

# ESTUDIO DE DETALLE

RESIDENCIAL "LA ALMAZARA"  
PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2 (ANTIGUO RT-PT3-PGOU 83)  
AVENIDA ANDERSEN Nº4 y 6 · PUERTO DE LA TORRE · MALAGA

## RESUMEN EJECUTIVO



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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/16
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## INDICE GENERAL

---

- I. MEMORIA.
- II. PLANOS.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2  
Resumen Ejecutivo

<b>Código Seguro De Verificación</b>	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/16
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## RESUMEN EJECUTIVO

### A. SITUACION, OBJETO DEL ED Y ANTECEDENTES

El 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.

El objeto del presente documento 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.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2  
Resumen Ejecutivo

Código Seguro De Verificación	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49
Observaciones		Página	3/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

- La 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.
- La parcela Residencial “R-1B” con idéntico historial urbanístico que la anterior.



Vista de la almazara desde la Avda. Andersen

En el interior de esta parcela, se encuentra un elemento protegido. 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.

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.



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

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2  
Resumen Ejecutivo

<b>Código Seguro De Verificación</b>	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/16
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Como antecedentes, señalar que 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 PGOU 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 PGOU de Málaga de 2011 las ordenanzas y condiciones particulares de 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).

Actualmente, el vigente PGOU 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 PGOU de Málaga de 1983 operada por el Estudio de Detalle RT-PT.3 “Los Almendros”.

## B. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

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

Este punto 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.

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 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.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2  
Resumen Ejecutivo

Código Seguro De Verificación	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49
Observaciones		Página	5/16
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



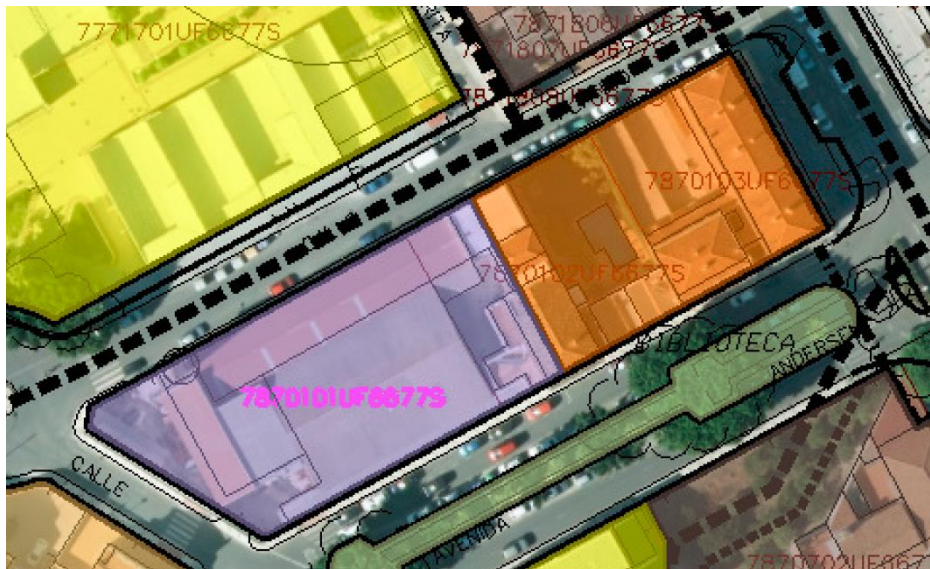


2. Analizar la realidad constructiva compuesta por la antigua Almazara y las edificaciones colindantes, entre las que se encuentra la chimenea como elemento protegido.

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 Y SUS APARCAMIENTOS (no se descarta la introducción de otros usos dentro de los permitidos en el PGOU).

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

- En la parcela R-1B se desarrolla una tipología residencial bajo la ordenanza de Ciudad Jardín CJ-7 del PGOU de 1983, 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.



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.

Código Seguro De Verificación	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49
Observaciones		Página	6/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		







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 molturación 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....”*

- 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.

**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.**

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.

