

Mayo de 2024

# Estudio de Detalle

## Resumen Ejecutivo

### Golf

Estudio de Detalle del ámbito de actuación SUNC-O-BM.3  
"Golf" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

PROMOTOR  
VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, S.L.

PROYECTO  
ASENJO Y ASOCIADOS.  
ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO, S.L.P.

ARQUITECTO DIRECTOR  
ÁNGEL ASENJO DÍAZ



Código Seguro De Verificación	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50
Observaciones		Página	1/20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Proyecto: Golf  
Fecha: Mayo 2024  
Ámbito: SUNC-O-BM.3 "Golf" del PGOU de Málaga  
Número de Expediente: 1367

Estudio de Arquitectura y Urbanismo  
Asenjo y Asociados, S.L.P.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España  
asenjo.net  
952 224 225  
asenjo@asenjo.net

<b>Código Seguro De Verificación</b>	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/20
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## ÍNDICE DEL DOCUMENTO.

1. MEMORIA.....	5
1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	5
1.2. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.....	5
1.3. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.....	6
1.4. ZONIFICACIÓN.....	7
1.5. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.....	8
1.6. DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.....	8
1.6.1. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	8
1.6.2. ALINEACIONES DEL VIARIO.....	9
1.6.3. RASANTES Y NIVELES DE LA EDIFICACIÓN.....	9
1.6.4. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.....	9
1.6.5. PROPUESTA DE PARCELACIÓN INDICATIVA.....	9
1.6.6. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.....	10
1.6.7. RESERVA DE APARCAMIENTO AL INTERIOR DE PARCELA.....	10
1.6.8. RESERVA DE APARCAMIENTO EN VIALES.....	11
1.7. JUSTIFICACIÓN PARÁMETROS PGOU MÁLAGA.....	11
1.8. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.....	12
1.8.1. ÁREAS LIBRES.....	12
1.8.2. VIALES.....	12
1.8.3. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO.....	13
1.9. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	14
1.10. AFECCIONES DE CARRETERAS.....	14
2. PLANOS.....	16

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/20
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 1. Memoria.

---

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/20	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

## 1. MEMORIA.

### 1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Los terrenos objeto de ordenación se sitúan en la zona Sur-Oeste del término municipal de Málaga, próximos al límite del mismo junto al término municipal de Torremolinos, separados al Oeste mediante un ramal de la carretera del Campo de Golf de la Autovía del Mediterráneo (N-340), junto a los terrenos del Sistema General SGIT-BM.2 "Arraijanal" y el Campo de Golf del Real Club de Campo de Málaga.

La superficie de la zona a reordenar por medio del presente documento, comprende **9.872,66 m<sup>2</sup>**, lindando por el Sur, con el Campo de Golf del Real Club de Campo de Málaga, que es parte del Parador Nacional de Turismo de Torremolinos y con terrenos del Polígono de Actuación PAM-BM.3(83) del PGOU de Málaga, formado por parcelas unifamiliares consolidadas; por el Oeste, con el Sistema General SG-BM.2; por el Norte, con terrenos del Sistema General SGIT-BM.2 "Arraijanal"; por el Este, con terrenos del Campo de Golf del Real Club de Campo de Málaga. El acceso se produce a través de la Carretera del Campo de Golf que atraviesa los terrenos delimitados en el presente documento.

### 1.2. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.

El presente proyecto de Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones urbanísticas aplicables al ámbito SUNC-O-BM.3 "Golf" de acuerdo con lo recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Este Estudio de Detalle lo redacta este Estudio de Arquitectura por encargo de la sociedad Verificación Técnica de Obras, S.L., propietaria mayoritaria de los terrenos que conforman este ámbito de actuación.

El presente documento tiene como objeto desarrollar las determinaciones recogidas en el PGOU de Málaga para ordenar los terrenos del ámbito SUNC-O-BM.3 "Golf" de acuerdo con lo recogido en el *Artículo 15. Estudios de Detalle.* -, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que determina que los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50
Observaciones		Página	5/20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

### 1.3. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

Como se ha explicado anteriormente, el presente documento tiene como objeto la adaptación a las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga en relación a los terrenos del ámbito de la Unidad de Ejecución denominada SUNC-O-BM.3 "Golf".

