



ESTUDIO DE DETALLE

RESIDENCIAL "LA ALMAZARA"
PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2 (ANTIGUO RT-PT3-PGOU 83)
AVENIDA ANDERSEN Nº 4 y 6 · PUERTO DE LA TORRE · MALAGA



PROMOTOR:
D. José Luis de los Ríos Díaz y otros

ARQUITECTO:
D. Carlos Domingo Corpas
ER Domingo Corpas Arquitectura, SLP

Noviembre de 2022
Modificado Agosto 2023

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	1/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





I N D I C E G E N E R A L

A.- MEMORIA INFORMATIVA	4
A.1.- INTRODUCCION	4
ENCARGO y OBJETO DEL DOCUMENTO.....	4
REDACTOR	4
AMBITO	5
A.2.- ANTECEDENTES	9
A.3.- SITUACION ACTUAL.....	10
A.4.- MARCO NORMATIVO	12
A.5.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	14
B.- MEMORIA PROPOSITIVA.....	16
B.1.- Justificación del cese de actividad:.....	16
B.2.- Análisis de la realidad constructiva:	17
B.3.- División parcelaria:.....	19
B.4.- Ordenación de volúmenes:	20
B.5.- Resumen y Ordenanzas de aplicación:	24
C.- ÍNDICE DE PLANOS.....	26
D.- ANEXOS	27
E.- RESUMEN EJECUTIVO	28
F.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	29
G.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	30
H.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN	31

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	2/31
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





M E M O R I A

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.

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	3/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





A.- MEMORIA INFORMATIVA

A.1.- INTRODUCCION

ENCARGO y OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. José Luis de los Ríos Díaz, con NIF 24.746.203-C y domicilio en C/Platino, 3, C.P. 29.190, Málaga; actual copropietario de dos parcelas de suelo urbano calificadas como Industrial-Comercial (IND-CO) y Residencial (R-1B) situadas en la Avenida Andersen nº 6 y 4 respectivamente, en el Puerto de la Torre (Málaga).

Las parcelas pertenecen a D. José Luis de los Ríos Díaz, en virtud de proyecto de compensación RT PT.3 "Los Almendros" del año 1986 y a Dña. Eva y María de los Ríos Jurado en base a la escritura de donación otorgada el 8 de noviembre de 2021. Se acompañan notas simples registrales como Anexo 1.

El objeto del presente documento es el siguiente:

Justificar el cese de la actividad desarrollada en la Almazara "Aceite de los Ríos, consolidando de este modo el uso residencial actual de la parcela IND-CO.

Analizar la realidad constructiva compuesta por la antigua Almazara y las edificaciones colindantes, entre las que se encuentra la chimenea como elemento protegido.

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.

Agregar la parcela resultante R-12 a la existente R-1B ya que la R-12 por si sola no cumple los parámetros de la ordenanza de aplicación (parcela mínima, fachada mínima,...), resultando una nueva parcela R-1B con una superficie suma de la original R-1B más la R-12.

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.

REDACTOR

El Estudio de Detalle se redacta por parte de Domingo Corpas Arquitectura, SLP, con CIF B92144427 y domicilio en Calle San Nicolás, 13, bajo, 29016 Málaga, representada por el arquitecto Carlos Domingo Corpas. El documento trata de un ED modificado del original, redactado por el arquitecto D. Gonzalo Martín Benavides.

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	4/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





AMBITO

Las parcelas sobre las que se redacta el presente Estudio de Detalle son las siguientes:

- Parcela Industrial-Comercial denominada “IND-CO” del Plan Parcial “Los Almendros” y su adaptación al Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 1983 desarrollada por el Estudio de Detalle RT-PT.3 “Los Almendros”, aprobado definitivamente el 2 de febrero de 1.985, actualmente suelo urbano consolidado ubicado en la Urbanización Los Almendros del Puerto de la Torre, en el término municipal de Málaga.



Vista de la almazara desde la Avda. Andersen

Esta parcela presenta una superficie neta entre linderos, según reciente levantamiento topográfico, de 1.590,00 m², idéntica a la parcela del Estudio de Detalle y a la Reparcelación, siendo sus linderos los siguientes:

- al Norte con la calle Platino;
- al Este con la parcela Residencial R-1B del ED RT-PT.3;
- al Oeste con calle Boccacio;
- al Sur con la Avenida Andersen.

Esta parcela tiene forma de polígono irregular, dando a tres calles (C/. Platino al norte, C/. Boccacio al oeste, y Avda. Andersen al sur) y en la actualidad se encuentra edificada, ya que alberga una edificación industrial que desarrolló la actividad de almazara hasta el año 2013.



Vista de la almazara desde la calle Platino

La topografía del perímetro de la parcela presenta una pendiente media descendente en sentido norte-sur, presentando un desnivel máximo entre los linderos que la bordean de 2,40 m. (de la cota +16,90 m. en C/. Platino a la cota +14,50 m. en la Avda. Andersen).

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	5/31
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Vista aérea de las parcelas. Fuente Google maps.

Esta parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 8 de Málaga, en el Tomo 1.933, Libro 85, Folio 65, Alta 1, como Finca nº 4438 y es propiedad al 42% de Dña Eva de los Ríos Jurado (50% de la nuda propiedad), al 42% de Doña María de los Ríos Jurado (50% de la nuda propiedad) y al 16% de D. José Luis de los Ríos Díaz (usufructo) en base a escritura de donación otorgada el 8 de noviembre de 2021.

La ficha catastral de bienes inmuebles de naturaleza urbana (anexo 2), la cual adjuntamos, refleja los siguientes datos:

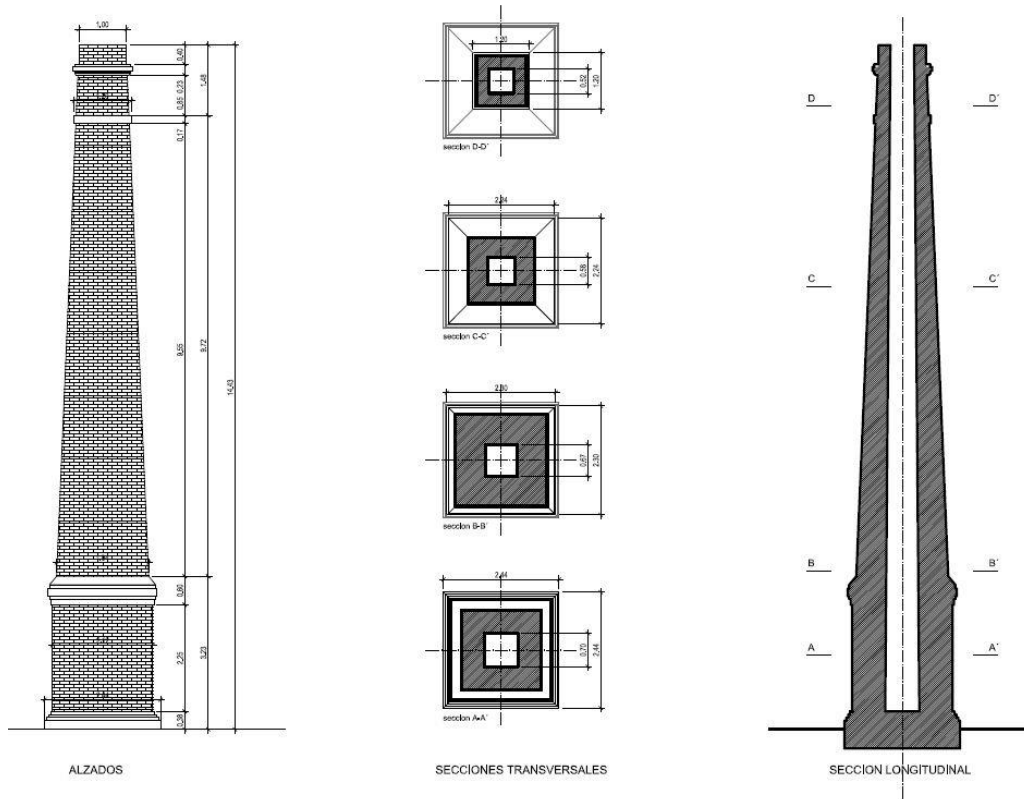
AV ANDERSEN 6.
(Ref. 7870101UF6677S0001PQ):

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| ➤ Uso local principal | Industrial |
| ➤ Superficie de suelo | 1.457,00 m ² |
| ➤ Superficie construida | 1.070,00 m ² |

En el interior de esta parcela, se encuentra el elemento protegido mencionado anteriormente, inicialmente protegido por el Catálogo de Chimeneas Protegidas y que el PGOU actual introdujo en su documento.

Se trata de una chimenea de expulsión de gases usada en la antigua actividad industrial antes citada que podemos encontrar, con su correspondiente ficha con datos erróneos de antigüedad y actividad, en el Catálogo de chimeneas protegidas del término municipal de Málaga, donde aparecen todas las características de este elemento.

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20	
Observaciones		Página	6/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Levantamiento del estado actual de la chimenea.



La chimenea en el entorno urbano desde la rotonda de calle Boccacio

Este elemento catalogado ha sido objeto, en los últimos años, de distintas propuestas de actuación y traslado por parte de la Propiedad y por tanto se ha procedido al levantamiento exhaustivo de este elemento. En los planos adjuntos se puede ver dicho levantamiento con detalle, así como el tratamiento que al mismo se le confiere en la presente propuesta.

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	7/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





➤ Parcela Residencial "R-1B" con idéntico historial urbanístico que la anterior.

Esta parcela presenta una superficie neta entre linderos, según reciente levantamiento topográfico, de 850,00 m², idéntica a la parcela del Estudio de Detalle y a la Reparcelación, siendo sus linderos los siguientes:

- al Norte con la calle Platino;
- al Este con la parcela Residencial R-1A del ED RT-PT.3;
- al Oeste con la parcela IND-CO;
- al Sur con la Avenida Andersen.

Esta parcela tiene forma de rectángulo, dando a las dos calles opuestas (C/. Platino al norte y Avda. Andersen al sur) y en la actualidad se encuentra edificada, ya que alberga varias edificaciones descritas en la división horizontal realizada el 25 de marzo de 2014. En concreto se desarrollan sobre ella 2 viviendas y un local comercial.



La edificación de calle Platino 3 dentro de la parcela R-1B

El resumen registral y catastral de estas tres propiedades es el siguiente, en base a la división horizontal aprobada:

Elemento n^o 1. Vivienda A:

Edificación destinada a vivienda situada en la parte noroeste de la parcela, ocupando una superficie de 190 m², con dos plantas de altura y una superficie total construida de 248,22 m². Presenta una cuota de participación sobre elementos comunes del 37,15%.

Esta finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad n^o 8 de Málaga, en el Tomo 3.342, Libro 1.221, Folio 53, como primera inscripción registral de la finca n^o 69.375 y es propiedad al 100% de D. José Luis de los Ríos Díaz

Elemento n^o 2. Vivienda B:

Edificación destinada a vivienda situada en la parte central y suroeste de la parcela, ocupando una superficie de la misma de 123,25 m², con tres plantas de altura y una superficie total construida de 328,61 m² de los cuales 2721,96 m² tiene uso vivienda y 55,65 m² tiene uso garaje. Presenta una cuota de participación sobre elementos comunes del 49,19%.

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	8/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Esta finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 8 de Málaga, en el Tomo 3.342, Libro 1.221, Folio 56, como segunda inscripción registral de la finca nº 69.377 y es propiedad al 100% de D. José Luis de los Ríos Díaz.

Elemento nº 3. Local Comercial:

Edificación destinada a local comercial situada en la sureste de la parcela, ocupando una superficie de la misma de 91,25 m2, con una sola planta de altura y una superficie total construida de 91,25 m2. Presenta una cuota de participación sobre elementos comunes del 13,66%.

Esta finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 8 de Málaga, en el Tomo 3.342, Libro 1.221, Folio 59, alta 3ª, Finca nº 69.379 y es propiedad al 100% de Dña. María de los Ríos Jurado.

La ficha catastral de bienes inmuebles de naturaleza urbana, la cual adjuntamos (anexo 2), refleja los siguientes datos:

C PLATINO 3.

Ref. 7870102UF6677S

Parcela con varios inmuebles

1. (Ref. 7870102UF6677S0002BW):
 - Superficie de Suelo 941 m²
 - Uso local principal Residencial
 - Superficie construida 388,00 m²

2. (Ref. 7870102UF6677S0003ZE):
 - Superficie de Suelo 941 m²
 - Uso local principal Comercial
 - Superficie construida 92,00 m²

3. (Ref. 7870102UF6677S0004XR):
 - Superficie de Suelo 941 m²
 - Uso local principal Residencial
 - Superficie construida 296,00 m²

El conjunto de estas dos parcelas supone el ámbito del presente Estudio de Detalle con una superficie de actuación de 2.440,00 m2.

A.2.- ANTECEDENTES

Este ámbito fue desarrollado mediante un Plan Parcial denominado “Los Almendros” que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga en su sesión nº 4/81 del día 28 de octubre.