Código Seguro De Verificación	8P6s+I6oVkjRypIP6w0Q9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6w0Q9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6w0Q9g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





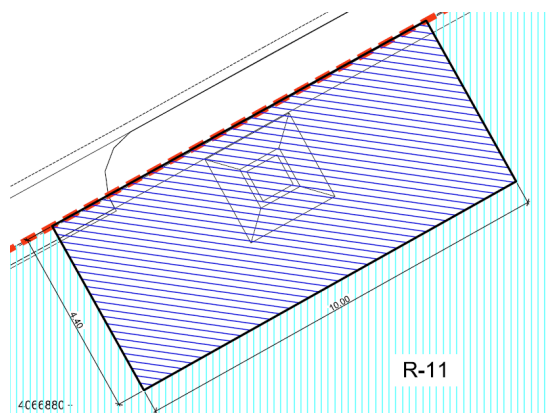
- La división de los 1.590 m<sup>2</sup> de la parcela IND-CO original, actualmente con uso residencial en vigor por la ausencia de actividad fundamentada en los apartados anteriores, en dos parcelas residenciales, la R-11 y la R-12. Esta subdivisión se motiva en el deseo de la propiedad de mantener una franja funcional anexa a la R-1B.

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

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES				
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFICABLE	OCUPACIÓN 60%
R-11	1.523 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	2.285 m <sup>2</sup>	914 m <sup>2</sup>
R-12	67 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	100,50 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
R-1B	850 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1.700 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>

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, inedificable al no cumplir parámetros básicos, agruparla a la parcela R-1B con la superficie y los parámetros de techo aquí expresados (67 m<sup>2</sup> sup. / 100,50 m<sup>2</sup>t).

- En cuanto al tratamiento del elemento protegido, se propone la cesión de un espacio de 44 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>s \* 1,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t = 66 m<sup>2</sup>t) dentro de los parámetros resultantes de la parcela R-11.



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

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2  
Resumen Ejecutivo

Código Seguro De Verificación	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		







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.

La parcela R-12 surgida de la parcela original IND-CO no cumple las condiciones de parcela fijadas en la ordenanza CJ del PGOU, por lo que se agrega a la R-1B de forma que el resultado final parcelario del ámbito de este estudio de detalle es el siguiente:

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

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.

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 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 existente, 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.

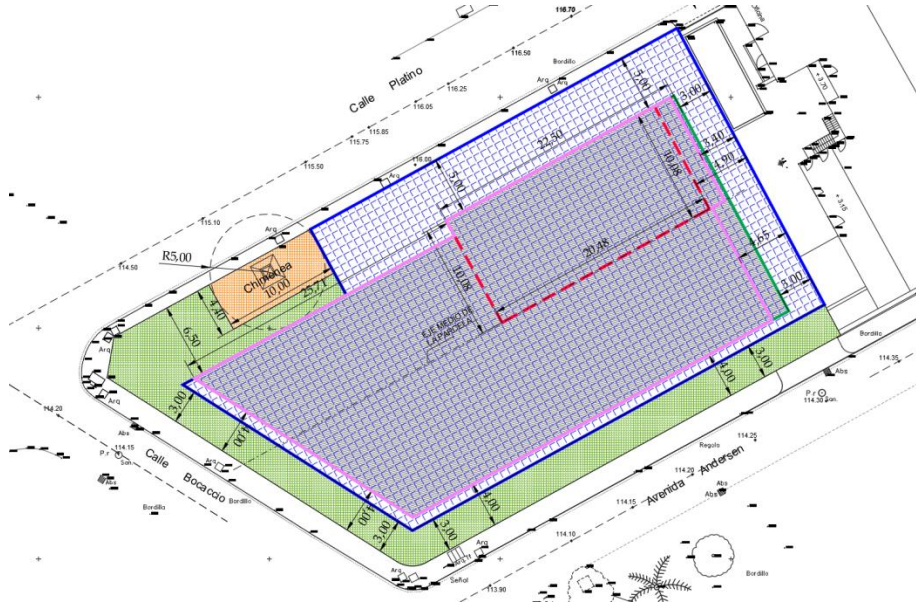
- En líneas generales, se propone ordenar la parcela mediante el diseño de una edificación escalonada en el sentido entre Avda Andersen y Calle Platino, haciéndose una transición volumétrica en la zona de unión entre ambas calles y Calle Bocaccio, cumpliéndose las alturas máximas y las separaciones a linderos en cada punto de la edificación.
- 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