Este proyecto de Estudio de Detalle ordena este suelo adoptando como criterios la obtención de los terrenos situados al sur del vial estructurante de la ordenación para su incorporación real o visual a los terrenos del Campo de Golf del Parador Nacional de Turismo, fijando alineaciones y rasantes del indicado vial y regularizando su trazado para completar su integración en el entorno consolidado.

La ordenación prevista en el presente proyecto de Estudio de Detalle responde a los criterios recogidos en la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga lo que se realiza manteniendo las características tipológicas de la edificación del entorno, donde se plantean desarrollos edificatorios de baja densidad, con alturas de edificación que no exceden las tres plantas.

La ordenación prevista, se concreta en la definición de las alineaciones definitivas, que se configuran sobre los viales rodados perimetrales que conforman y delimitan el conjunto, por lo que se plantea sobre esta base la ordenación del volumen edificable.

Como ya se ha indicado, el presente proyecto de Estudio de Detalle toma como base de partida la ordenación propuesta por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, en cuanto a elementos de diseño urbano y en cuanto a la zonificación básica, proyectándose un conjunto que se destina a los usos edificatorios de zona comercial y espacios verdes públicos, apoyado en el vial existente que atraviesa el ámbito delimitado.

Por tanto, a un lado y otro del mencionado vial, se disponen las parcelas comercial y de áreas libres, quedando la primera de ellas situada en un punto estratégico con vistas al desarrollo del Sistema General SGIT-BM.2 "Arraijanal", estando muy próximo a la Autovía del Mediterráneo con lo cual se facilita su acceso, y la segunda, dividiéndola en dos espacios, uno consistente en una franja adosada al vial con vocación de reforzar la linealidad del mismo, en el que se apoya la ordenación, y otro como posible incorporación al campo de golf.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50
Observaciones		Página	6/20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El objetivo básico del presente documento es el de asignar las características urbanísticas del nuevo conjunto edificatorio, el cual viene a completar la trama urbana de la zona en la que queda enclavado, planteándose un remate edificatorio singular en la manzana en la que se integra la actuación.

Se asigna un techo edificable de 3.366 m<sup>2</sup>t correspondiente a aplicar un índice de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a la parcela comercial resultante de la ordenación viaria, con una superficie de 3.366 m<sup>2</sup> de acuerdo con las determinaciones recogidas en la ficha de urbanística del PGOU para el ámbito SUNC-BM.3 "Golf".

De esta forma, se ordena una parcela edificable con un aprovechamiento de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, otra de cesión del vial estructurante de esta ordenación, cuya superficie es de 2.969,20 m<sup>2</sup>s y otra de cesión a zonas verdes públicas de 3.537,46 m<sup>2</sup>s que, como se ha expuesto anteriormente, se propone su incorporación real o visual a los terrenos del Campo de Golf del Parador Nacional, lo que totaliza una cesión total de terrenos de 6.506,66 m<sup>2</sup>s.

En base a estas consideraciones, queda justificada la necesidad y conveniencia de la redacción y posterior tramitación del presente documento, dado que con ello quedarán definitivamente fijadas, de forma previa a la posterior solicitud de Licencias de Obras, las características urbanísticas de la edificación que se propone, y su integración en el entorno en que se encuentran estos terrenos.

#### 1.4. ZONIFICACIÓN.

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación son las relacionadas en los apartados siguientes:

- Comercial.
- Áreas Libres.
- Viales.

Las características de cada una de estas zonas son las que se detallan a continuación:

##### ZONA DE USO COMERCIAL.

Comprende esta zona la parcela que se destina al uso Comercial, situada en la zona Norte del ámbito de actuación, empleándose una tipología de baja densidad, mediante edificio exento, con una altura de la edificación de Planta Baja más una Planta Alta.

Código Seguro De Verificación	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50
Observaciones		Página	7/20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ZONA DE ÁREAS LIBRES.**

Comprende aquella parcela destinada al uso de Jardines, Juegos de niños y Recreo con el objeto de permitir su adecuado desarrollo integrado en la zona.

**VIALES.**

Comprende el suelo destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales al interior de la delimitación de este ámbito, siguiendo el trazado recogido en el PGOU de Málaga.

