

RESUMEN EJECUTIVO

DEL ESTUDIO DE DETALLE AMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2 “AVDA. LOS GUINDOS 4-6”, ZONA LITORAL OESTE DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.

Promotor: FEDERICA MARÍA FALIGOT COLLIGNON
MARÍA VICTORIA PALACIOS VALVERDE

Arquitecto: D. SALVADOR CORTÉS VEGA.

Septiembre 2024

Resumen Ejecutivo_Estudio de Detalle del Ámbito de Actuación ED.LO-2, “Avda. de los Guindos 4-6”, Málaga

Código Seguro De Verificación	abDBEGiDveHI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:26:53
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/abDBEGiDveHI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE:

I. MEMORIA.....	3
1.1. CONTENIDO Y ALCANCE.....	4
1.2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
1.4. PARAMETROS URBANISTICO DE GLOBALES DE APLICACIÓN	5
 II. PLANOS	

Resumen Ejecutivo_Estudio de Detalle del Ámbito de Actuación ED.LO-2, "Avda. de los Guindos 4-6", Málaga

Código Seguro De Verificación	abDBEGiDveHI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:26:53
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/abDBEGiDveHI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. CONTENIDO Y ALCANCE.

Según el artículo 62 "Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística", de la Ley 7/2021 de 1 diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

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

Asimismo, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 25.3, "En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye "Resumen Ejecutivo" del Estudio de Detalle del Ámbito de Actuación ED.LO-2, "Avda. de los Guindos 4-6", Málaga.

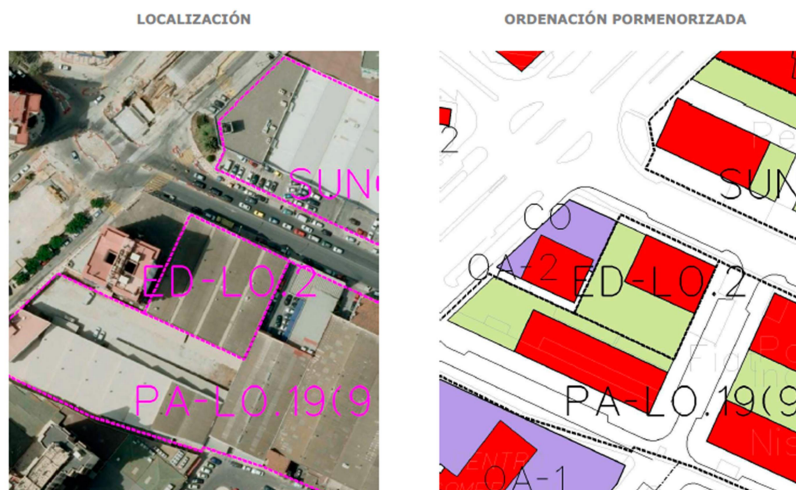


Resumen Ejecutivo_Estudio de Detalle del Ámbito de Actuación ED.LO-2, "Avda. de los Guindos 4-6", Málaga

Código Seguro De Verificación	abDBEGiDveHI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:26:53	
Observaciones		Página	3/7	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/abDBEGiDveHI/LSaFuk+bw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito del presente Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes edificatorios, se encuentra dentro de la superficie ocupada por el Ámbito de Actuación ED-LO.2, Litoral oeste del PGOU de Málaga.



PGOU de Málaga

Los terrenos objetos de esta actuación urbanística tienen una clasificación de suelo urbano consolidado, por lo que sus lindes coinciden con viarios o con edificaciones ya existentes. Pasamos a indicar las distintas lindes:

- Linda al norte con Avda. de los Guindos.
- Linda al oeste con edificio existente sito en Avda. de los Guindos 2.
- Linda al este con vial de nueva apertura PA-LO 19(97).
- Linda al sur con zona verde en PA-LO 19 (97).

El ámbito de actuación tiene una superficie total comprobada de 1.807,13 m², con una forma regular de unos 40 m aproximados por lado.