Código Seguro De Verificación	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	Estado	Firmado	Fecha y hora	02/09/2024 13:14:49
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Página	9/16		
Observaciones					
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



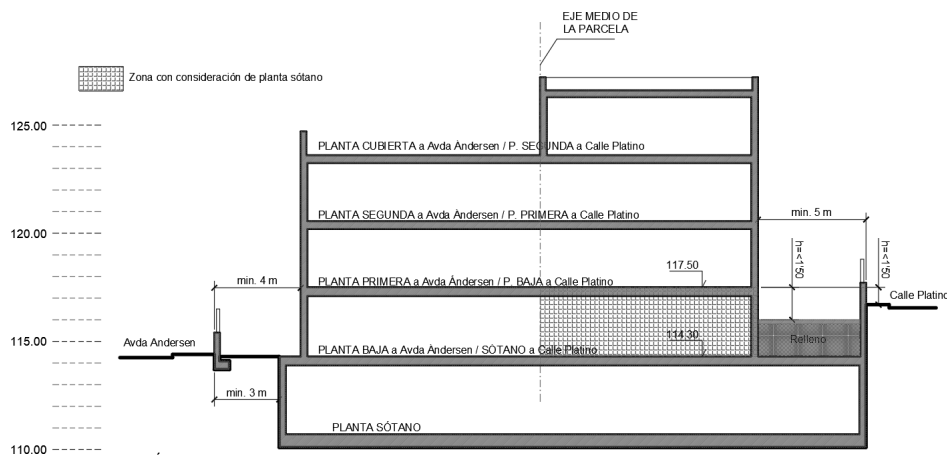


separaciones a linderos establecidas en el PGOU, aunque en la planta sótano se plantea la alineación en parte de Calle Platino para evitar un segundo nivel de sótano y liberar en lo posible la esquina de la parcela en la que se encuentra la chimenea protegida para potenciar su visión desde el exterior y desde el recinto ferial de Puerto de la Torre (ver planos).



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.



ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2  
Resumen Ejecutivo

Código Seguro De Verificación	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	Estado	Firmado	Fecha y hora	02/09/2024 13:14:49
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Página	10/16		
Observaciones					
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





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). 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.

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.

El aprovechamiento urbanístico que corresponde a esta parcela (2.285,00 m<sup>2</sup>) se reparte entre los diferentes usos permitidos por el planeamiento y que quedarán 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 interrumpen 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.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2  
Resumen Ejecutivo

<b>Código Seguro De Verificación</b>	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/16	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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 m<sup>2</sup>s (IND+CO) de la que se segregan 67 m<sup>2</sup>s (parcela R-12) que se incorporan a la parcela R-1B, de lo que resulta una superficie bruta de 1.523'00 m<sup>2</sup>s.

De esta parcela, se cede para entorno del elemento protegido de la chimenea, una porción de 44'00 m<sup>2</sup>s según las dimensiones expuestas en la documentación gráfica, por lo que la parcela neta es de 1.479'00 m<sup>2</sup>s, 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 m<sup>2</sup>s
- Superficie de cesión para entorno de chimenea: 44'00 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta de parcela: 1.479'00 m<sup>2</sup>s
- Índice de edificabilidad (sobre parcela bruta): 1'50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad máxima: 2.285'00 m<sup>2</sup>t
- Ocupación máxima (sobre parcela bruta):
  - La ocupación se entiende aplicable sobre la parcela bruta de 1.523 m<sup>2</sup>s, sin descontar la zona de cesión por protección del elemento catalogado de la chimenea.
  - o Sobre rasante: 60%
  - o Bajo rasante: (60% + (25% de 60%)) 75%
  - o 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.