Posteriormente, se tramitó un Estudio de Detalle para adaptar el Plan Parcial al Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 1983 y su desarrollo de acuerdo con el mismo y con el Convenio Urbanístico suscrito ante el Ayuntamiento de Málaga por los propietarios del suelo. El Estudio de Detalle RT-PT.3 “Los Almendros” fue aprobado definitivamente el 2 de febrero de 1985, asumiendo el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 2011 las ordenanzas y condiciones particulares de

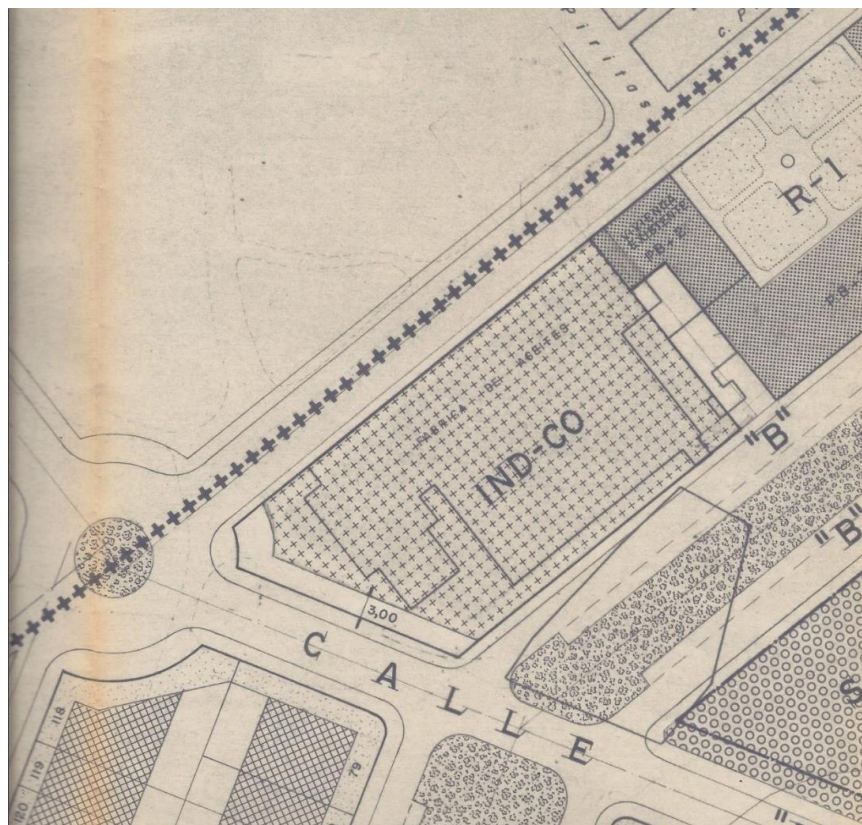
Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20	
Observaciones		Página	9/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



edificación del mismo, siendo éste un ámbito de suelo urbano consolidado con gestión y planeamiento previo (artículo 11.1.5 del Título XI del vigente PGOU de Málaga de 2011).

A.3.- SITUACION ACTUAL

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 2011 clasifica la parcela como suelo urbano consolidado con la calificación de industrial-comercial, incluida en el ámbito PA-PT.2 (83) de planeamiento incorporado: Estudio de Detalle RT-PT.3 “Los Almendros” en virtud del Plan Parcial de Ordenación “Los Almendros” y su adaptación al Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 1983 operada por el Estudio de Detalle RT-PT.3 “Los Almendros”.



Plano extraído de antiguo Estudio de Detalle Sector RT-PT.3 “Los Almendros”

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	10/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga de 2011 define en su artículo 11.1.5 del Título XI los ámbitos de suelo urbano consolidado con gestión y planeamiento previo de la siguiente forma:

“1. Son ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente revisión, por estar aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y terminado de ejecutar el proceso urbanizador.

2. Los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado con planeamiento previo (PA) se contienen en los planos de Ordenación General [p. 2.1 “Calificación, Usos y Sistemas” y en el P.2.7 “Alineaciones y Alturas (y rasantes)] y son:

PA-PT.2 (83) ED RT-PT.3 LOS ALMENDROS

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento aprobado en Suelo Urbano Consolidado es el siguiente:

a) Las condiciones particulares por las que se rigen los PA, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo a las presentes Normas Urbanísticas, teniendo pues las fichas exclusivo carácter informativo.

b) A efectos de una correcta interpretación de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento aprobado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo.

c) Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido.

d) Cuando la casilla de Objetivos y Criterios de la ficha del PA en el Anexo de estas Normas esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente se asume íntegramente, sin perjuicio de que las lagunas y las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General deben entenderse sustituido por la regulación establecida por las presentes Normas.

e) En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Objetivos y Criterios de la Ficha del PA en el Anexo de estas Normas.”

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	11/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Por tanto, el Plan General de Málaga asume las determinaciones del planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente con anterioridad a su entrada en vigor, es decir, las ordenanzas y condiciones particulares del Estudio de Detalle RT-PT.3 “Los Almendros”.

A.4.- MARCO NORMATIVO

- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Artículo 94

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	12/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

Artículo 71. Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

- Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga de 2011: artículo 11.1.5.

- Estudio de Detalle RT-PT.3 “Los Almendros”.

- Servidumbres Aeronáuticas.

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En los planos que se adjuntan en la documentación gráfica, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra ILS/DME RWY 32, entre otras.

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	13/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





A.5.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

De conformidad con las previsiones del Estudio de Detalle RT-PT.3 “Los Almendros”, una que vez que se ha extinguido la actividad de almazara que se desarrollaba en la parcela, tal como se muestra en los documentos anexos (Anexo 3: Baja industrial, Anexo 4: Cese de actividad), ésta se destinará a uso residencial.

En base a esta premisa y como se avanzó en el apartado de Introducción del documento, el objeto del ED es el siguiente:

1. Justificar el cese de la actividad desarrollada en la Almazara “Aceite de los Ríos, consolidando de este modo el uso residencial actual de 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.

El artículo 9.2 del Estudio de Detalle RT-PT.3 “Los Almendros” preveía el cambio de uso de 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 Actuación”.

Las ordenanzas y condiciones particulares de la edificación residencial serán las previstas en el artículo 9.3: zonas de Ciudad Jardín (CJ-7) y vivienda Unifamiliar Adosada (UAD-1).

