



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref: I-ED Av Andersen 6 y 4_Parc IND-CO PA-PT.2(83)_RT-PT.3_AD(7)_PL3-20

Expediente: Estudio de Detalle PL 3 / 20
Interesado: Jose Luis de los Ríos Díaz
Representante: D. Carlos Domingo Corpas
Situación: Avenida de Andersen nº 6 y nº 4 (parcialmente)
Parcelas IND-CO y R-1B
PA-PT.2 (83) ED RT-PT.3 "Los Almendros"
Ref. Catastral: 7870101UF6677S0001PQ
7870102UF6677S0002BW (parcialmente)
Junta Mpal. Distrito nº: 10 – Puerto de la Torre
Asunto: Aprobación Definitiva

INFORME

1. OBJETO

Con fecha **1 de diciembre de 2023** se adopta **Acuerdo por la Junta de Gobierno Local de aprobación inicial** del Estudio de Detalle que se está tramitando sobre la parcela sita en la **avenida de Andersen nº 6**, denominada **parcela Industrial-Comercial (IND-CO)**, así como sobre la parcela residencial colindante (**R-1B**), correspondiente al **nº 4 de la misma avenida Andersen, del PA-PT.2(83) que remite al ED RT-PT.3 "Los Almendros"**.

El objeto es la ordenación de los volúmenes de la parcela R-11 resultante en función de los parámetros específicos y del cambio de uso de la parcela previsto en el artículo 9.2 de dicho planeamiento de desarrollo, el PA-PT.2(83), en el suelo urbano consolidado de Puerto de la Torre. La parcela R1-B (Av Andersen nº 4) se incluye únicamente a efectos de resolver la parcelación que también se entenderá vinculante. Se aprovecha la tramitación del presente Estudio de Detalle para resolver la puesta en valor de la chimenea protegida de la almazara a la que se destinaba la parcela industrial así como para la cesión de un espacio de respeto circundante a la misma para su contemplación y conocimiento por la ciudadanía.



SITUACIÓN SOBRE CALIFICACIÓN PGOU



ÁMBITO y chimenea protegida (PGOU2011) incluida en el ámbito

Código Seguro De Verificación	16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==	Estado	Firmado	Fecha y hora	17/06/2024 15:42:06
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	Firmado	06/06/2024 14:55:47	
Observaciones		Página	1/8		
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





Imágenes de la Chimenea en su ubicación actual, en las que se comprueba que los muros perimetrales y la actual edificación impiden a día de hoy su visualización completa.

2. DOCUMENTACIÓN

El nuevo documento de Estudio de Detalle, firmado por el arquitecto D. Carlos Domingo Corpas, se aporta para someterlo a aprobación definitiva en formato digital el **23 de mayo 2024** y se denominada **Modificado Agosto 2023**.

El documento coincide con el aprobado inicialmente (también denominado *Modificado Agosto 2023*), habiéndole incorporado únicamente los aspectos solicitados en los dos informes sectoriales que se detallan en el apartado siguiente de este informe, y que tal y como el propio documento define en la página inicial de su Memoria son:

“Nota.- Este documento sólo difiere del aprobado inicialmente en que se incorpora la planimetría de referencia a las servidumbres de Aviación Civil (planos 2.1 y 2.2) así como un anexo de Memoria de participación.”

Dicho documento es el que se informa mediante el presente informe y consta de:

I. Memoria

- A. MEMORIA INFORMATIVA:** A.1. Introducción / Encargo y Objeto del Documento / Redactor / Ámbito
A.2. Antecedentes
A.3. Situación Actual
A.4. Marco Normativo
A.5. Objeto del Estudio de Detalle
- B. MEMORIA PROPOSITIVA** B.1. Justificación del Cese de Actividad
B.2. Análisis de la realidad constructiva
B.3. División Parcelaria
B.4. Ordenación de Volúmenes
B.5. Resumen y Ordenanzas de Aplicación

