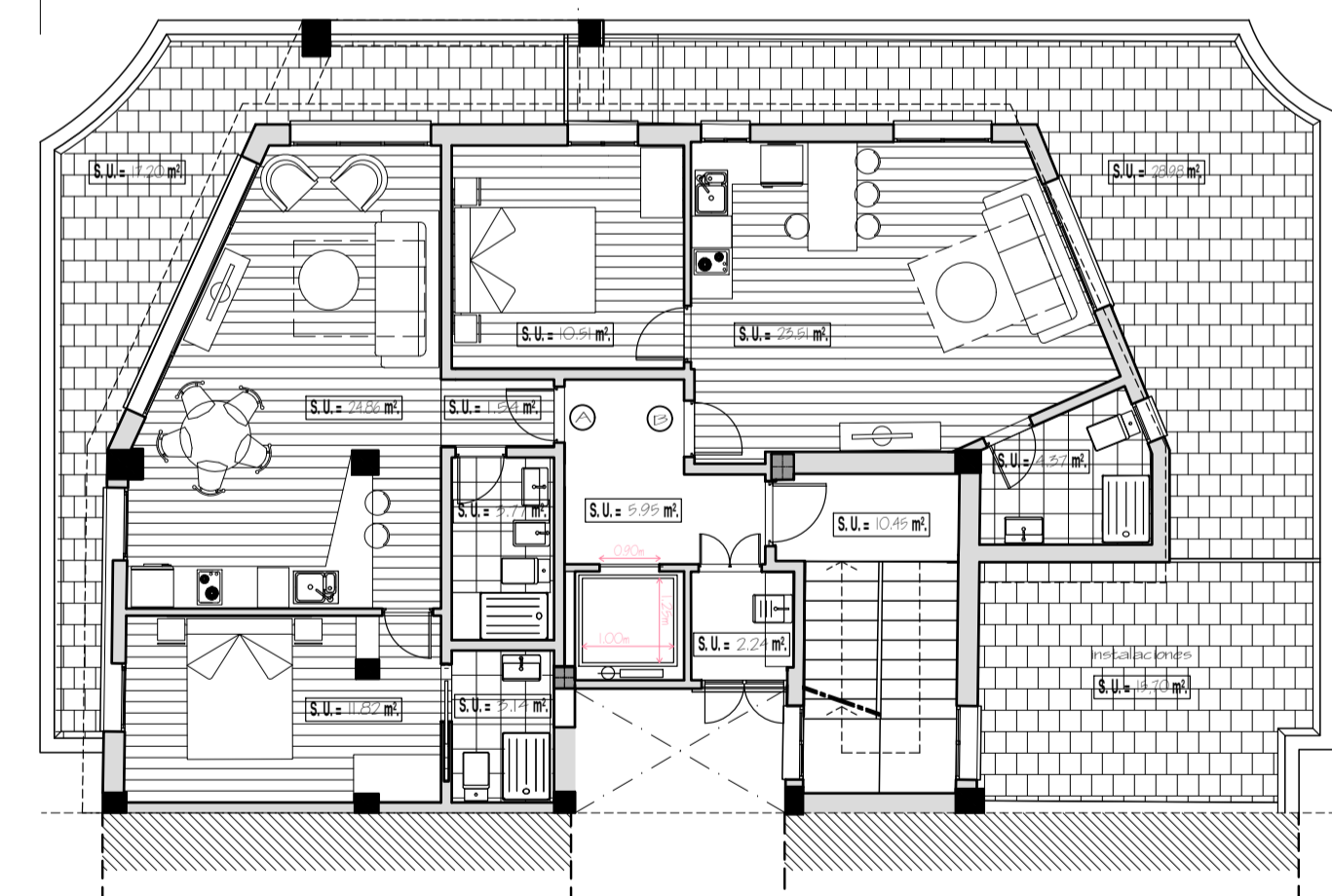
D. Jose Francisco Garcia Delgado

C/ Juan de Padilla nº 11, Alcaz. Izq.
telf. y fax: 952 21 21 51
telf. móvil: 610 76 28 79
Correo electrónico: jfgd@arquired.es