Por tanto, además del uso de Industria y Comercio (que era el asignado a una de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle –y la única que tenía esta calificación–), las ordenanzas previstas para el Sector son las de Ciudad Jardín y vivienda Unifamiliar Adosada. En este sentido se expresa la ficha del PA-PT.2 (83) del P.G.O.U. 2.011 cuando recoge las ordenanzas y condiciones particulares de edificación del ámbito de planeamiento aprobado que asume:

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	14/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Planes Aprobados

IDENTIFICACIÓN: PA-PT.2 (B3)
 BARRIO: PUERTO DE LA TORRE | HOJA: 22 | PLANEAMIENTO INCORPORADO: Estudio de Detalle RT-PT.2 "Los Almendros" | Identificación y Localización

Ordenación

Planes Aprobados:
 Planes Aprobados: Estudio de Detalle RT-PT.2 "Los Almendros". Aprobación Definitiva: 02-02-85
 Gestión Urbanística: Proyecto de Reparación. Aprobación Definitiva: 02-06-86
 Convenio Urbanístico:
 Plan Especial de Infraestructuras Básicas:

CONDICIONES

1.- Ordenanzas de Aplicación: CI-7, UAD-1, IND, CO (PR)
 2.- Cestones

Verde:	6.325'00 m ²
Educativo:	7.650'00 m ²
Social:	3.100'00 m ²
Viarío:	19.720'00 m ²
Alt:	Realizada

DETERMINACIONES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	72.500,00 m ²	16 m ² /m ² s: 0,85
EDIFICABILIDAD TOTAL:	42.112,00 m ²	Índice Edif.: Residencial
APROV. MEDIO:	0,45 m ² /m ²	C.P.M.:
APROV. SUBJETIVO:	42.400,00 m ²	Excesos:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MÁLAGA

Si analizamos el documento del Estudio de Detalle del año 84 y las características urbanísticas asignadas a la presente parcela Industrial-Comercial (IND-CO) y Residencial (R-1) asignadas en el Cuadro nº 1 obtenemos lo siguiente:

CUADRO Nº 1 - CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

ZONA	USO	ORDENACION	SUPERFICIE M2s.	EDIFICABILIDAD M2t/M2s	TECHO EDIFICABLE M2t
R-1	Residencial	CJ-7	1.700.-	2,00	3.400.-
R-2	Residencial	UAD-1	3.040.-	1,16	3.526.-
R-3	Residencial	UAD-1	7.040.-	1,16	8.166.-
R-4	Residencial	UAD-1	2.936.-	1,16	3.406.-
R-5	Residencial	UAD-1	7.040.-	1,16	8.166.-
R-6	Residencial	UAD-1	685.-	1,16	795.-
R-7	Residencial	UAD-1	4.159.-	1,16	4.824.-
R-8	Residencial	UAD-1	1.980.-	1,16	2.297.-
R-9	Residencial	UAD-1	1.470.-	1,16	1.705.-
R-10 (10% APROVECHAMIENTO MEDIO)	Residencial	UAD-1	4.000.-	1,16	4.640.-
IND-CO	Industrial-Comercial	IND-1 CO	1.590.-	1,50	2.385.-
S-1	Social	S	930.-	0,35	325.-
S-2	Social	S	2.170.-	0,35	760.-
E	Escolar	E	7.650.-	0,35	2.678.-
V-1	Zona Verde	Jardín	670.-	-	-
V-2	Ajardinada	-	-	-	-
V-3	id.	-	1.000.-	-	-
V-4	id.	-	2.370.-	-	-
V-5	id.	-	15.-	-	-
V-6	id.	-	480.-	-	-
V-7	id.	-	310.-	-	-
VIALES P.G.O.	Red Viaria	-	1.480.-	-	-
VIALES ACCESO	id.	-	18.491.-	-	-
T	Serv.Eléct.	-	1.229.-	-	-
			65.-	0,6	39.-

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle presentan los siguientes datos urbanísticos:

PARCELA IND-CO

- Superficie de parcela: 1.590 m2
- Índice de edificabilidad: 1,50 m2t/m2s
- Techo Edificable: 2.385 m2.

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	15/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PARCELA R-1

- Superficie de parcela: 1.700 m²
- Índice de edificabilidad: 2,00 m²t/m²s
- Techo Edificable: 3.400 m².

La parcela R-1 se subdividió en 2 parcelas mediante el Proyecto de Compensación de 30 de junio de 1986 (Anexo 5) pasando la misma a albergar dos parcelas, la R-1A y la R-1B, esta última parcela objeto del presente Estudio de Detalle y cuya descripción se extracta a continuación:

PARCELA R-1B

- Superficie de parcela: 850 m²
- Índice de edificabilidad: 2,00 m²t/m²s
- Techo Edificable: 1.700 m².

La ordenanza CJ-7 del PGOU del 83 presenta las siguientes características:

- Índice de edificabilidad neto: 2,00 m²t/m²s
- Parcela mínima: 850 m²
- Altura máxima: PB+2 (para parcelas con superficie entre 850 m² y 1.600 m²)
- Ocupación máxima: 60%

Ajustándonos a estos parámetros urbanísticos el presente Estudio de Detalle procede a la propuesta de ordenación de la edificación residencial que se prevé ejecutar en la nueva parcela resultante R-11 conforme se expone en el apartado siguiente y propone la agrupación de la nueva parcela R-12 con la R-1B al ser inedificable dada su escasa entidad.

B.- MEMORIA PROPOSITIVA

En virtud de lo expuesto anteriormente, la actuación descrita en el Estudio de Detalle es la que a continuación se pasa a detallar.

B.1.- Justificación del cese de actividad:

Justificar el cese de la actividad desarrollada en la Almazara, asumiendo como tal el uso residencial actual de la parcela IND-CO.

Sirva este punto de inicio como justificación a la procedencia de la elaboración del presente Estudio de Detalle, ya que supone un punto de inflexión clave para el matiz urbanístico del cambio de uso de la parcela IND-CO al amparo de lo determinado en el Estudio de Detalle RT-PT.3 "Los Almendros" en su artículo 9.2 extractado anteriormente.

Tal y como se muestra en el anexo 2 del presente documento, el 3 de febrero de 2014 "se procedió a cursar la baja en el Registro de Industrias Agroalimentarias de Andalucía de la empresa con número de Registro 29/40.237 JOSE LUIS DE LOS RIOS DIAZ."

Este hecho se produce a raíz de escrito presentado por D. José Luis de los Ríos Díaz el 26 de diciembre de 2013 ante la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural.

Esta baja ante el Registro de Industrias Agroalimentarias pone el punto final administrativo a la actividad industrial desarrollada en la fábrica durante más de 59

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	16/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





años y tiene como antecedente el Cese de Actividades Empresariales y Profesionales declarado ante la Agencia Tributaria el 1 de diciembre de 2013 (anexo 4).

Por tanto, queda justificado el hito del cese de actividad en la parcela IND-CO.

B.2.- Análisis de la realidad constructiva:

Analizar la realidad constructiva compuesta por la antigua Almazara y las edificaciones colindantes, entre las que se encuentra la chimenea como elemento protegido.

En el ámbito de los 2.440 m2 del Estudio de Detalle que nos ocupa, compuesto de la suma de las parcelas IND-CO y R-1B, ya hemos descrito anteriormente la realidad registral y catastral del ámbito.