C. ÍNDICE DE PLANOS

01. Situación en el Planeamiento
02. Afecciones Aeronáuticas

02.1 Situación en el Plano de Servidumbres Acústicas del Aeropuerto de Málaga- Costa del Sol

02.2 Situación en el Plano de Servidumbres de Operaciones del Aeropuerto de Málaga- Costa del Sol

(planos añadidos para dar cumplimiento al informe sectorial de la Dir. Gral de Aviación Civil)

Código Seguro De Verificación	16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	17/06/2024 15:42:06
Observaciones		Firmado	06/06/2024 14:55:47
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

- 03. Afecciones Acústicas
- 04. Topografía – Estado Actual
- 05. Descripción del Elemento Protegido
- 06. Edificación Actual
- 07. Propuesta de División Parcelaria
- 08. Estado de Parcelas Resultantes
- 09. Parcela R-11 – Alineaciones, Rasantes y Volúmenes

- 10. Parcela R-11 – Estado Propuesto: Secciones 01
- 11. Parcela R-11 – Estado Propuesto: Secciones 02
- 12. Distribución No Vinculante – Nivel -1
- 13. Distribución No Vinculante – Nivel 0
- 14. Distribución No Vinculante – Nivel 1
- 15. Distribución No Vinculante – Nivel 2 (**este plano en la AI estaba unido al 14**)
- 16. Distribución No Vinculante – Nivel 3

D. ANEXOS

- Anexo 1: Notas simples registrales
- Anexo 2: Fichas Catastrales
- Anexo 3: Justificante de la Baja Industrial
- Anexo 4: Cese de Actividad
- Anexo 5: Proyecto de Compensación
- Anexo 6: Certificado del inmueble
- Anexo 7: División Horizontal
- Anexo 8: Ficha de Protección de la Chimenea
- Anexo 9: Antiguo Catálogo de Chimeneas
- Anexo 10: Fichas de Accesibilidad

E. RESUMEN EJECUTIVO

F. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

G. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

H. MEMORIA DE PARTICIPACION – se incorpora y tiene fecha como Documento para Aprobación Definitiva Mayo 2024

3. INFORMES SECTORIALES Y TRÁMITE DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO

Tras la aprobación inicial correspondía recabar dos informes sectoriales, por un lado de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte competente en materia de Patrimonio Histórico, en relación con la chimenea protegida, y por el otro de la La Dirección General de Aviación Civil competente en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

En relación al informe de **Consejería de Cultura** con fecha **19 de febrero de 2024** se emite informe **FAVORABLE** de la Delegación Territorial de Málaga por entender que la intervención que se propone sobre la **chimenea protegida** resulta positiva para la contemplación y puesta en valor del bien patrimonial.

Con respecto al informe emitido por la **Dirección General de Aviación Civil**, que se solicita de acuerdo con la *Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998* y con el *art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea*, éste se emite con fecha 25 de marzo de 2024 en sentido favorable. Como requisito se solicita que se incorpore a la documentación tanto el Plano que se adjunta al informe como Anexo II como un párrafo que forma parte del mismo y que deberá formar parte de la memoria del Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	17/06/2024 15:42:06
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/06/2024 14:55:47
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Indicar a este respecto que en los planos se ha incorporado como **plano 02.2** a la documentación aprobada inicialmente y el párrafo solicitado se ha incluido en el **apartado 4 de la memoria**, relativo al *Marco Normativo*. Si bien no se había requerido también se ha incorporado como **plano 02.1** el plano de afecciones acústicas que se adjuntaba como **Anexo I** en el informe emitido por Aviación Civil.

Durante el proceso del **trámite de información al público** informar que en el **BOP** del 9 de enero de 2024 se publica la adopción del Acuerdo de Aprobación Inicial por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento que tuvo lugar el 1 de diciembre de 2023.

También ha estado expuesto en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento habiéndose emitido Certificado de Alegaciones que indica:

SEGUNDO: Consultado el Libro de Registro General Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, durante el plazo comprendido entre el 13 de diciembre de 2023 y el 6 de febrero de 2024, ambos inclusive, no consta la presentación de ninguna alegación al referido expediente.”