Código Seguro De Verificación	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49	
Observaciones		Página	12/16	
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- 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 m<sup>2</sup>s (20% de 1.479 m<sup>2</sup>) y según la propuesta presente, existe una superficie ajardinada de 275,33 m<sup>2</sup> a la que hay que añadir la zona sobre sótano libre de edificación que se ajardina que es de 196'53 m<sup>2</sup>, lo que da un total de 471'86 m<sup>2</sup> 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

Carlos Domingo Corpas  
ER Domingo Corpas Arquitectura, SLP

**DOMINGO  
CORPAS  
CARLOS -  
52579211  
S**

Firmado digitalmente por  
DOMINGO CORPAS CARLOS  
- 52579211S  
Nombre de reconocimiento  
(DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-52579  
211S, givenName=CARLOS,  
sn=DOMINGO CORPAS,  
cn=DOMINGO CORPAS  
CARLOS - 52579211S  
Fecha: 2024.05.17 11:47:23  
+02'00'

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2  
Resumen Ejecutivo

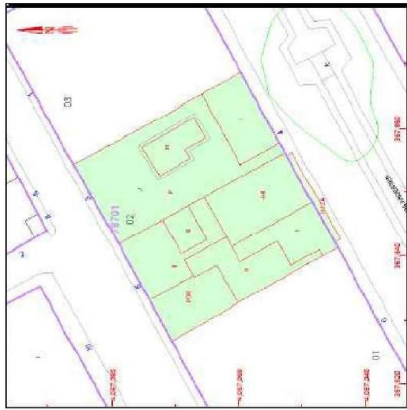
Código Seguro De Verificación	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49
Observaciones		Página	13/16
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





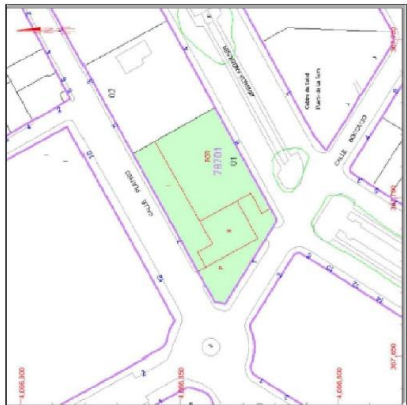


**PLANO DE SITUACION**



FICHA CATASTRAL: 7870102JUF68730028W

CALLE PLATINO 3  
SUP. PARCELA 941 M2  
SUP. CONSTRUIDA 388 M2  
PARCELA R-1B, Vivienda A  
TITULARES:  
- María de los Ríos Jurado 43%, 50% Nuda Propiedad  
- María de los Ríos Jurado 43%, 50% Nuda Propiedad  
REGISTRO 8 MALAGA, TOMO 3342, LIBRO 1221,  
SECCION 4, FOLIO 55, FINCA 69375, INSCRIPCION 1



FICHA CATASTRAL: 7870101UF64730001PQ

AVD. ANDERSEN 6  
SUP. PARCELA 1.457 M2  
PARCELA IND-CO  
TITULAR:  
- María de los Ríos Jurado 43%, 50% Nuda Propiedad  
- María de los Ríos Jurado 43%, 50% Nuda Propiedad  
- José Luis de los Ríos Díaz 15%, Usufructo  
REGISTRO 8 MALAGA, TOMO 1933, LIBRO 85,  
FOLIO 65, FINCA 4438