Se corresponde con las siguientes referencias catastrales: 0319114UF7601N0001XD, 0319115UF7601N0001ID, 0319116UF7601N0001JD, 0319117UF7601N0001ED.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las nuevas alineaciones y rasantes propuestas se definen en función de lo referido en el Plan General, según su ámbito de aplicación en la zona delimitada como ED-LO.2 en los planos de Calificación, Usos y Sistemas.

El objeto del Estudio de Detalle es la reestructuración morfológica de las parcelas actuales, que cuentan con usos inapropiados coexistiendo en una trama urbana residencial, sustituyendo la actividad industrial actual por usos de vivienda y comercial en planta baja.

Resumen Ejecutivo_Estudio de Detalle del Ámbito de Actuación ED.LO-2, "Avda. de los Guindos 4-6", Málaga

Código Seguro De Verificación	abDBEGiDveHI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:26:53
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/abDBEGiDveHI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. PARAMETROS URBANISTICOS DE APLICACIÓN.

El Estudio de Detalle mantiene la ordenación en cuanto a usos, tipologías y ordenanzas previstos por el Plan General para el ámbito objeto de ordenación, efectuando los ajustes derivados de las alineaciones y rasantes resultantes de la propuesta.

En los anexos se recoge fotocopia de las Ordenanzas OA-2 (Ordenación Abierta) del Plan General de Ordenación de Málaga. Resulta el siguiente cuadro de determinaciones generales para el ámbito del Estudio de Detalle.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
DENOMINACIÓN	ED-LO.2	
SUPERFICIE FICHA	1787,00 m ²	
SUPERFICIE COMPROBADA	1807,13 m ²	
USOS	RESIDENCIAL VIVIENDA Y COMERCIAL PB	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	OA-2	
CONDICIONES URBANISTICAS	Nº PLANTAS	PB+5
	ALTURA MAX.	21,80 m
	OCUPACIÓN PB	100%
	OCUPACIÓN RESTO	90%
	TECHO MAXIMO	3.320,00 m ² t
	EDIFICABILIDAD	1,86 m ² t/ m ² t

Por lo que el Estudio de Detalle mantiene los parámetros del Plan General.

Las alineaciones y rasantes se definen en función de la referida en el Plan General, según su ámbito de aplicación en la zona delimitada como ED-LO.2 en los planos de Calificación, Usos y Sistemas.

Se plantea una parcela residencial alineada a la Avda. de los Guindos con unas dimensiones de 20 x 30 m (600 m²). El resto del ámbito de actuación tendrá una calificación de Áreas Libres, a cota -1.30 m ascendente, cedido al ayuntamiento según el convenio de referencia con fecha marzo 2011. Y calificación de aparcamiento privado a cota -1.30 m descendente, con una superficie en planta de 823,32 m². Por tanto, se configura en esta área del ámbito de actuación un complejo inmobiliario urbanístico, al coexistir, en el plano vertical, suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica.

Málaga, septiembre de 2024
El Arquitecto.