4. RESUMEN DE LA PROPUESTA Y SUS DETERMINACIONES

4.1 OBJETO DETALLADO Y NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

La necesidad de tramitar el presente instrumento de planeamiento surge del **artículo 9.2 del Estudio de Detalle RT-PT.3 “Los Almendros”** (AD 02-02-85) que preveía un cambio de uso para la parcela de la siguiente manera:

“La zona IND-CO-1 de uso industrial-comercial, con ordenación IND-1 y CO, consolida la almazara existente. En caso de que tal uso desapareciera, la parcela en cuestión se destinará a uso residencial, dado que el techo edificable asignado ha sido traído del techo máximo residencial permitido en la Unidad de Ejecución.”

A este respecto el Estudio de Detalle que nos ocupa incluye como anexo a la documentación tanto la Baja Industrial como el certificado de Cese de Actividad y, tras los diversos informes que ya se han emitido para este Estudio de Detalle, se establecen los siguientes **OBJETIVOS ESPECÍFICOS** del Estudio de Detalle que nos ocupa:

1. Justificar el cese de la actividad desarrollada en la Almazara “Aceite de los Ríos”, consolidando de este modo el uso residencial para la parcela IND-CO.
2. Analizar la realidad constructiva compuesta por la antigua Almazara y las edificaciones colindantes, entre las que se encuentra la chimenea como elemento protegido.
3. Proceder a establecer los límites de la intervención mediante una división de la parcela IND-CO en dos parcelas residenciales (nuevas parcelas R-11 y R-12) y plantear la cesión de una zona de espacio urbano alrededor de la chimenea protegida.
4. Agregar la parcela R-12 a la R-1B debido a que la R-12 no cumple con las condiciones de parcela de la ordenanza que le afecta respecto superficie mínima, longitud mínima de fachada,..., resultando una parcela R-1B según los cuadros que se exponen en los apartados siguientes.
5. Ordenar el volumen de la nueva edificación residencial a ejecutar en la parcela R-11 que define el ámbito de la Almazara, conforme a la ordenanza CJ-7 original.

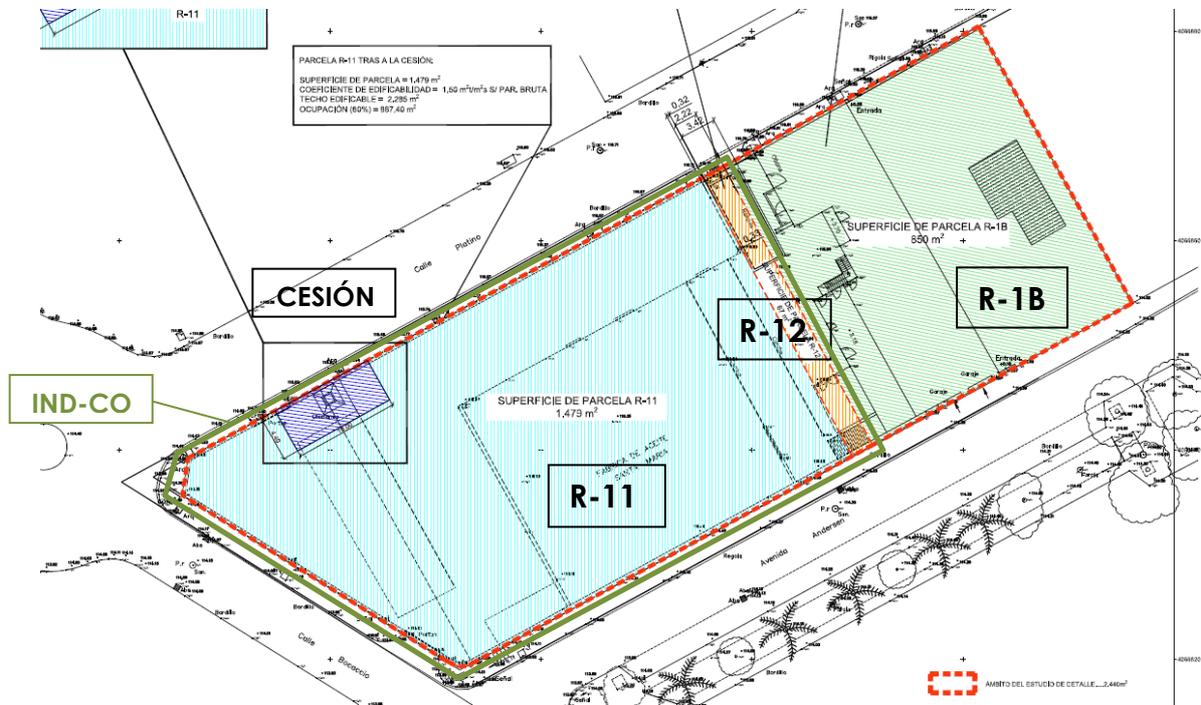
Código Seguro De Verificación	16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	17/06/2024 15:42:06
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/06/2024 14:55:47
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El objeto del Estudio de Detalle se ajusta a lo previsto para los Estudios de Detalle por el **artículo 71º** de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, conocida por su acrónimo LISTA así como con lo previsto en el **artículo 94º** de su Reglamento General aprobado mediante el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

