

ESTUDIO DE DETALLE  
COLICHET  
C/ PRESTE JUAN DE LAS INDIAS. CHURRIANA. MÁLAGA  
ENERO 2024

PROPIEDAD  
CÁRITAS DIOCESANA DE MÁLAGA  
ARQUITECTO  
RAFAEL REINOSO BELLIDO

## **RESUMEN EJECUTIVO**

## ÍNDICE

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL Y ORDENACIÓN PROPUESTA</b>	
1.1. AGENTES	3
1.2. INFORMACIÓN PREVIA	3
1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN	4
<b>2. MARCO NORMATIVO</b>	
2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA	5
2.2. LISTA	5
<b>3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN PROPUESTA</b>	
3.1. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE	5
3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	6
3.3. CONDICIONES PARA FUTURAS EDIFICACIONES	6
3.4. DETERMINACIONES DE LA LISTA	6
3.5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	6
3.4. ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	7
<b>4. MEMORIA ECONÓMICA</b>	
<b>5. PLANO: RESUMEN EJECUTIVO</b>	

# 1. INFORMACIÓN GENERAL Y ORDENACIÓN PROPUESTA

## 1.1. AGENTES

Promotor: Cáritas Diocesana de Málaga, con CIF R2900017A,  
C/ Rampa de la Aurora 3 29009 Málaga

Arquitecto: Rafael Reinoso Bellido, 25047099F, colegiado 348 del C.O. de Arquitectos de Málaga  
C/ Manuel Curros Enríquez 2, 3ºD, 29004 Málaga. 639794179

## 1.2. INFORMACIÓN PREVIA

Esta memoria se presenta tras la aprobación inicial del documento presentado en junio de 2022 (reg. 491350), y conocida la inexistencia de alegaciones.

La parcela objeto de trabajo (ref. catastral 5293101UF6559S0001WX) referencia en información catastral 28.181 m<sup>2</sup>, pero en la actualidad, tras el cambio de lindes con el proyecto de urbanización El Cuartón, dispone de 27.847,86 m<sup>2</sup> de los que 22.591,97 m<sup>2</sup> corresponden a la parte de la finca calificada de equipamientos, que es objeto de este Estudio de Detalle.

Delimitada por las calles Carretera de Coín, Calle Preste Juan de las Indias y Calle Decano Juan Rafael Lara, consta de dos edificios con entidades funcionales diferentes, una es el Centro Gerontológico Buen Samaritano y la otra es la Casa de Acogida Colichet. Entre ambos se sitúa un jardín compartido.

La Casa de Acogida Colichet, donde se encuentra el edificio más antiguo de la finca, se encuentra en fase de ampliación y reforma, para adaptar su uso a los nuevos requerimientos normativos de uso hospitalario asistencial.

El Centro Gerontológico Buen Samaritano es una construcción consolidada resultado de dos fases constructivas con ampliaciones y reformas menores. En la actualidad esas dos fases se reconocen como dos edificios estructural y estilísticamente diferentes conectados con pasarelas.

El conjunto está en continua transformación y ampliación. Algunas ahora en ejecución como se ha dicho, y otras en proyecto. Se pretende ahora la construcción en la fase I del Geriátrico de 21 nuevas habitaciones en planta segunda, junto a la existente unidad de convivencia sita en esa planta (reformada recientemente). El actual edificio dispone de una planta edificada en P2, mientras el entorno dispone de viviendas UAD (PB+1) y CTP2 (PB+2) en nueva urbanización del Cuartón.

Consiste la propuesta de ampliación en la anexión a la unidad de convivencia, citada existente en P2, de 3 nuevos cuerpos de habitaciones más un despacho y dos pequeños recintos de almacén. El presente Estudio de Detalle **se redacta por razones de interés público**, y por estas necesidades y en virtud de lo preceptuado por el art. 12.14.2.2 del PGOU (Condiciones de Ordenación y Edificación), en la necesidad de justificar la altura total del edificio propuesto (ahora hay, como se ha dicho, dos alturas diferentes en el entorno de la finca) y la delimitación precisa de la finca calificada de equipamientos. Debe cumplir las exigencias de ley urbanística (art.15 de la LOUA, sus reglamentos vigentes, art 62 y 64 de la LISTA, y el PGOU vigente de la ciudad de Málaga).

A petición municipal (informe de aprobación inicial provisional con petición de precisiones respecto a linderos) este estudio de detalle propone con precisión la delimitación de la finca resultante tras el cambio de lindes entre la zona calificada de equipamientos y la CTP2, resultando 22.591,97 m<sup>2</sup> (antes 22.367,05) correspondientes a la parte de la finca calificada de equipamientos y 5.255,95 m<sup>2</sup> a la parte de la finca dentro de la cual se encuentra delimitada la parcela calificada como residencial CTP2.