**1.5. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.**

Como resultado de la ordenación proyectada, dentro del presente Estudio de Detalle, se obtienen los siguientes valores característicos:

PARCELA	USOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	le (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	T. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t)
CO	COMERCIAL	3.366,00 m <sup>2</sup> s	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	3.366,00 m <sup>2</sup> t
V	ESPACIOS LIBRES	3.537,46 m <sup>2</sup> s	-	-
SISTEMA VIARIO		2.969,20 m <sup>2</sup> s	-	-
<b>Total SUNC-O-BM.3 "Golf"</b>		<b>9.872,66 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,3409 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.366,00 m<sup>2</sup>t</b>

**1.6. DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.****1.6.1. Alineaciones de la edificación.**

De acuerdo con lo anteriormente indicado a este respecto, las alineaciones exteriores de la edificación vienen determinadas en relación a la traza del viario existente.

Las alineaciones máximas de la edificación se fijan tomando en consideración las determinaciones del Artículo 12.12.2, Apartado 2, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga, en las que se fija una separación mínima a linderos públicos y privados de 5,00 m, no debiendo superarse una ocupación máxima en planta baja del 70% y del 50% en planta alta.

En los niveles de edificación bajo rasante, se permite una ocupación hasta un 25% más de la ocupación de su ordenanza, siempre que sea para uso de aparcamientos y se cumpla la separación a linderos públicos y privados, según determinaciones del artículo 12.2.21 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50
Observaciones		Página	8/20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





### 1.6.2. Alineaciones del viario.

Las alineaciones de los viales se han determinado tomando como referencia las alineaciones establecidas en el PGOU de Málaga, continuando y completando la sección del viario existente.

### 1.6.3. Rasantes y niveles de la edificación.

La única parcela edificable de la ordenación es la parcela de uso comercial CO, cuyas pendientes oscilan aproximadamente entre el 0,61 % en sentido este-oeste, y del 0,33 % en sentido norte-sur, por lo que la parcela puede considerarse prácticamente plana.

Con objeto de establecer medidas de defensa frente a avenidas e inundaciones, se propone la implantación de la edificación sobre una cota única de rasante uniforme de +3,80 m que podrá elevarse hasta 4,15 m conforme a lo permitido en el artículo 12.2.4 y 12.2.27 del PGOU de Málaga, lo que queda reflejado en el plano *P.2. Plano de alineaciones y rasantes*. del presente Estudio de Detalle.

Con independencia de lo anterior, hemos de decir, que actualmente se están ejecutando las obras de "Actuaciones de defensa del Guadalhorce frente a inundaciones en el T.M. de Málaga", que conllevarán, entre otros resultados, que la lámina de agua para el período de retorno de 500 años no afecte en forma alguna al ámbito de la Unidad de Ejecución SUNC-O-BM.3 "Golf", cuya ordenación es el objeto de este proyecto.

### 1.6.4. Tipología de la edificación. Alturas de la edificación.

Las alturas planteadas para la edificación se corresponden con lo establecido en el PGOU de Málaga, y es de **Planta Baja + 1 Planta Alta**, lo que constituye un máximo de dos plantas para el desarrollo de la edificación de esta parcela y una altura de 9,00 m.

Los volúmenes edificables responden inicialmente a la tipología de edificación exenta.

Se permitirá la disposición de vuelos y cuerpos salientes dentro de la línea de vuelo máximo que permiten las Ordenanzas de aplicación a esta parcela.

### 1.6.5. Propuesta de parcelación indicativa.

Se propone la división de la parcela comercial en dos subparcelas, CO.a y CO.b de forma proporcional al techo edificable correspondiente a la aportación de suelo de cada uno de los propietarios de los terrenos de este ámbito.