4.2 PARCELACIÓN Y VOLUMETRÍA PROPUESTA

El documento del Estudio de Detalle aprobado mantiene la propuesta de segregar de la parcela IND-CO una nueva parcela que se denomina R-12 sobre la que se mantienen los cuerpos ya edificados, adaptándose a la realidad existente y dejando como parcela libre de edificación y objeto de ordenación por parte de este Estudio de Detalle a la parcela resultante R-11.



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS TRAS CESIÓN				
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFICABLE	OCUPACIÓN 60%
R-11	1.479 m ²	1,50 m ² /m ² s S/PARCELA BRUTA	2.285 m ²	914 m ² (S/Parc Bruta)
R-12	67 m ²	1,50 m ² /m ² s	100,50 m ²	40,20 m ²
R-1B	850 m ²	2,00 m ² /m ² s	1.700 m ²	510 m ²
CESIÓN	44 m ²	0,00 m ² /m ² s	0 m ²	0 m ²

Código Seguro De Verificación	16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	17/06/2024 15:42:06
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	06/06/2024 14:55:47
Uri De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



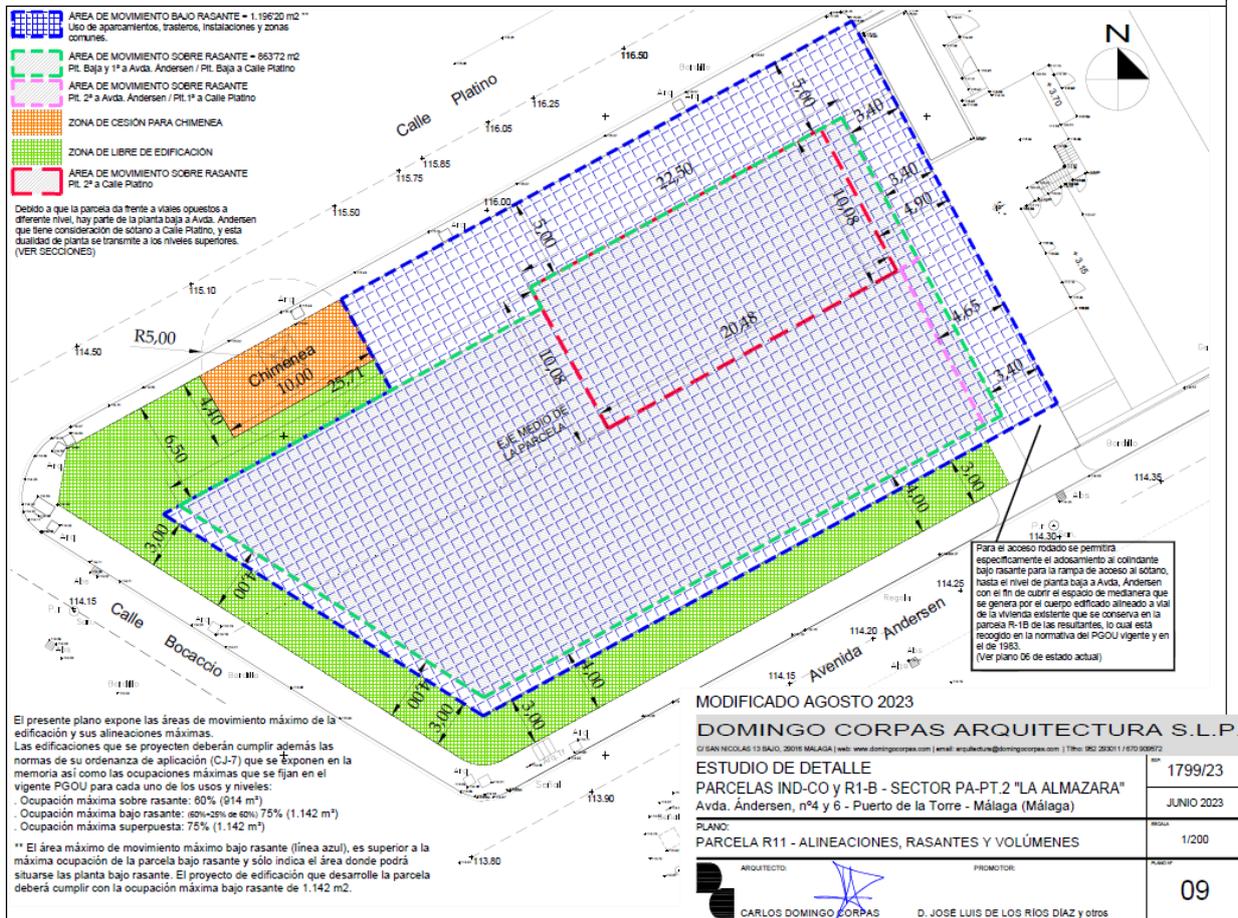


Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

También mantiene la agregación necesaria y recogida en el anterior documento de las parcelas R-12 y R-1B dado que la parcela R-12 por si sola resulta inedificable:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES				
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFICABLE	OCUPACIÓN 60%
R-11	1.479 m ²	-	2.285 m ² t	914 m ² (Si/Parc bruta)
R-1B	917 m ²	-	1.800,50 m ² t	550,20 m ²
CESION	44 m ²	0,00 m ² t/m ² s	0 m ²	0 m ²

Con respecto a la volumetría el documento aprobado presenta un edificio de viviendas plurifamiliar que se adecúa al terreno y a las edificaciones preexistentes **sustituyendo la fachada comercial hacia la avenida de Andersen de la anterior propuesta por viviendas también en planta baja en toda la edificación.**



Plano 09: "Parcela R-11- Alineaciones y Rasantes"

Código Seguro De Verificación	16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==	Estado	Firmado <th>Fecha y hora</th> <td>17/06/2024 15:42:06</td>	Fecha y hora	17/06/2024 15:42:06
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado		06/06/2024 14:55:47
Observaciones	Paula Cerezo Aizpun		Página		6/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