El cambio de delimitación racionaliza las formas de las dos parcelas resultantes, que estaban condicionadas por un perímetro de linde muy irregular y un exceso de suelo reservado a viario en la calificada CTP2.

Se ajusta igualmente la linde a la medianera del edificio Colichet, para que en el futuro el proyecto que

desarrolle las CTP, lo haga de manera coherente y coincidente con las direcciones de los edificios existentes, la carretera, y el BIC “Fuente del Rey”.

La zona de la finca calificada como residencial CTP2 dispone en la actualidad de un BIC en su recinto. Se trata de un fragmento de la canalización de la “Fuente del Rey”, con una afección que casi llega al actual edificio de Colichet. Es de señalar que la finca se ve afectada por las prescripciones de protección del citado BIC “Fuente del Rey” en la parte de la finca calificada como CTP.

La delimitación que se propone en el estudio de detalle busca hacer factible el desarrollo de la CTP, con la integración y protección del BIC.

### 1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La finalidad de este Estudio de Detalle es justificar junto con las condiciones de volumen y forma para una ampliación en P2, la dimensión exacta del sector de la finca calificada como equipamiento, a fin de determinar con exactitud los derechos de edificabilidad máxima permitidos para superficie de equipamiento. Por tanto, se aportará en todo la definición, descripción y justificación de modo preciso de las características de las soluciones concretas adoptadas, que satisfagan los distintos fines administrativos.

Según expresa el art. 12.14.2 del PGOU, la altura de las parcelas calificadas como equipamiento se regulan conforme a las ordenanzas del entorno (UAD y CTP), que son respectivamente PB+1 y PB+2. Se propone en este caso, por razones de organización y funcionalidad interna, y se justifica (como se expondrá más adelante) por razones de interés público, una ampliación en PB+2.

En la actualidad se sitúa en P2 una unidad de convivencia, que ahora se necesita complementar con 21 nuevas habitaciones, resultado de reconvertir habitaciones dobles en planta primera a individuales, sin cambiar la ocupación máxima de residentes, para satisfacer directrices y recomendaciones de la Junta de Andalucía, con razones de interés público reseñadas en un siguiente apartado. De ahí la redacción del presente documento.

Descripción de la propuesta edificatoria:

El volumen se describe como el necesario para albergar un uso determinado, en este caso el de 21 nuevas habitaciones de dicho geriátrico, más un despacho, en tres cuerpos independientes, siguiendo las directrices y normativas para residencias de mayores en situación de dependencia (Orden 5/11/2007 BOJA 224 14/11/2007). Su acceso se producirá en los tres casos a través de la actual unidad de convivencia, que repartirá en tres salidas diferenciadas con cada nuevo cuerpo edificado.

## **2. MARCO NORMATIVO**

### 2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA

El planeamiento vigente, aprobado definitivamente en enero de 2011, establece en la Sección 6º Artículo 2.3.10, los criterios de redacción de los Estudios de Detalle y la normativa de las parcelas con ordenanza de equipamiento.

En el Capítulo Decimocuarto (Zona de Equipamiento), Artículos 12.14.1 y 12.14.2, se delimitan las determinaciones a cumplir por las edificaciones con carácter general y obligatorio, aunque por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

### 2.2. LISTA

La nueva legislación del suelo andaluz define en dos artículos los nuevos preceptos que deben regir los Estudios de Detalle: artículos 62 (Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística) y 71 (Los Estudios de Detalle), donde dice que 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.

## **3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN PROPUESTA**

### 3.1. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se mantienen, de acuerdo con las determinaciones del Plan General, las condiciones del solar como uso equipamiento comunitario (art. 6.5.1 del PGOU), y en particular, por los usos existentes en la parcela el uso pormenorizado correspondería el de servicios de interés público y social (SIPS).

Este Estudio de Detalle pretende:

1. Determinar con precisión -tras la alteración de linderos provocada por el plan parcial y proyecto de urbanización del Cuartón-, la SUPERFICIE Y ALINEACIONES de parcela que queda en la finca calificada como equipamiento, a fin de poder determinar la edificabilidad máxima.
2. Clarificar cuales son las condiciones edificatorias de la zona en la que se encuentra este equipamiento (art. 12.14.2 del PGOU) y por tanto la ALTURA MAXIMA PERMITIDA.
3. Que el nuevo volumen que se propone construir en la cubierta del edificio Buen Samaritano quede integrado con el edificio existente, manteniendo así su unidad sin alterar su concepción.