COTAS:
metros
FECHA:
junio' 2019
OBRA:
AT-NAV/0216

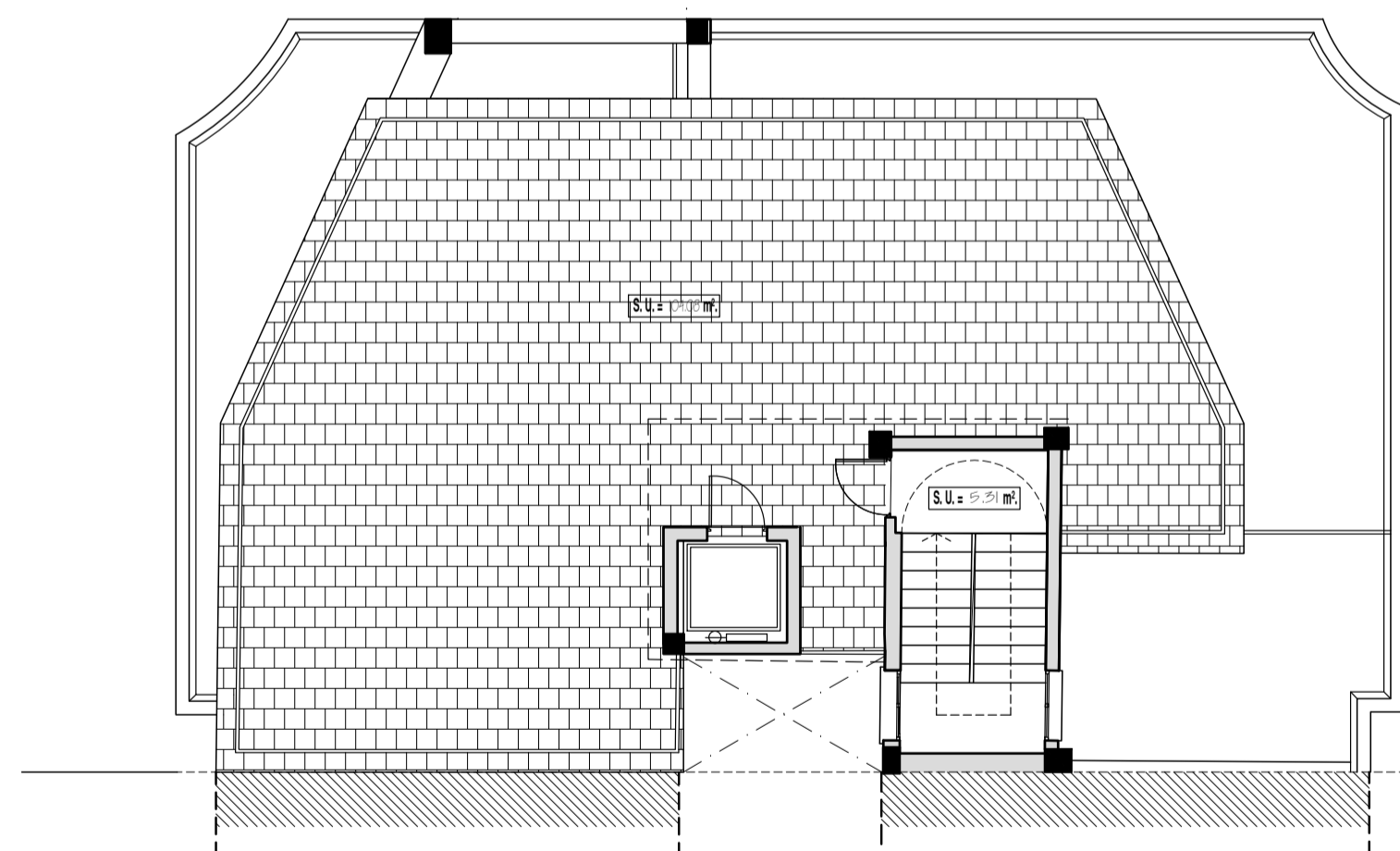


02r



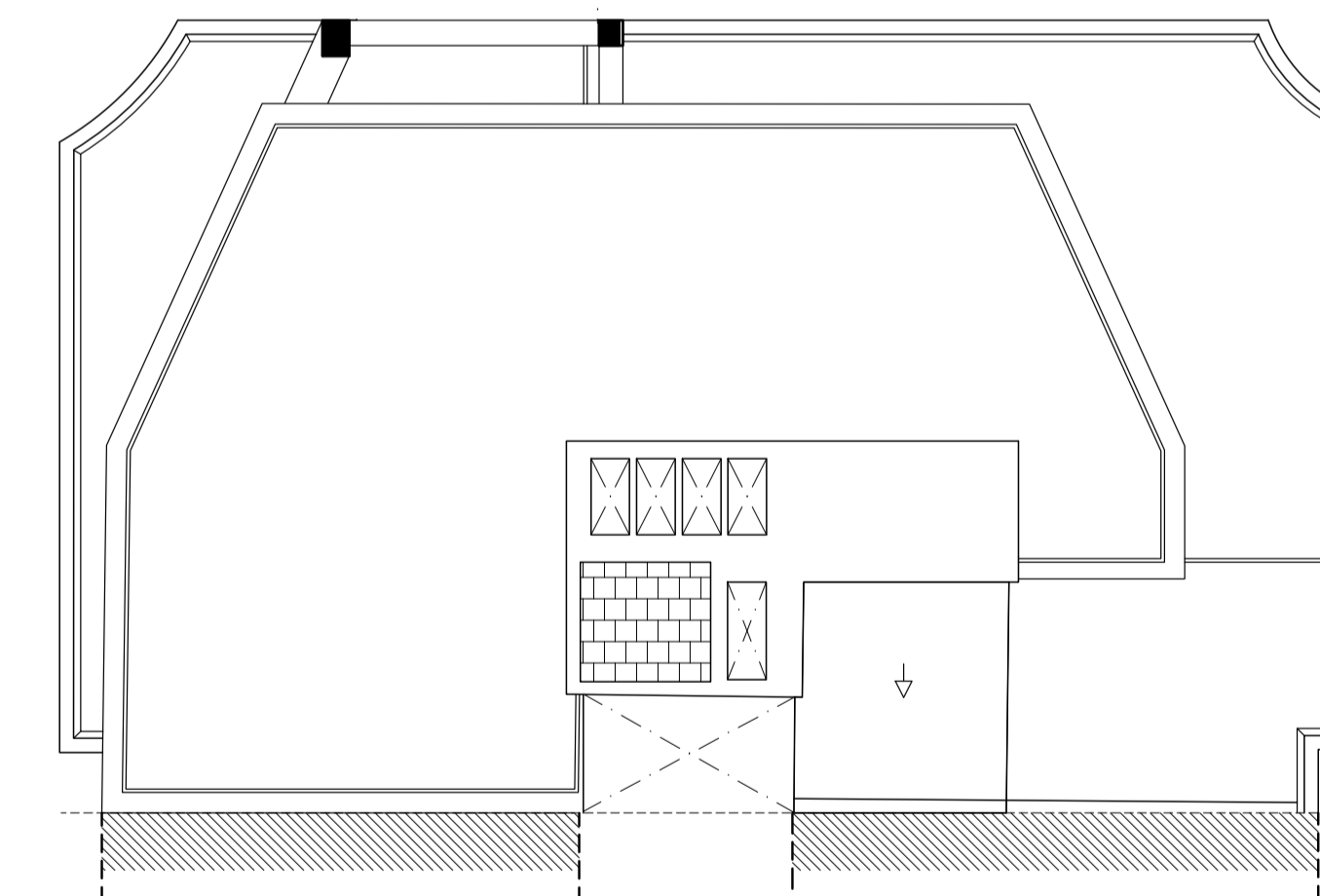
PLANTA SÉPTIMA (7ª-Ático-Opción G)
2 Apartamentos de 1 Dormitorio

S.C. = 121,46 m².



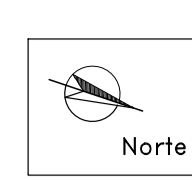
PLANTA OCTAVA (8ª-Casetón de ascensor y escalera)
Terraza transitable

S.C. = 7,89 m².



PLANTA CUBIERTA (Q)
Losa -pergola de cubierta de ascensor y
rellano de escaleras.