4.3 DATOS de la ORDENACIÓN

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano. No lo modifica el Nuevo Texto del P.G.O.U 2011
Denominación ámbito	PA-PT.2(83) que remite al Estudio de Detalle RT-PT.3 "Los Almendros" según Texto del P.G.O.U 2011
Denominación del expediente	ED Av Andersen 6 y 4_Parc IND-CO y R-1B del PA-PT.2(83)_RT-PT.3 Objeto principal: Fijación de los parámetros urbanísticos en base a la ordenanza CJ-7 del PGOU 1983, prevista en el planeamiento remitido en el momento del paso a ordenanza residencial "una vez que se haya extinguido la actividad de almazara (...)". Ordenación de los volúmenes así como definición de las rasantes de la edificación. Otros objetivos: Puesta en valor Chimenea Protegida. Cesión espacio circundante Reordenación parcelaria
Propiedad	PRIVADA
Estado y uso actual de la parcela	Actualmente el ámbito está conformado por naves industriales en desuso. La topografía es prácticamente plana en la parcela sin embargo existe un desnivel de casi 2.5 m entre una fachada y la opuesta así como un ligero desnivel transversal a lo largo de la parcela principal.
Uso Global / Pormenoriza	RESIDENCIAL / INDUSTRIAL-COMERCIAL hasta el cese de la actividad
Ordenanza de Aplicación	Ordenanza Ordenación Abierta CJ-7 del PGOU 1983 + Ordenanzas particulares del ED
Superficie del ámbito	Parcela IND-CO : 1.590 m ² s Parcela R 1-B : 850 m ² s según Estudio de Detalle RT-PT.3 "Los Almendros" y topográfico aportado el 23/11/2022
Edificabilidad máxima	1.50 m² t /m² s Estudio de Detalle RT-PT.3 "Los Almendros". 2.385 m ² t
Parcela R-11 propuesta y Techo máximo propuesto	1.523 m² s x 1.50 m² t /m² s = 2.285 m² t según Estudio de Detalle RT-PT.3 "Los Almendros".
Altura Máxima permitida	PB+2
Altura Propuesta	PB+2
Ocupac. máx perm /prop	60 % (CJ-7 PGOU 83) / 60% (914 m ² s para parcela R-11) sobrerasante Bajo rasante: (60% + (25% de 60%)) = 75% según artº 12.2.21-3 PGOU vigente 914m ² s x 0.25 (228.5 m ² s) = 1.142,50 m²s
Superficie de cesión	44 m ² s
Iniciativa	Privada
Afecciones	Servidumbres Aeronáuticas Elemento protegido: Chimenea incluida en el Catálogo Edif Prot del PGOU.
Aparcamiento	El ED recoge el número de plazas totales para el 'sector' (pg. 27) sin embargo no establece estándar para las parcelas según sus usos por lo que corresponderá aplicar lo recogido en el PGOU Vigente (2011). Comprobación por Dpto. de Licencias

7

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==	Firmado	17/06/2024 15:42:06
Firmado Por	Firmado	06/06/2024 14:55:47
Elena Rubio Priego		
Paula Cerezo Aizpun		
Observaciones	Página	7/8
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





5.- PROPUESTA

Habiéndose recabado los informes sectoriales favorables correspondientes a:

- a) La Consejería de Turismo, Cultura y Deporte competente en materia de Patrimonio Histórico.
- b) La Dirección General de Aviación Civil competente en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

Y puesto que no se ha recibido alegación alguna durante el trámite de Información al Público,

se propone:

Someter a aprobación definitiva el Estudio de Detalle que se tramita sobre la parcela sita en la **avenida de Andersen nº 6**, denominada parcela Industrial-Comercial (**IND-CO**) así como parcialmente sobre la parcela residencial colindante (**R-1B**), correspondiente al **nº 4** de la misma avenida e incluidas ambas en el **PA-PT.2(83)** que remite al **ED RT-PT.3 “Los Almendros”**.

El objeto es la ordenación de los volúmenes de la parcela R-11 resultante en función de los parámetros específicos y del cambio de uso de la parcela previsto en el artículo 9.2 de dicho planeamiento de desarrollo, el PA-PT.2(83), en el suelo urbano consolidado de *Puerto de la Torre*. La parcela R1-B (Av Andersen nº 4) se incluye únicamente a efectos de resolver la parcelación que también se entenderá vinculante. Se aprovecha la tramitación del presente Estudio de Detalle para resolver la puesta en valor de la chimenea protegida de la almazara a la que se destinaba la parcela industrial así como para la cesión de un espacio de respeto circundante a la misma.

La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el **23 de mayo de 2024** y denominada como *Modificado Agosto 2023*. Dicha documentación no tiene cambios sustanciales con respecto a la Aprobada inicialmente.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO y GESTIÓN
Fdo.: Elena Rubio Priego

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Fdo.: Paula Cerezo Aizpún

Código Seguro De Verificación	16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpún	Firmado	17/06/2024 15:42:06 06/06/2024 14:55:47
Observaciones		Página	8/8
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16gErwQwryG0Yrcwtz5wHw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