El capítulo decimocuarto del PGOU de Málaga (ZONA DE EQUIPAMIENTO, Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación, en el punto 2), dispone que: *“Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere”*.

La parcela de equipamiento objeto y ámbito de este Estudio de Detalle se encuentra, según el planeamiento vigente, rodeada de parcelas de suelo urbano CTP-1 (PB+1) y CTP-2 (PB+2), éstas últimas aun por construir, pues se refieren a parcelas incluidas en el ámbito del Plan Parcial “El Cuartón” que se encuentra en ejecución. Pero también, en el mismo ámbito de la parcela catastral (y propiedad de Caritas Diocesana de Málaga) se encuentra una parcela cuya calificación es CTP-2. Es más, como se especifica gráficamente en los planos del estado actual, el edificio destinado a Geriátrico ya dispone de edificación en la planta 2ª con unos 495 m<sup>2</sup> de techo construido.

En estas condiciones se puede considerar como condiciones edificatorias la ordenanza CTP-2 al objeto de justificar las condiciones edificatorias, específicamente en cuanto a alturas se refiere.

Por tanto, las condiciones actuales que rigen en la parcela, según lo previsto en el Artículo 12.14.2. “Condiciones de ordenación y edificación” son las siguientes:

1. Edificabilidad: . 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (art. 12.14.2)
2. Altura : PB+2
3. Separaciones a linderos: Mayor o igual a los existentes.

### 3.2 JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD

La superficie de parcela, según medición que se realiza a partir de la parcela de equipamiento real es de 22.591,97 m<sup>2</sup>. Según el catastro la edificación existente en la parcela es de 9.752 m<sup>2</sup>, a lo que habría que añadir la ampliación en ejecución del Centro de Acogida Colichet y las ampliaciones previstas

La edificabilidad es mucho menor que los 1 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo que establece el actual PGOU en su art. 12.14.2 (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para usos dotacionales distinto al educativo o deportivo), incluso contando con la previsiones de crecimientos en los centros que constan en la parcela.

Edificación existente 2022 (Centro Colichet + Centro Buen Samaritano)	10.600,41 m <sup>2</sup> t
Edificación prevista según proyectos de ampliación en proyecto (*)	12.769,33 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad permitida en la parcela	22.591,97 m <sup>2</sup> t

\* Las ampliaciones futuras se contemplan en el plano 02 de este Estudio de Detalle.

### 3.3 CONDICIONES PARA FUTURAS EDIFICACIONES

Las determinaciones de este Estudio de Detalle sobre alineaciones o ámbito de ocupación de la edificación actual y ampliaciones proyectadas que se representan en los planos no tienen la consideración de área máxima de movimiento de la edificación, siendo que se permitirán futuras ampliaciones siempre que cumplan con los parámetros de edificabilidad, altura y separación a linderos definido en el ámbito de este Estudio de Detalle y la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Al mismo tiempo deben cumplirse las siguientes disposiciones:

\* Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates corporativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, no podrán sobrepasar las siguientes condiciones de altura y altitud máxima:

ZONA	ALTURA	ALTITUD
	Cota máxima sobre el terreno en metros	Cota máxima sobre el nivel del mar en metros
Edificaciones propuestas con cubierta plana	11,60	59,30
Edificaciones propuestas con cubierta inclinada a dos aguas	13,40	61,10

\* La ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, en su actual redacción:

### 3.4. DETERMINACIONES DE LA LISTA

Cumplimiento artículo 71.1 de la LISTA

Este Estudio de Detalle no modifica el uso o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico o afecta negativamente a las dotaciones

### 3.5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

Es por lo que se redacta este Estudio de Detalle, **ya que se considera justificado por razones de interés público:**