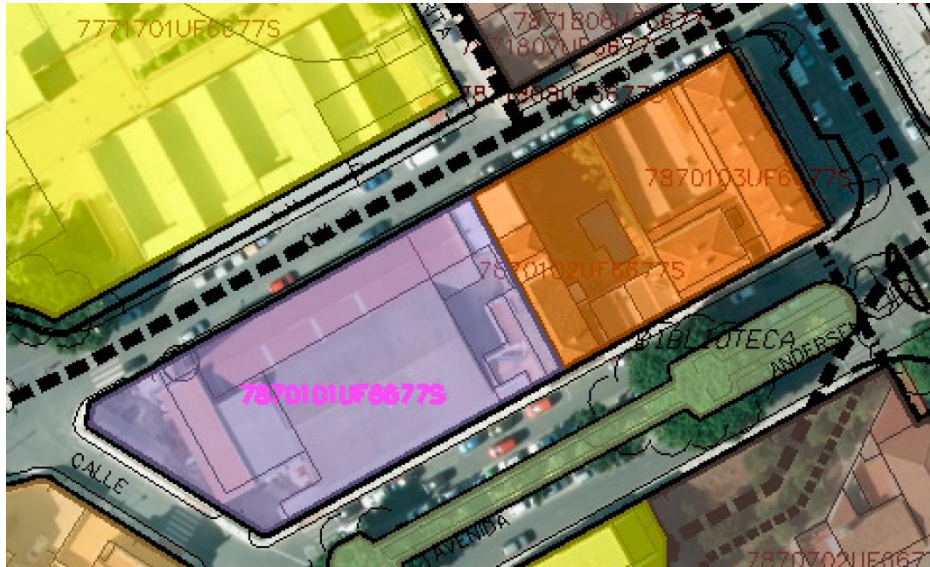
Procedemos al análisis de la realidad edificada en el ámbito como premisa para determinar la propuesta de límites de la ordenación residencial a desarrollar posteriormente.

Conforme al encargo recibido por parte de los promotores del presente Estudio de Detalle, la intención tras el cambio de uso a residencial justificado en el apartado anterior, es desarrollar una edificación destinada a USO RESIDENCIAL, LOCALES COMERCIALES Y APARCAMIENTOS.

Para ello analizamos la realidad edificatoria existente, resumiendo ésta en los siguientes puntos:

- En la parcela R-1B se desarrolla una tipología residencial desarrollada bajo la ordenanza CJ-7 con dos viviendas y un local comercial hacia la Avenida Andersen. Estas edificaciones vienen descritas en Certificado Descriptivo de Inmueble redactado por mí en diciembre de 2013 (anexo 6) con el objeto de proceder a la División Horizontal que se realiza el 25 de marzo de 2014 (anexo 7).
- En el ámbito de la parcela IND-CO nos encontramos con la antigua almazara, edificación industrial con naves de almacenamiento y de procesado del aceite, con un elemento destacado, la antigua chimenea de extracción de la caldera de vapor de transformación del orujo.

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20	
Observaciones		Página	17/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Zonificación vigente sobre fotografía aérea

Este elemento fue objeto de un proyecto de traslado en noviembre de 2010 (anexo 8) donde se realizó un exhaustivo estudio del mismo y se propuso su puesta en valor mediante el traslado a la plaza central del recinto ferial colindante con la almazara y de ese modo presidir este espacio y aportar un elemento a la memoria de la barriada. Lamentablemente esta propuesta se guardó en el cajón de los proyectos de iniciativa privada desechados por la diferencia de criterio entre técnicos de la administración local.

Tras la aprobación del PGOU de 2011, el elemento se protege integralmente bajo la ficha K07i (anexo 9) al asumir el nuevo PGOU el antiguo Catálogo de Chimeneas protegidas (anexo 10). Sorprendentemente, la ficha que inserta el redactor de este PGOU modifica la información original del Catálogo e introduce detalles erróneos de antigüedad (finales del siglo XIX...!!!!) y de interés patrimonial (... en recuerdo de las industrias de la cerámica...!!!!), datos que, a pesar de la descripción que obraba en el Catálogo y de las alegaciones presentadas por los dueños del elemento durante los años de elaboración del Catálogo y del PGOU, siguen en vigor como ejemplo de la falta de rigor de la toma de datos en los procesos de protección.

Como extracto de la historia del elemento mostramos el análisis del Catálogo de chimeneas:

"...La fábrica se creó en 1954, construida por habitantes de la barriada siguiendo el proyecto de varios técnicos. Fue auspiciada por D. Manuel de los Ríos, empresario del sector que fijó su residencia en el Puerto de la Torre absorbiendo en su fábrica la transformación de la práctica totalidad de la producción olivarera abundante en esta zona antes de su expansión urbanística. Inició su actividad en la campaña de 1955- 1956 con dos prensas hidráulicas para la molidura de la masa de aceituna proporcionada por su único empiedro. En 1959 se sumó a su actividad principal la transformación del orujo, lo que dio lugar a una ampliación del edificio y a la instalación de una caldera de vapor escocesa que proporcionaba calor, pues el proceso de transformación implicaba la mezcla del subproducto con disolventes químicos orgánicos (exano o cloruro de etileno) y el posterior calentamiento de la grasa disuelta para provocar la evaporación de los disolventes y aislar el aceite de orujo. Esta innovación exigió la construcción de la chimenea en 1958, como tiro de la caldera de vapor..."

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	18/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Además de estas edificaciones de corte industrial dentro del ámbito de la parcela IND-CO nos encontramos con la entrada a la antigua almazara, mediante portón, espacio de báscula de pesado y un patio trasero donde se ubican dependencias auxiliares de la almazara y un acceso desde este nivel superior a la avenida Andersen, estancias que por deseo de la propiedad y ante el conflicto funcional que supondría su inserción en el futuro desarrollo de la promoción residencial van a generar una división de esta parcela IND-CO original en dos parcelas Residenciales como se verá en el siguiente apartado.

B.3.- División parcelaria:

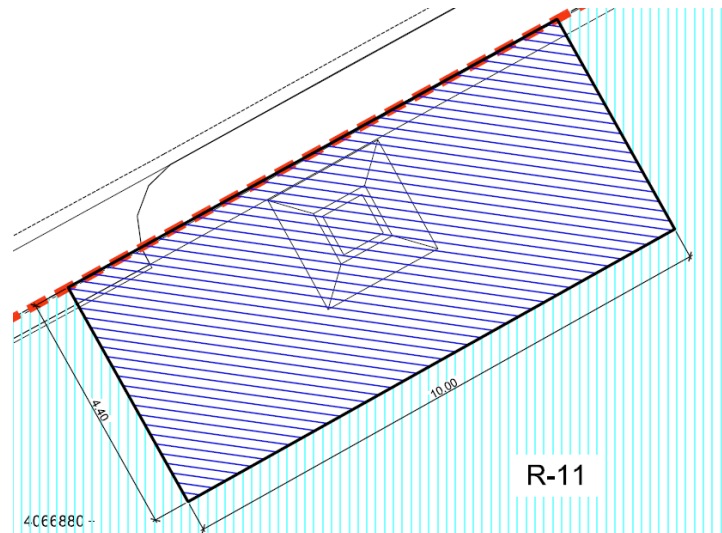
Proceder a establecer los límites de la intervención mediante una división de la parcela IND-CO en dos parcelas residenciales (nuevas parcelas R-11 y R-12) y plantear la cesión de una zona de espacio urbano alrededor de la chimenea protegida.