Código Seguro De Verificación	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50
Observaciones		Página	9/20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Esta parcelación se corresponde con el siguiente cuadro:

PARCELA	SUBPARCELA	USOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	T. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t)	CESIONES
CO	CO.a (75,98%)	COMERCIAL	2.594,79 m <sup>2</sup> s	2.594,79 m <sup>2</sup> t	259,48m <sup>2</sup> t
	CO.b (24,02%)	COMERCIAL	771,21 m <sup>2</sup> s	771,21 m <sup>2</sup> t	77,12 m <sup>2</sup> t
			3.366,00 m <sup>2</sup> s	3.366,00 m <sup>2</sup> t	
V		ESPACIOS LIBRES	3.537,46 m <sup>2</sup> s	-	
SISTEMA VIARIO			2.969,20 m <sup>2</sup> s	-	
<b>Total SUNC-O-BM.3 "Golf"</b>			<b>9.872,66 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.366,00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>336,60 m<sup>2</sup>t</b>

Dado que el aprovechamiento correspondiente al 10% del aprovechamiento Medio de esta ordenación de cesión obligatoria, no alcanza por sí mismo la edificabilidad necesaria para adquirir la condición de parcela mínima, y como esta ordenación se distribuye entre las dos subparcelas, cuya superficie es proporcional a las superficies de los terrenos aportados a este sector, se tendrán que determinar por los Servicios Técnicos Municipales la sustitución económica que pueda corresponder a cada uno de los dos propietarios de estas subparcelas, lo que se habrá de recoger en el Proyecto de Reparcelación de este Ámbito de Actuación, que se ha de tramitar necesariamente por la Junta de Compensación, como parte de la gestión de esta ordenación.

#### 1.6.6. Ordenación de volúmenes.

De acuerdo con la propuesta de parcelación anteriormente descrita, por la que se divide la parcela edificable resultante de este planeamiento en dos subparcelas de superficie proporcional a la aportación de terrenos a esta ordenación, se propone una ordenación de volúmenes que, con carácter indicativo, queda grafiada en los planos P.5. Ordenación de volúmenes sobre rasante. Planta Baja. -, P.6. Ordenación de volúmenes sobre rasante. Planta Alta. - y P.7. Ordenación de volúmenes bajo rasante.

Sobre rasante se plantea la división de la edificación en dos volúmenes cuyos accesos peatonales desde el viario público son independientes.

Sin embargo, tanto las plantas de sótano de aparcamiento y sus rampas de acceso y salida, como el núcleo de comunicación vertical, dadas las reducidas dimensiones del conjunto, se plantean de forma compartida, como solución más adecuada por razones de economía de espacio y presumiendo que exista acuerdo entre propietarios. En este caso, se obligará a los propietarios de esta ordenación a generar las correspondientes servidumbres de acceso y salida.

Con independencia de la ordenación de volúmenes indicativa propuesta, que plantea las servidumbres indicadas, alternativamente y en el caso de que no hubiera acuerdo entre

Código Seguro De Verificación	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50
Observaciones		Página	10/20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



propietarios, este conjunto se podrá desarrollar parcelándolo de acuerdo con la normativa vigente y resolviendo todos los accesos peatonales y rodados que sean exigibles en cada una de las parcelas independientes que se generen.

#### 1.6.7. Reserva de aparcamiento al interior de parcela.

De acuerdo con la ordenanza de uso comercial del PGOU de Málaga, se reserva 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de techo, al tratarse de una parcela con una edificabilidad superior de 2.500 m<sup>2</sup>, lo que da como resultado 127 plazas a desarrollar en dos niveles de sótano.

#### 1.6.8. Reserva de aparcamiento en viales.

De acuerdo con las determinaciones del artículo 17 de la LOUA debe reservarse en viario público de 0,5-1,00 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad, lo que da como resultado una dotación de 16-32 plazas. Ha sido grafiada una reserva de 21 plazas de aparcamiento en viario público al interior del ámbito de este Estudio de Detalle.

De acuerdo con el Artº. 35.1. de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, deberá reservarse como mínimo una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, lo que arroja la cantidad de 1 plaza. Se han reservado dos plazas de aparcamiento de movilidad reducida las cuales han sido ubicadas lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, tal y como determina la indicada Orden en su Artº, 35.2. Ha sido grafiada esta plaza de acuerdo con las dimensiones mínimas que esta normativa establece, de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho que, además, disponen de una zona de aproximación y transferencia posterior de anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,5 m.

Por otra parte, serán de aplicación los artículos 29 y 30 del DECRETO 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Por tanto, queda justificado el cumplimiento de las reservas mínimas de aparcamiento establecidas por la LOUA así como por la Normativa del PGOU, Decreto 293/2009, de 7 de julio y Orden TMA/851/2021.