- 1. Encaja con el Plan Estratégico para las personas mayores de la Junta de Andalucía ([https://www.juntadeandalucia.es/boja/2020/221/BOJA20-221-00155-13801-01\\_00181065.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/boja/2020/221/BOJA20-221-00155-13801-01_00181065.pdf)), que en su Línea estratégica 2, tiene como objetivo la implantación de modelo de atención integral centrada en la persona, en el que la intimidad y privacidad son elementos fundamentales. El que las personas cuenten con habitaciones individuales es ya hoy algo básico, pero además en las próximas normativas será de obligado cumplimiento. (Esta propuesta sustituye habitaciones dobles manteniendo el número de personas, para lo que necesita incrementar el número de habitaciones en 21)**
- 2. La propia Junta de Andalucía ha apoyado esta ampliación, concediendo inicialmente y para el 2022, 276.000 € de subvención, y ofreciendo la oportunidad de que el proyecto sea de continuidad para poder seguir apoyándolo en ejercicios siguientes.**
- 3. Se realiza una ampliación en segunda planta, porque es más efectiva a la hora de compartir medios e instalaciones (calefacción, agua caliente sanitaria, climatización, saneamiento, aparatos elevadores, ... etc.), flujos de trabajo (lavandería, cocina, etc...), y centralización de recursos humanos.**
- 4. Ya se cuenta con una sala de convivencia en segunda planta de reciente creación y es muy importante para las personas mayores con grandes dificultades y dependencia, el disponer de las habitaciones cerca en el mismo nivel, lo más accesible posible, algo de extrema importancia a personas con tantas limitaciones. El concepto de unidad de convivencia para personas con gran dependencia es precisamente ese: un conjunto de habitaciones en torno a una sala de convivencia en la que se desarrolle la vida, se realicen actividades y todo ello con un entorno hogareño.**
- 5. La presente propuesta, además de todo lo indicado, mejoraría en gran medida la división de la residencia en un mayor número de sectores o/y “burbujas” que propiciarían la sectorización e independencia unas de otras, al disponer de tres alas independientes, favoreciendo con ello además las medidas de separación necesarias en caso de especial necesidad, favoreciendo las medidas de evitación de contagio entre éstos, aspecto que ha sido tan evidente en estos últimos años a causa del Covid-19.**
- 6. El disponer de más habitaciones individuales implica grandes ventajas, además de consideraciones de intimidad y calidad de vida, permite reducir en una medida muy considerable los posibles contagios (especialmente a la persona con la que se comparte habitación) y permitiría realizar en casos necesarios, aislamientos o confinamientos en la propia habitación.**

### 3.6. JUSTIFICACIÓN DE LAS NORMATIVAS REGULADORAS DE LA ACCESIBILIDAD

Las actuaciones propuestas mantienen el cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad aprobada por Orden 9 de Enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012).

## 3. MEMORIA ECONÓMICA

LISTA, BOJA de 3 de diciembre de 2021, establece el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, y concretamente en su apartado 4º establece:

- 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.

### Estudio económico financiero

Es objeto del presente Estudio de Detalle, la ordenación de volúmenes, sobre y bajo rasante, establecimiento de las alineaciones y rasantes y determinación de la envolvente máxima de la edificación con la finalidad de poder materializar un proyecto de ampliación.

No precisa de proyecto de urbanización, reparcelación ni obras de urbanización complementarias, puesto que se trata básicamente de ampliar en planta segunda uno de los edificios para, como dice la justificación **“realizar una ampliación en segunda planta, porque es más efectiva a la hora de compartir medios e instalaciones (calefacción, agua caliente sanitaria, climatización, saneamiento, aparatos elevadores, ... etc.), flujos de trabajo (lavandería, cocina, etc...), y centralización de recursos humanos.”**

El coste de la operación se sostiene en contratos profesionales de redacción de este Estudio de Detalle y un Proyecto Básico y de Ejecución de Ampliación del Edificio Buen Samaritano, más un Estudio de Viabilidad Aeronáutica. Todos ellos abonados.

### Informe de sostenibilidad económica

La Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal.

Dado que el Estudio de Detalle se limita a una parcela con uso de equipamiento y cuyo objeto es fijar una ordenación de volúmenes y sus rasantes para dar cumplimiento a la ordenanza, esta intervención NO TIENE AFECCIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, ya que se trata de una intervención exclusivamente privada y financiada por el promotor.

Además, no se contempla ni justifica la suficiencia o adecuación del suelo destinado a usos productivos, dado que esa cuestión compete exclusivamente al planeamiento municipal general, donde se deciden las estrategias de localización general de los usos globales en el territorio del término municipal, pero que excede de las competencias y alcance propias del planeamiento de desarrollo.

Por todo lo anteriormente expuesto consideramos que queda suficientemente justificada la innecesidad de que el presente Estudio de Detalle cuente con los documentos relativos a Informe de Sostenibilidad Económica.

### Memoria de viabilidad económica

La parcela de equipamientos objeto de Estudio de Detalle cuenta con dos edificios destinados a fines sociales. Un Centro de Acogida, Casa Colichet, y un Centro Geriátrico, Residencia Buen Samaritano, propiedad de Cáritas Diocesana de Málaga. Cuenta con recursos propios para la actividad desarrollada, así como para acometer obras de ampliación y conservación, y por tanto, entendemos que el coste de las operaciones reflejadas en el Estudio de Detalle son perfectamente asumibles y en consecuencia el desarrollo es viable económicamente.

ARQUITECTO:

Fecha y firma: Málaga, Enero 2024

Rafael Reinoso Bellido

## **5. PLANOS**

RESUMEN EJECUTIVO