Tras el análisis de la realidad edificatoria plasmada en el ámbito de los 2.440 m2 del Estudio de Detalle que nos ocupa, pasamos a describir la propuesta de delimitación de parcelas y de cesión de espacio urbano fruto de esa realidad.

Se propone la siguiente intervención:

- El mantenimiento de la parcela R-1B con sus límites actuales y su definición urbanística inalterada.
- La división de los 1.590 m2 de la parcela IND-CO original, actualmente con uso residencial en vigor por la ausencia de actividad fundamentada en los apartados anteriores, en dos parcelas residenciales, la R-11 y la R-12. Esta subdivisión se motiva en el deseo de la propiedad de mantener una franja funcional anexa a la R-1B.
- En cuanto al tratamiento del elemento protegido, se propone la cesión de un espacio de 44 m2 (4,40 m de fondo * 10 m de ancho) para dotar al elemento del espacio aledaño necesario para potenciar su protagonismo. La propuesta del presente Estudio de Detalle es mantener el aprovechamiento urbanístico de esta franja de terreno a ceder (44 m2s * 1,50 m2s/m2t = 66 m2t) dentro de los parámetros resultantes de la parcela R-11.

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20	
Observaciones		Página	19/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Esta división genera el siguiente cuadro de parcelas presentado en plano:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS TRAS CESION				
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
CESION	44 m ²	0,00 m ² /m ² s	0 m ²	0 m ²

La parcela R-11 es sobre la cual se va a desarrollar la propuesta de ordenación del presente Estudio de Detalle; y es deseo de la propiedad que la parcela R-12, ineducable al no cumplir parámetros básicos, agruparla a la parcela R-1B con la superficie y los parámetros de techo aquí expresados (67 m² / 100,50 m²t).

Esta agrupación genera el siguiente cuadro de parcelas resultantes:

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 (S/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 /m ² s	0 m ²	0 m ²

B.4.- Ordenación de volúmenes:

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 C J-7 original.

La ordenación de la parcela resultante R-11 que desarrollará el futuro desarrollo residencial se ordena bajo las siguientes premisas:

- Puesto que contamos con un elemento protegido (chimenea) anexo a la parcela objeto de esta propuesta, se proyecta una solución que cumpla con los parámetros del ámbito de protección estipulado en la correspondiente ficha (REF. K07i del PGOU de Málaga) para dicho elemento, que es el de una

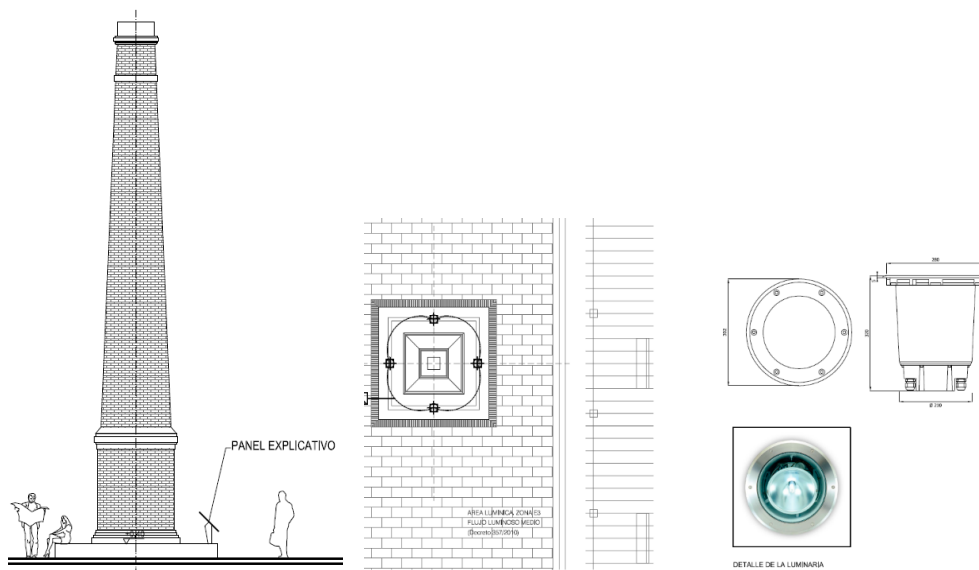
Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20	
Observaciones		Página	20/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



circunferencia de 20 m. de diámetro con centro en la chimenea con la posibilidad de disminuir ese diámetro a 5 m.

En nuestro caso y tras el análisis del elemento en sí y su repercusión en la viabilidad del proyecto residencial y la materialización del aprovechamiento residencial, proponemos establecer una distancia de protección a la edificación de 10 m de diámetro, de modo que la edificación se sitúe a 5 metros del eje del elemento.

La puesta en valor del elemento sigue las premisas del proyecto de traslado redactado por el técnico autor del ED anterior en el que nos basamos, mediante la generación de un espacio libre donde ubicar un panel explicativo, elementos de iluminación y una basa que potencie el elemento, en la línea de actuación prevista en el Proyecto de Traslado tramitado ante la GMU en 2010 y que se archivó definitivamente.