PROPUESTA Modificación plantas 7ª, 8ª y Cubierta



PROPUESTA: ALZADOS Y SECCIÓN



ALZADO NORTE

ALZADO OESTE

ALZADO SUR

SECCIÓN TRANSVERSAL

LEYENDA
sección transversal

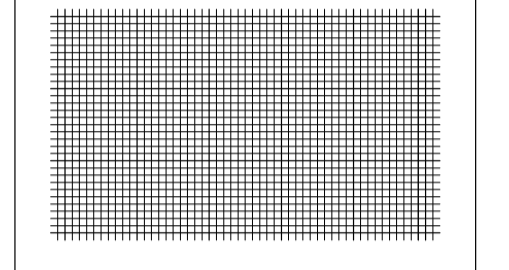
PLANO ed:AP

PROPUESTA
ALZADOS y PERSPECTIVAS

ESCALA: 1/100

OBSERVACIONES:
Mód. los alzados se han realizado por plantas y se de delimitar en negro, separando a la vez, por tanto se ha incluido los pequeños detalles relativos, los con matices de definición, colores, texturas y modificaciones.

NOTA: este plano SUSTITUYE al nº 03 de Fecha día 2017

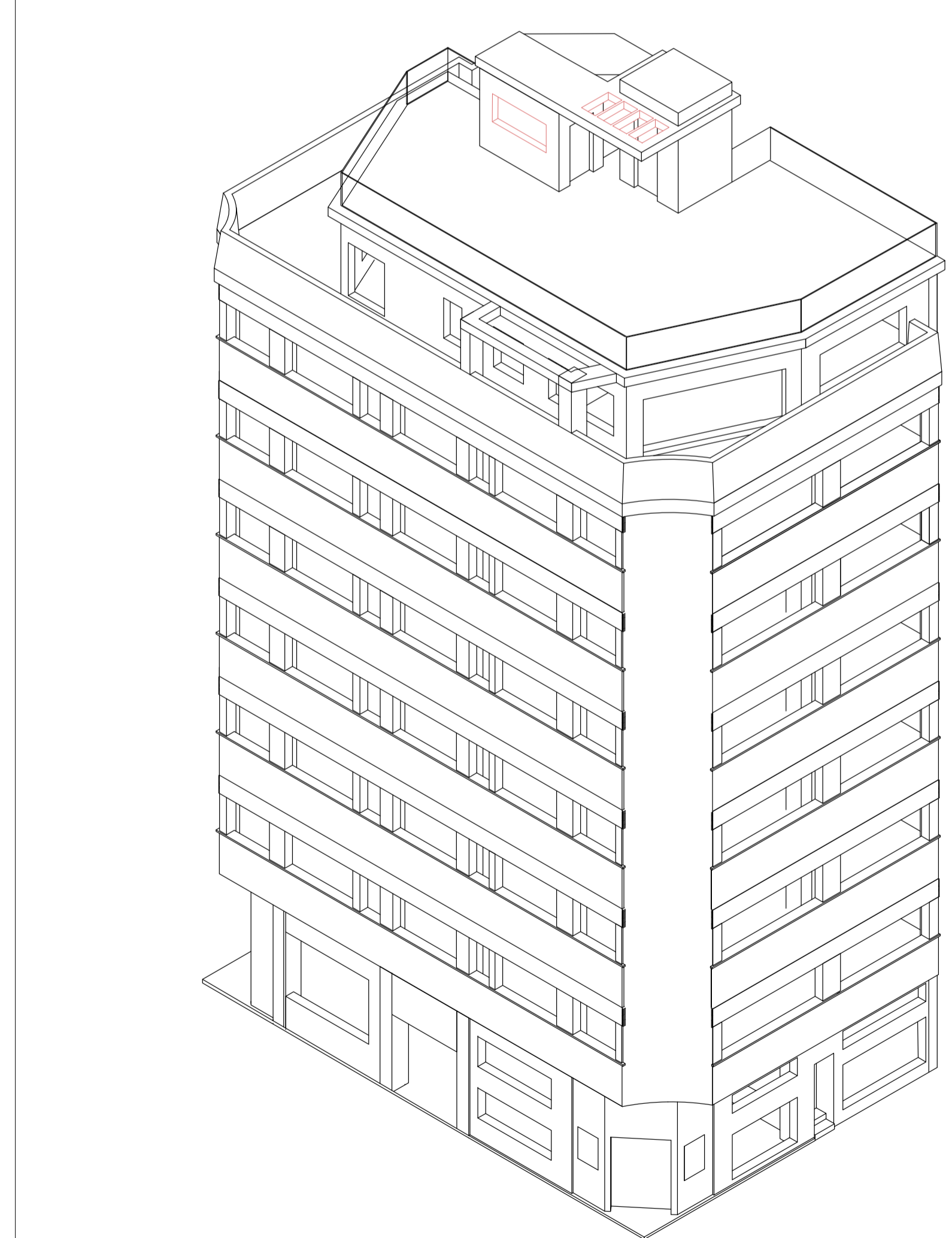


ARQUITECTO

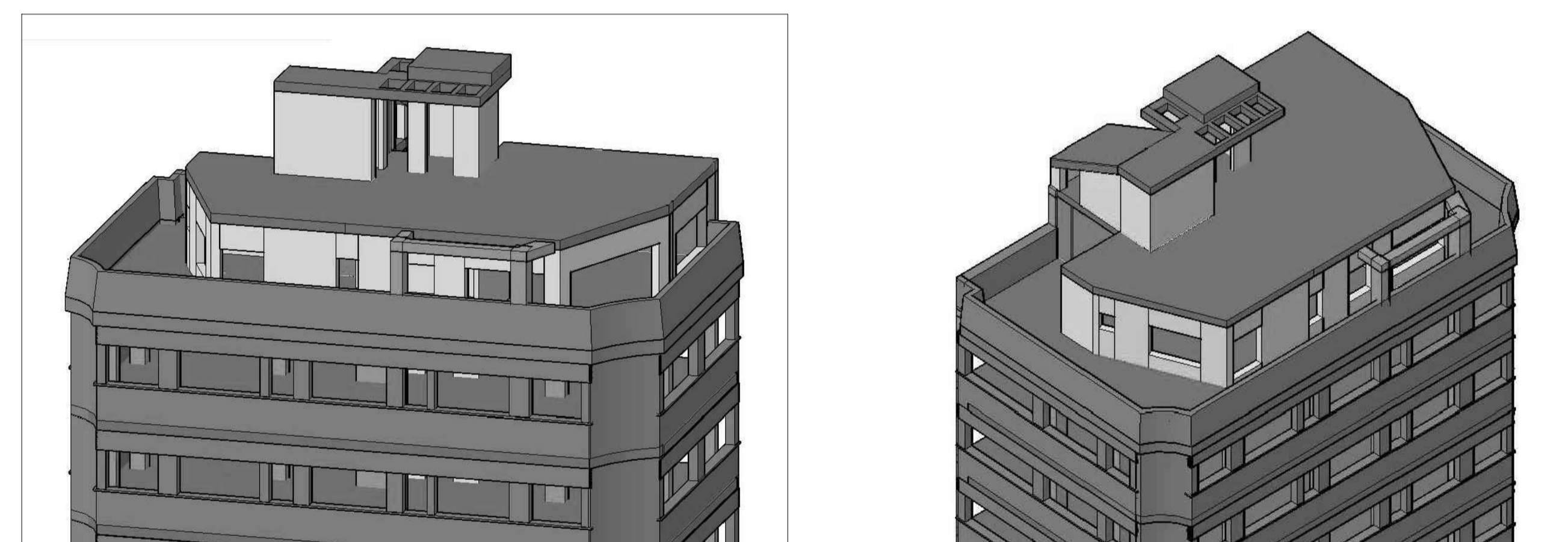
D. Jose Francisco Garcia Delgado
C/ Juan de Padilla nº 11, Alcaz. Iza,
telf. y fax: 952 21 21 51
telf. movi: 610 76 28 79
Correo electrónico: jfgd@arquired.es
MALAGA 29008
[Signature]

COTAS:
metros
FECHA:
junio 2019
OBRA:
AT-MAV 0216

IMÁGENES PROPUESTA



PERSPECTIVA PROPUESTA



IMÁGENES ESTADO ACTUAL