SITUACION EN EL PGOU DE 1997



SITUACION EN EL PGOU DE 2023

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2**  
Resumen Ejecutivo

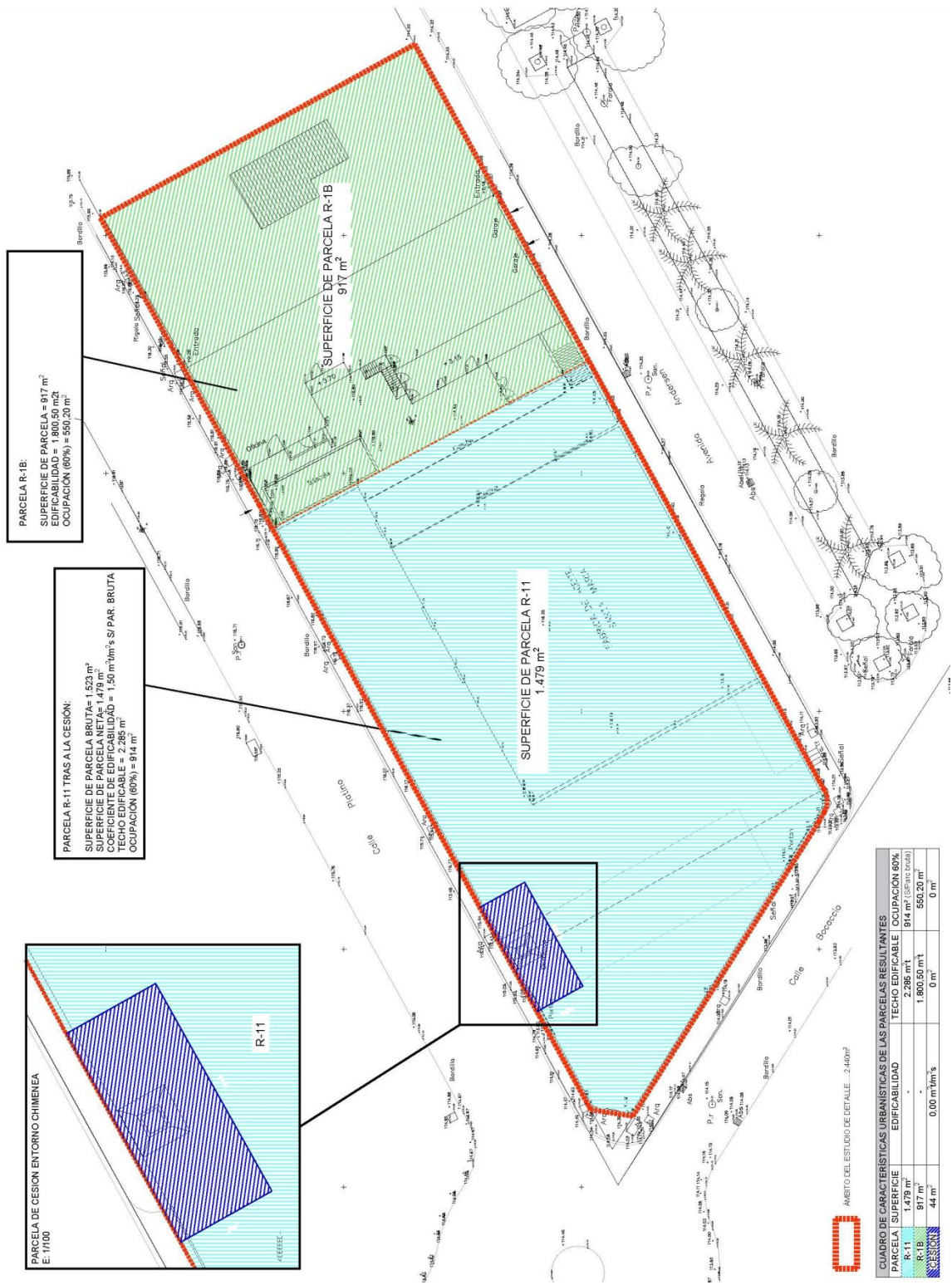
<b>Código Seguro De Verificación</b>	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/16
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		