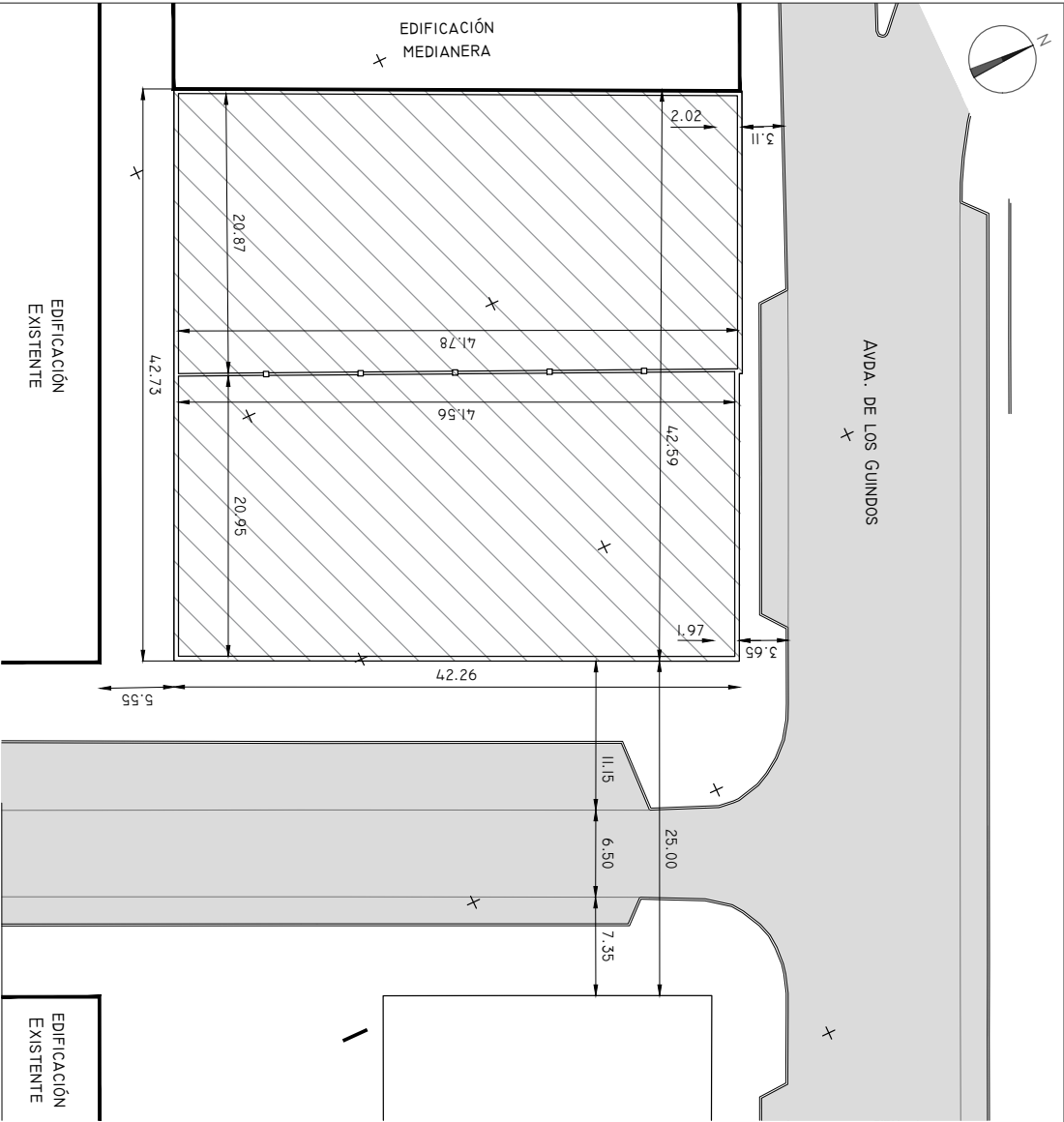
CORTES
VEGA
SALVADOR
25093060Z

Firmado digitalmente
por CORTES VEGA
5216VA0001
35093060Z
Fecha: 2024.09.19
13:01:43 +02'00'

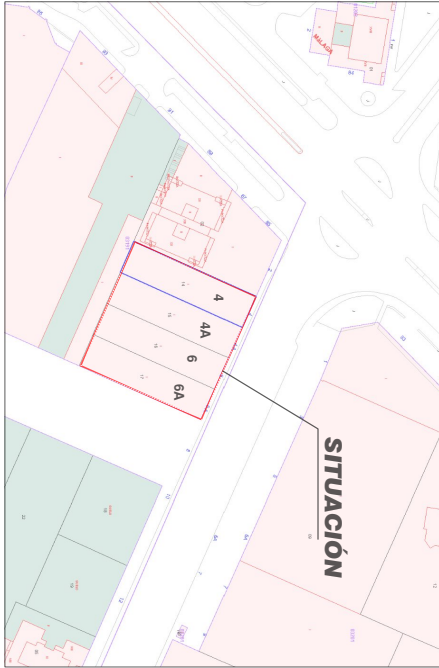
Fdo. Salvador Cortés Vega.