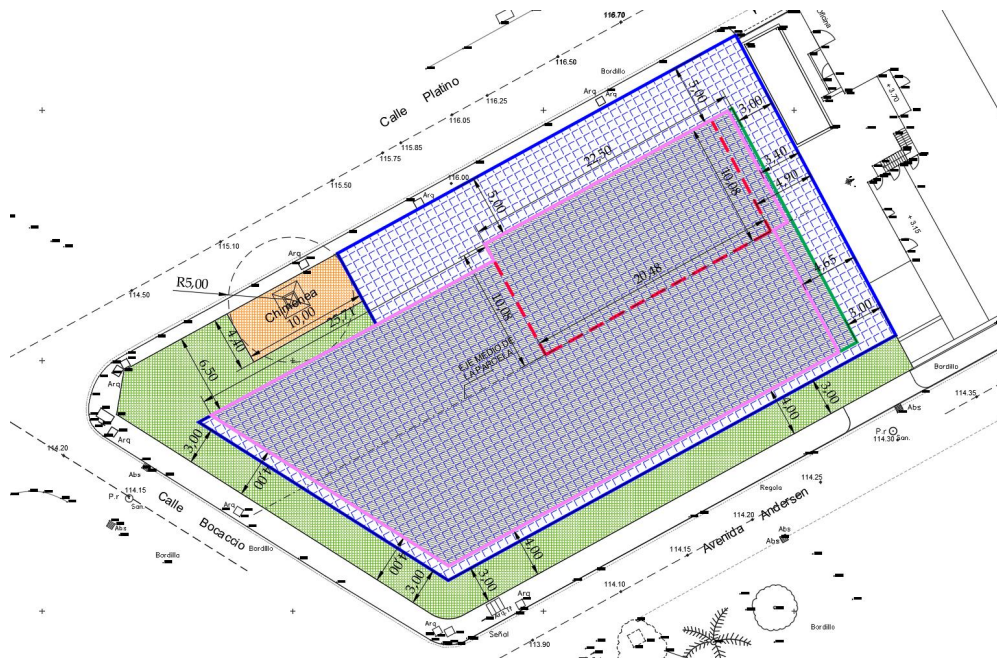
Extracto del Proyecto de Traslado de la chimenea (Noviembre 2010)

- En líneas generales, se propone ordenar la parcela mediante el diseño de una bandeja funcional a la cota +117.50 m que se establece como el nivel de planta primera a nivel de Avda. Andersen, Calle Boccacio y parte de Calle Platino, y baja al resto de Calle Platino (ver planos) lo que supone una altura de 60 cms. sobre el nivel más alto de la calle Platino.

El aprovechamiento de la parcela se materializa con frente a los tres viales que rodean la parcela, contando con PB+2 alturas de uso residencial hacia cada una de las calles, según los criterios de medición de alturas y determinación de la rasante de planta baja establecidos en el vigente PGOU y que se exponen gráficamente en los planos adjuntos. La edificación propuesta cumple con las separaciones a linderos establecidas en el PGOU, aunque en la planta sótano se plantea la alineación en parte de Calle Platino para evitar un segundo nivel de sótano y liberar en lo posible la esquina de la parcela en la que se encuentra la chimenea protegida para potenciar su visión desde el exterior y desde el recinto ferial de Puerto de la Torre (ver planos).

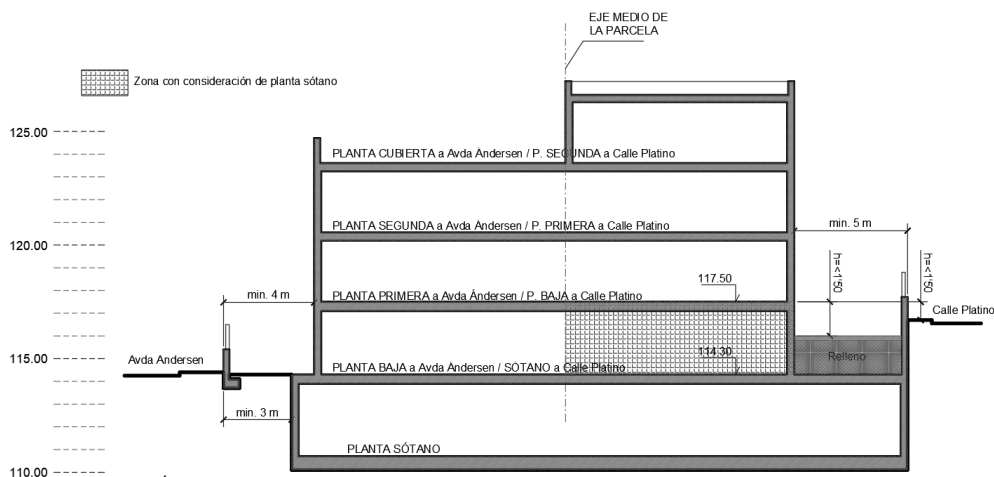
Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	21/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La parte de edificación con acceso desde Avda. Andersen y que queda enterrada a nivel de Calle platino, se considera bajo rasante a partir del eje medio de la parcela, siguiendo los criterios de consideración de planta baja y planta sótano del vigente PGOU. A esta zona se le da uso de aparcamiento dentro de las plazas mínimas obligatorias establecidas en el PGOU, por lo que en la zona en la que pueda tener consideración de planta baja, igualmente no computaría a efectos de edificabilidad. El conjunto se desarrolla en altura de PB+2 con tratamiento diferenciado al tener en una zona entre ambas calles opuestas una planta de diferencia en la zona con más diferencia (ver secciones de la documentación gráfica adjunta).

Los accesos (peatonal y rodado) principales se estiman desde Avda. Andersen. En la documentación gráfica se puede ver la consideración de los diferentes niveles propuestos con el establecimiento de alturas sin sobrepasar los criterios establecidos en el PGOU.



El contorno de la parcela discurre según distintas cotas, dando lugar a una importante diferencia de cota entre sus lindes principales (Avda. Andersen y C/. Platino).

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	22/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Aprovechando este salto, como ya se ha indicado, se propone parte del nivel de Avda. Andersen (zona que queda enterrada a nivel de Calle Platino) como aparcamientos, de forma que se evita la ejecución de plantas bajo rasante excesivas y permite parte de liberación de espacios edificados en la esquina de la chimenea potenciando su visualización desde el exterior.



Vista aérea del estado actual de la chimenea.

El acceso a la planta sótano de aparcamientos se propone por la Avda. Andersen en su lindero con la parcela R-12, pues aquí la diferencia de cota es menor.

El desarrollo de este nivel bajo rasante se realiza asignado la ocupación máxima permitida del PGOU del 75% (60% + 25% sobre ese 60%) para cumplir con los estándares de dotación de aparcamientos de residencial y comercial.

La disposición de este nivel bajo rasante se separa del elemento protegido en los mismos términos que la edificación sobre rasante. En esa zona no se actuará y se respetará la distancia con la chimenea para no afectar en ningún momento al elemento. En la actualidad, el basamento de la chimenea está oculto dentro del edificio existente y adosado al mismo, por tanto, de cara al exterior, esta propuesta no supone cambios en cuanto a la parte de la chimenea que queda expuesta, sino todo lo contrario, se beneficia su visión desde el exterior y se incorpora a la trama urbana pública.

Al tratarse de una tipología de Ciudad Jardín, CJ, las ordenanzas de aplicación establecen que todo el espacio de separación a lindero público y al menos un total del 20% de la superficie de la parcela, quede como espacio unitario en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la separación a lindero público de la subzona y se tratará como jardín u otra terminación acorde, sin permitirse su uso como aparcamiento. En este caso concreto, la zona de aparcamiento que se encuentra bajo la separación a lindero (espacio libre exterior) quedará relleno con terreno suficiente para que permita generar espacio verde en superficie, esto se puede comprobar en las secciones de la documentación gráfica adjunta.