**PLANO PARCELARIO**



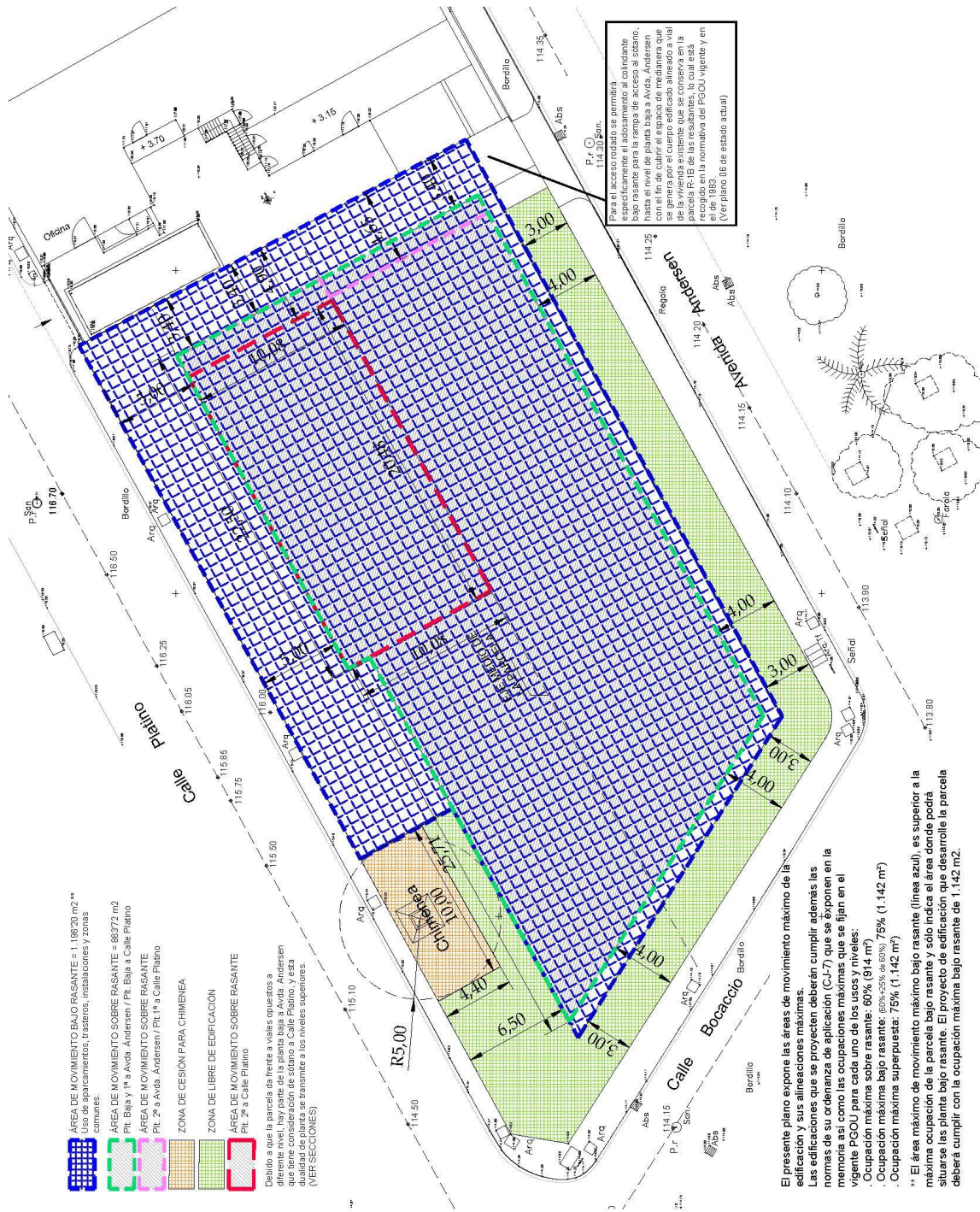
ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2  
Resumen Ejecutivo

<b>Código Seguro De Verificación</b>	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/16
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**PLANO DE ORDENACION**



ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2  
Resumen Ejecutivo

Código Seguro De Verificación	8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Diaz	Firmado	02/09/2024 13:14:49
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8P6s+I6oVkjRypIP6wOQ9g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