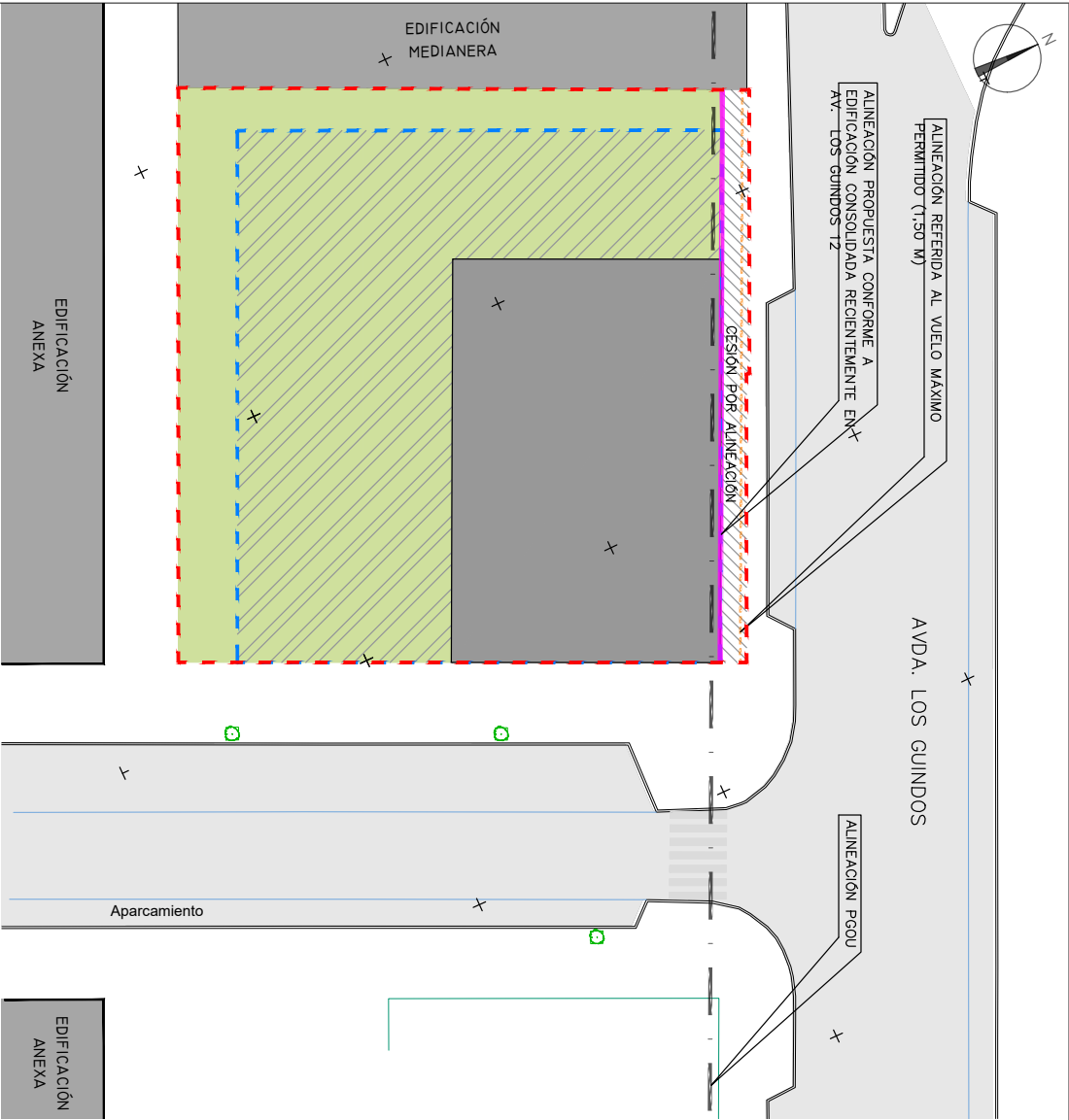
Resumen Ejecutivo_Estudio de Detalle del Ámbito de Actuación ED.LO-2, "Avda. de los Guindos 4-6", Málaga