### 1.7. JUSTIFICACIÓN PARÁMETROS PGOU MÁLAGA.

A continuación, se aporta un cuadro comparativo entre los parámetros urbanísticos fijados por el PGOU Málaga, y los contenidos en el presente Estudio de Detalle.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50
Observaciones		Página	11/20
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	PGOU DE MÁLAGA	ESTUDIO DE DETALLE SUNC-O-BM.3
Superficie	10.447,00 m <sup>2</sup> s	9.872,66 m <sup>2</sup> s
Índice de edificabilidad	0,3222 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,3409 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Medio	0,3222 UA/m <sup>2</sup> s	0,3409 UA/m <sup>2</sup> s
Techo edificable	3.366,00 m <sup>2</sup> t	3.366,00 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento Objetivo	3.366,00 UA	3.366,00 UA
Aprovechamiento Subjetivo	3.029,40 UA	3.029,40 UA
10% de Cesión	336,60 UA	336,60 UA
Excesos	0,00 UA	0,00 UA
Dotaciones	3.495,00 m <sup>2</sup> s	3.537,46 m <sup>2</sup> s
Viaro	3.586,00 m <sup>2</sup> s	2.969,20 m <sup>2</sup> s

### 1.8. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.

Serán de cesión gratuita y obligatoria a favor del Exmo. Ayuntamiento de Málaga, las parcelas relacionadas a continuación:

parcelas relacionadas a continuación:

#### 1.8.1 Áreas Libres.

Será de cesión la parcela calificada como Áreas Libres (V), para su destino al uso de jardines y de juegos y recreo de niños, que totaliza 3.537,46 m<sup>2</sup> de superficie.

#### 1.8.2. Viales.

Será de cesión la parcela ordenada destinada a viario público con una superficie de 2.969,20 m<sup>2</sup>.

De esta superficie, en su día fue cedida al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de forma anticipada y con reserva de aprovechamiento, una superficie de 1.490,17 m<sup>2</sup>s incluidos en esta ordenación, razón por la que a través del indicado Proyecto de Reparcelación ahora solo se tendrá que ceder el resto del suelo destinado a los viales por la ordenación de este proyecto dentro del ámbito de actuación, con una superficie de 1.479,03 m<sup>2</sup>, con lo que se alcanza el total de superficie ordenada destinada a viario público de 2.969,20 m<sup>2</sup>s.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50	
Observaciones		Página	12/20	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

### 1.8.3. Cesión de Aprovechamiento.

Conforme a lo recogido en la ficha urbanística del ámbito de planeamiento SUNC-O-BM.3 "Golf" será de cesión al Ayuntamiento de Málaga el 10 % del aprovechamiento total de uso residencial determinado por este proyecto, que constituye el aprovechamiento de 336,60 uas, equivalente a 336,60 m<sup>2</sup>t, por ser el coeficiente de ponderación relativo de 1 uas/m<sup>2</sup>t.

Las ordenanzas del presente proyecto de Estudio de Detalle fijan una superficie de la Parcela Mínima en 400 m<sup>2</sup>s, lo que es acorde a lo recogido en el Artículo 12.12.2, Apartado 2 del PGOU de Málaga, y dado que el índice de edificabilidad máximo establecido para uso comercial es de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, el techo edificable correspondiente a la Parcela Mínima será de 400 m<sup>2</sup>t, lo que resulta superior al aprovechamiento de cesión de 336,60 m<sup>2</sup>t y, por tanto, éste aprovechamiento no alcanzará la condición de parcela mínima.

Por otra parte, el artículo 102. Criterios y efectos para la reparcelación. de la LOUA en su apartado 1.e) determina:

- e) *Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. (...)*

Además, el artículo 103. Reparcelación económica. de la LOUA, en su apartado 1.b) determina:

1. *La reparcelación podrá ser económica:*

- b) *Cuando, aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.*

Por tanto, la propiedad mayoritaria de estos terrenos es la sociedad Verificación Técnica de Obras, S.L., que es la entidad promotora de este expediente, que aporta de forma directa y con reserva de aprovechamientos el 75,98% de los terrenos de este ámbito de planeamiento, cumpliendo con lo requerido en los anteriormente citados artículos de la LOUA, proponiendo a través del presente proyecto de Estudio de Detalle, que en la forma procedente se lleve a efecto la Indemnización Económica Sustitutoria del 10% del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento de Málaga, con objeto de no constituir proindivisos, al no poder materializarse en finca independiente por no cumplir la condición de parcela mínima establecida, lo que se resolverá a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación de este ámbito de actuación.