El aprovechamiento urbanístico que corresponde a esta parcela (2.285,00 m²/m²s) se reparte entre los diferentes usos permitidos por el planeamiento y que quedarán

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	23/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





definidos en el correspondiente proyecto de edificación y que obtenga licencia municipal de obras, todo ello según las ordenanzas y condiciones de edificación marcadas en el presente Estudio de Detalle.

Según el parámetro de densidad del PGOU de Málaga, el sólido capaz residencial y la edificabilidad máxima determina un número máximo de $(2.285/70)$ 33 viviendas en el caso de un uso exclusivo residencial.

El volumen edificado que se propone se va adaptando a las alturas máximas permitidas según los criterios de establecimiento de rasantes del PGOU, e intentando evitar edificaciones que interrumpan la visión desde el exterior del elemento protegido (chimenea), integrando el mismo en el entorno urbano.

Se propone la posibilidad de ejecutar una lámina de agua (piscina) en la planta de cubierta, en la zona más adecuada para el soleamiento natural.

En la documentación gráfica se incorporan planos con las distribuciones estimadas a nivel no vinculante, sólo a modo de demostrar que los volúmenes propuestos son capaces de contener un programa de necesidades viable.

Entre estas distribuciones no vinculantes, y los planos de alineaciones, rasantes, volúmenes y secciones queda totalmente definido la posible edificación futura que contendrá la parcela, viéndose el cumplimiento de los objetivos pretendidos y la adaptación de la edificación a la topografía existente, así como la puesta en valor del elemento protegido, adaptado al entorno e incorporado en la trama urbana.

B.5.- Resumen y Ordenanzas de aplicación:

Según queda expuesto y desarrollado en los apartados anteriores, la superficie bruta de parcela a efectos de la ordenación que se plantea en el presente documento surge de una parcela inicial de 1.590'00 m²s (IND+CO) de la que se segregan 67 m²s (parcela R-12) que se incorporan a la parcela R-1B, de lo que resulta una superficie bruta de 1.523'00 m²s.

De esta parcela, se cede para entorno del elemento protegido de la chimenea, una porción de 44'00 m²s según las dimensiones expuestas en la documentación gráfica, por lo que la parcela neta es de 1.479'00 m²s, aunque a efectos de aprovechamiento y cálculo de edificabilidad se realiza en función de la parcela bruta.

A continuación, se exponen las características urbanísticas y ordenanzas de aplicación para la parcela R-11 resultante, que se encuentra calificada como ciudad jardín CJ-7 (PGOU de 1983).

- Superficie bruta de parcela: 1.523'00 m²s
- Superficie de cesión para entorno de chimenea: 44'00 m²s
- Superficie neta de parcela: 1.479'00 m²s
- Índice de edificabilidad (sobre parcela bruta): 1'50 m²t/m²s
- Edificabilidad máxima: 2.285'00 m²t
- Ocupación máxima (sobre parcela bruta):

La ocupación se entiende aplicable sobre la parcela bruta de 1.523 m²s, sin descontar la zona de cesión por protección del elemento catalogado de la chimenea.

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	24/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Sobre rasante: 60%
- Bajo rasante: (60% + (25% de 60%)) 75%
- Proyección conjunta: 75%
- Altura máxima: Planta Baja + 2 (10'50 m)
Debido a que la parcela da frente a dos vías paralelas a diferente nivel cuya diferencia de rasante es de una planta, existe una zona en la que la consideración de planta baja varía entre ambas vías (ver documentación gráfica).
- Separación a linderos: Según planos de alineaciones y ordenación.
Se permite el adosamiento de las plantas bajo rasante al lindero con Calle Platino en la zona marcada en la planimetría para evitar la necesidad excesiva de plantas bajo rasante y liberar espacio alrededor del elemento protegido (chimenea), beneficiando su visión desde la plaza del recinto ferial del Puerto de la Torre.
Se permite el adosamiento en planta bajo rasante y planta baja en la zona de entrada en rampa en la medianería con la parcela R-1.B en función de un acuerdo entre colindantes y la ocultación de la medianería de la edificación existente en dicha parcela.
- Usos: Los correspondientes a la ordenanza CJ-7 del PGOU de 1983.
- Condiciones de estética: Es de aplicación el artículo 12.7.5 del vigente PGOU de Málaga. Al tratarse de una tipología de Ciudad Jardín, CJ, todo el espacio de separación a lindero público y al menos un total del 20% de la superficie de la parcela, quede como espacio unitario en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la separación a lindero público de la subzona y se tratará como jardín u otra terminación acorde, sin permitirse su uso como aparcamiento. En este caso concreto, la zona de aparcamiento que se encuentra bajo la separación a lindero (espacio libre exterior) quedará relleno con terreno suficiente para que permita generar espacio verde en superficie, esto se puede comprobar en las secciones de la documentación gráfica adjunta. Según esta condición, es necesaria una superficie libre ajardinada mínima de 295'80 m²s (20% de 1.479 m²) y según la propuesta presente, existe una superficie ajardinada de 275,33 m² a la que hay que añadir la zona sobre sótano libre de edificación que se ajardina que es de 196'53 m², lo que da un total de 471'86 m² que es muy superior al mínimo exigido, sin contar la zona libre alrededor del elemento protegido (chimenea)

Málaga a 20 de junio de 2023
Modificado a 9 de agosto de 2023

Fdo: EL ARQUITECTO **DOMINGO CORPAS**
Carlos Domingo Corpas
ER Domingo Corpas Arquitectura, SLP

CARLOS - 525792115

Firmado digitalmente por
DOMINGO CORPAS
CARLOS - 525792115
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-525792115, givenName=CARLOS, sn=DOMINGO CORPAS, cn=DOMINGO CORPAS CARLOS - 525792115
Fecha: 2024.05.23 16:47:52 +02'00'

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	25/31
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





C.- ÍNDICE DE PLANOS

- 01.- SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO
- 02.- AFECCIONES AERONÁUTICAS
- 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
- 16.- DISTRIBUCIÓN NO VINCULANTE – NIVEL 3

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	26/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





D. - ANEXOS

- Notas simples registrales
- Fichas catastrales
- Justificante de la baja industrial
- Cese de actividad
- Proyecto de compensación
- Certificado del inmueble
- División horizontal
- Ficha de protección de la chimenea
- Antiguo catálogo de chimeneas
- Fichas de accesibilidad

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	27/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





E.- RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	28/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





F.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	29/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





G.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	30/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





H. - MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Código Seguro De Verificación	yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:20
Observaciones		Página	31/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/yw2cIm69G7iiHDnWDFXMig==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