Código Seguro De Verificación	abDBEGiDveHI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:26:53	
Observaciones		Página	5/7	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/abDBEGiDveHI/LSaFuk+bw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



PARCELA		REFERENCIA CATASTRAL	USOS	SUPERFICIES	
				GRANICA	CONSTRUIDA
4	0319114UF7601N0001XD	DEPORTIVO	449,00	444,00	
4A	0319115UF7601N0001ID	DEPORTIVO	447,00	444,00	
6	0319116UF7601N0001ID	INDUSTRIAL	448,00	444,00	
6A	0319117UF7601N0001ED	INDUSTRIAL	448,00	444,00	
TOTAL			1792,00	1776,00	





CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
DENOMINACIÓN	ED-L0,2		
SUPERFICIE AMBITO ACTUACIÓN	1.807,13 m²		
USOS	RESIDENCIAL VIVIENDA Y COMERCIAL PB		
ORDENANZA DE APLICACIÓN	OA-2		
	Nº PLANTAS	PB+5	
	ALTURA MAX.	21,80 m	
	Ocupación PB	100%	
	Ocupación RESTO	90%	
CONDICIONES URBANÍSTICAS		TECHO MAXIMO	3.320 m²t
		EDIFICABILIDAD	1,86 m²t/ m²s

NOTA: SE TOMA COMO REFERENCIA LA SUPERFICIE COMPROBADA DE 1.807,13 M2. MANTENIENDO LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE 3.320 M2T RECOGIDA POR EL ED-L02.

DESTINO SUELO	SUPERFICIES
Residencial	600 m² (1,30 x A 20 m)
Área Libre (Cesión)	1.122,27 m²
Cota -1,30 m ascendente	
Aparcamiento privado (No es objeto de cesión)	823,32 m²
Cota -1,30 m descendente	
Ácerado por alineaciones (Cesión)	84,86 m²
TOTAL	1.807,13 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3.320 m²t

- COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO DE 823,32 M2.
CALIFICADO COMO:
- ÁREA LIBRE A COTA -1,30 M ASCENDENTE (CESIÓN)
 - APARCAMIENTO PRIVADO A COTA -1,30 M DESCENDENTE
- ÁREA DE ESPACIOS LIBRES _ 298,95 M2 (CESIÓN)

TOTAL ÁREA DE ESPACIOS LIBRES (CESIÓN) _ 1.122,27 M2

ORDENACIÓN

AMBITO DE ACTUACIÓN (SECTOR) ED-L0,2

ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN PROPUESTA

ALINEACIÓN REFERIDA AL VUELO MÁXIMO PERMITIDO (1,50 M).

ALINEACIÓN DE PLANTAS APARCAMIENTOS (COTA - 1,30 M)

SUPERFICIE DE CESIÓN _ 84,86 M2

ACERADO POR ALINEACIONES

PARCELA RESIDENCIAL _ 600,00 M2

ALINEACIÓN PGOU

ARQUITECTURA

Salvador Cortés Vega

ARQUITECTO

SITUACIÓN:

AVDA. DE LOS GUINDOS 4 - 6,

MÁLAGA.

PROMOTOR:

Dª MARIA VICTORIA PALACIOS VALVERDE

Dª FEDERICA MARIA FALGOT COLLIGNON

PLANO:

ORDENACIÓN Y ALINEACIONES

ESCALA:

1/350

Nº

FECHA:

SEPTIEMBRE 2024

EXP.:

SCV-16-22

SUSTITUYE:

RE2

Código Seguro De Verificación	abDBEGiDveHI/LSaFuk+bw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:26:53
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/abDBEGiDveHI/LSaFuk+bw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