Código Seguro De Verificación	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50
Observaciones		Página	13/20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 1.9. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga, por lo que deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 297/2013.

Por tanto, las alturas de las edificaciones que mediante el presente documento se ordenan, (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, petos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), no pueden superar en ningún caso las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, las cuales vienen fijadas por Real Decreto 1842/2009 de 27 de Noviembre (BOE nº 25 de 29 de Enero de 2010), y quedan reflejadas en el plano I.4. Plano de Servidumbres Aeronáuticas y Afecciones de Carreteras.

En cualquier caso, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría del Estado de Transportes del Ministerio de Fomento, conforme a los artículos 29 y 30 del Real Decreto, modificado por Decreto 2490/74 y por Real Decreto 1541/2003 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

### 1.10. AFECCIONES DE CARRETERAS.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra afectado por las limitaciones correspondientes a la Autovía de Mediterráneo A7, en lo que a la zona de afección se refiere, que consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m.

De acuerdo con lo recogido en el artículo 23 de la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras del Estado, "para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y urbanismo..." por lo que deberá constar informe favorable de la Unidad de Carreteras de Málaga de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía oriental.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



Código Seguro De Verificación	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50
Observaciones		Página	14/20
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En el plano I.4. Plano de Servidumbres Aeronáuticas y Afecciones de Carreteras. -, han sido acotadas las limitaciones de la propiedad para uso y defensa de las mismas (Dominio Público, Servidumbre, Afección y Línea Límite de Edificación).

Málaga, Marzo de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto Director.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España




<b>Código Seguro De Verificación</b>	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/20	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

## 2. Planos.

---

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/20	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



**6. ÍNDICE DE PLANOS.**

<b>PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>ESCALA</b>
1. PLANO DE SITUACIÓN GENERAL Y EN EL PGOU.	1/10.000 1/5.000
2. PLANO DE CALIFICACIÓN.	1/500
3. PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES.	1/500

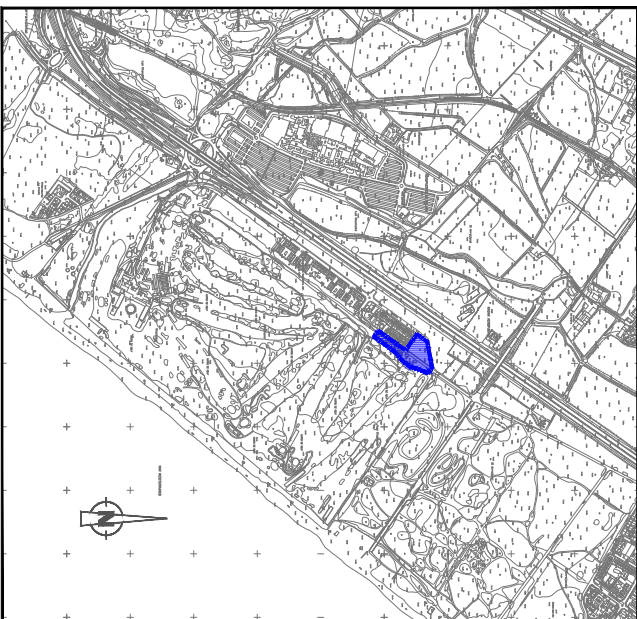
Málaga, Marzo de 2024.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.  
Arquitecto Director.

Asenjo y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.  
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España



<b>Código Seguro De Verificación</b>	kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 10:53:50	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/20	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCYKcmopyCpe3BNHDog==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



SITUACIÓN GENERAL  
ESCALA 1/10,000



SITUACIÓN EN EL P.G.O.U. DE MÁLAGA  
ESCALA 1/5,000

## RESUMEN EJECUTIVO

TEXTO REFUNDIDO MAYO 2024

## ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DEL AMBIENTE SUNC-O-BM.3 "Golf"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA

EXPRE Nº: 13879L  
PLANO Nº: 1  
PLANO: I. PLANOS DE INFORMACIÓN, SITUACIÓN GENERAL Y EN EL P.G.O.U.

ESCALA: 1/10,000  
FECHA: JUNIO 2015  
SUSTITUIDO: 2.015

PROMOTOR/ES: ASENJO Y ASOCIADOS ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO S.L.

VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, S.L.

PROYECTO DIRECTOR: ANGEL ASINUA DIAZ  
COORDINADOR Nº: 87

REVISIÓN: VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS, S.L.

PRIMA



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCyKcomopyCpe3BNHDog==">kjuXCyKcomopyCpe3BNHDog==</a>	Firmado	02/09/2024 10:53:50
Firmado Por	Página	18/20
Observaciones		
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCyKcomopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCyKcomopyCpe3BNHDog==</a>	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



PARCELA	USOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	le (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	T. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
CO	COMERCIAL	3.366,00 m <sup>2</sup> s	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	3.366,00 m <sup>2</sup>
V	ESPACIOS LIBRES	3.537,46 m <sup>2</sup> s	-	-
SISTEMA VARIO		2.989,20 m <sup>2</sup> s	-	-
<b>Total SUNC-O-BM.3 "Golf"</b>		<b>9.872,66 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.366,00 m<sup>2</sup></b>

Plazas de aparcamiento en viano: 21 (2 plazas de movilidad reducida)

----- LIMITE SUNC-O-BM.3 "Golf"

### RESUMEN EJECUTIVO

### TEXTO REFUNDIDO MAYO 2024

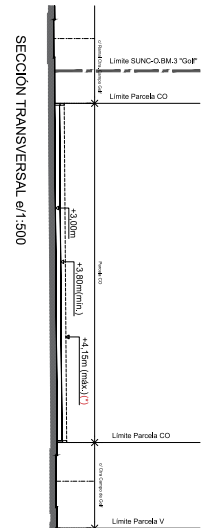
### ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DEL AMBIENTO SUNC-O-BM.3 "Golf" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MALAGA

EXPRE N°	13677PL	PLANO:	P. PLANOS DE PROYECTO.
PLANO N°	2		PLANO DE CALIFICACION.
ESCALA	1/500	ASUNJO Y ASOCIADOS	ARQUITECTO DIRECTOR: ANSELMO DIAZ
FECHA	JUNIO 2015	PROYECTO	COORDINADOR: N° 87
SUSTITUIDO		VERIFICACION TECNICA DE OBRAS. S.L.	
REVISION			

Código Seguro De Verificación	kjuXCyKcomopyCpe3BNHDog==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Diaz		Firmado	02/09/2024 10:53:50
Observaciones			Página	19/20
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCyKcomopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCyKcomopyCpe3BNHDog==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





(\*) Se establece una cota de implantación de la edificación de 3,80m como medida de defensa frente a avenidas e inundaciones, que podrá alcanzar una altura máxima de 4,50 m conforme a lo recogido en los artículos 12.2.4 y 12.2.27 del PGOU de Málaga.

- ALINEACION MÁXIMA
- COTA DE RASANTE DEL TERRENO
- COTA DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- MURO PERIMETRAL
- LIMITE SUNC-O-BM.3 Golf

### RESUMEN EJECUTIVO

TEXTO REFUNDIDO MAYO 2024

### ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DEL AMBIENTO SUNC-O-BM.3 "Golf" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA

EXPRE N°	1367PL	PLANO:	P. PLANOS DE PROYECTO.
PLANO N°	3		PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES.
ESCALA	1/500	ASUNJO Y ASOCIADOS	ARQUITECTO DIRECTOR: ANSELMO DIAZ
FECHA	JUNIO 2015	PROYECTO DE ALINEACIONES Y RASANTES	PROYECTO DE ALINEACIONES Y RASANTES
SUSTITUIDO			
REVISION			

Código Seguro De Verificación	kjuXCyKcmopyCpe3BNHDog==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Diaz		Firmado	02/09/2024 10:53:50
Observaciones			Página	20/20
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCyKcmopyCpe3BNHDog==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kjuXCyKcmopyCpe3BNHDog==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

