

GAN A

-TEXTO REFUNDIDO OCTUBRE 2024-  
RESUMEN EJECUTIVO DEL ED-LO.3

CAMINO DE LOS GUINDOS 6 Y 10, CALLE CALAÑAS 2[A] (MÁLAGA)  
PROMOTOR: CONSTRUCCIONES PRONACO SA

ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO, COLEGIADO 1360 COAMALAGA  
ARQUITECTO ÁLVARO FERNÁNDEZ NAVARRO, COLEGIADO 1484 COAMALAGA  
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ, COLEGIADO 1510 COAMALAGA

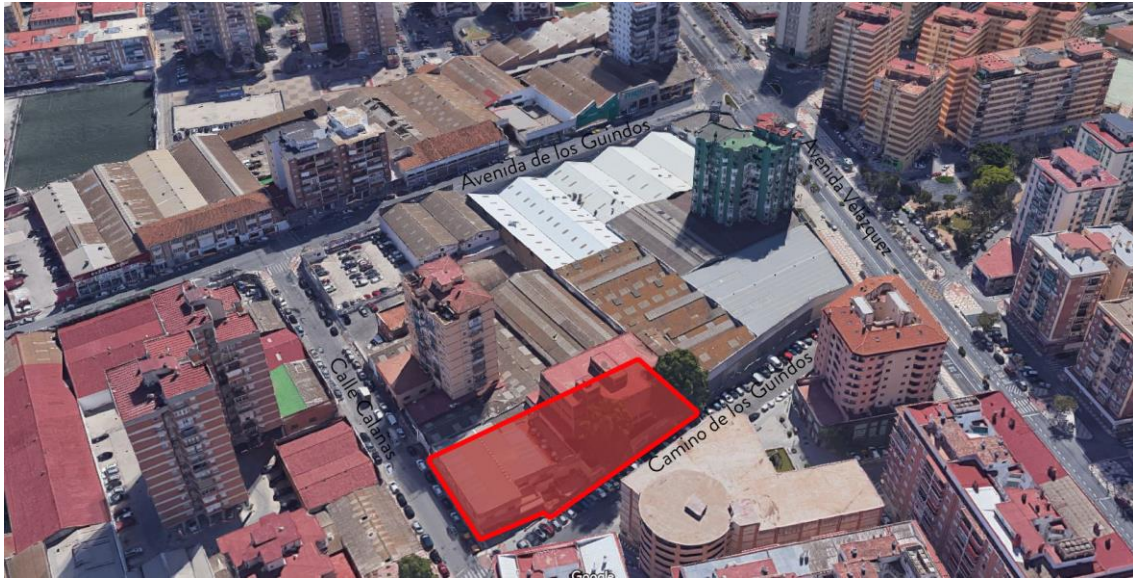
# ÍNDICE

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. MEMORIA.-</b>                                           | <b>2</b>  |
| 1.1. AMBITO DE ACTUACIÓN.                                     | 2         |
| 1.2. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.                 | 4         |
| 1.3. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.                                   | 6         |
| 1.4. CONFIGURACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.           | 6         |
| 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.                          | 7         |
| 1.6. JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS.                             | 10        |
| <b>2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.-</b>                             | <b>13</b> |
| 2.1. N° 01   Situación respecto a PGOU. Calificaciones        | 13        |
| 2.2. N° 02   Situación respecto a PGOU. Zonificación Acústica | 13        |
| 2.3. N° 03   Plano de situación                               | 13        |
| 2.4. N° 04-A   Anexo – Serv. Aeronáutica - Situación          | 13        |
| 2.5. N° 04-B   Anexo – Serv. Aeronáutica – Coordenadas        | 13        |
| 2.6. N° 04-C   Anexo – Serv. Aeronáutica – Coordenadas        | 13        |
| 2.7. N° 05-A   Plano topográfico (Parcela A)                  | 13        |
| 2.8. N° 05-B   Plano topográfico (Parcela B1)                 | 13        |
| 2.9. N° 05-C   Plano topográfico (Parcela B2)                 | 13        |
| 2.10. N° 06   Plano topográfico (completo)                    | 13        |
| 2.11. N° 07   Plano de estado actual.                         | 13        |
| 2.12. N° 08   Topográfico de propuesta.                       | 13        |
| 2.13. N° 09   Fases. Urbanización de espacio público          | 13        |
| 2.14. N° 10   Anexo – Sótano primero                          | 13        |
| 2.15. N° 11   Relación Urbanística con el entorno             | 13        |

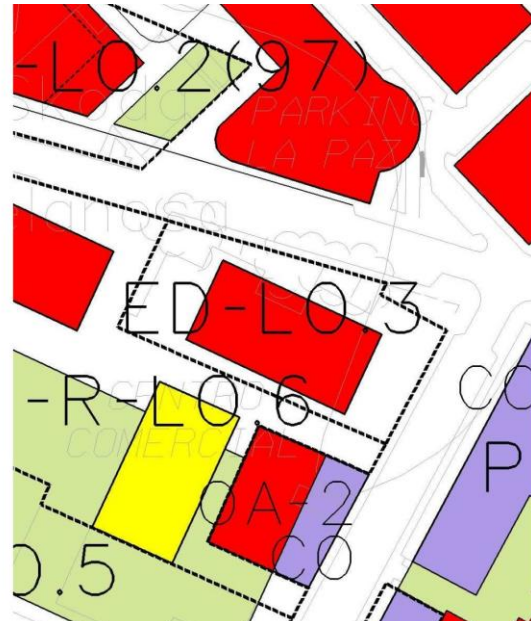
# 1. MEMORIA.-

## 1.1. AMBITO DE ACTUACIÓN.

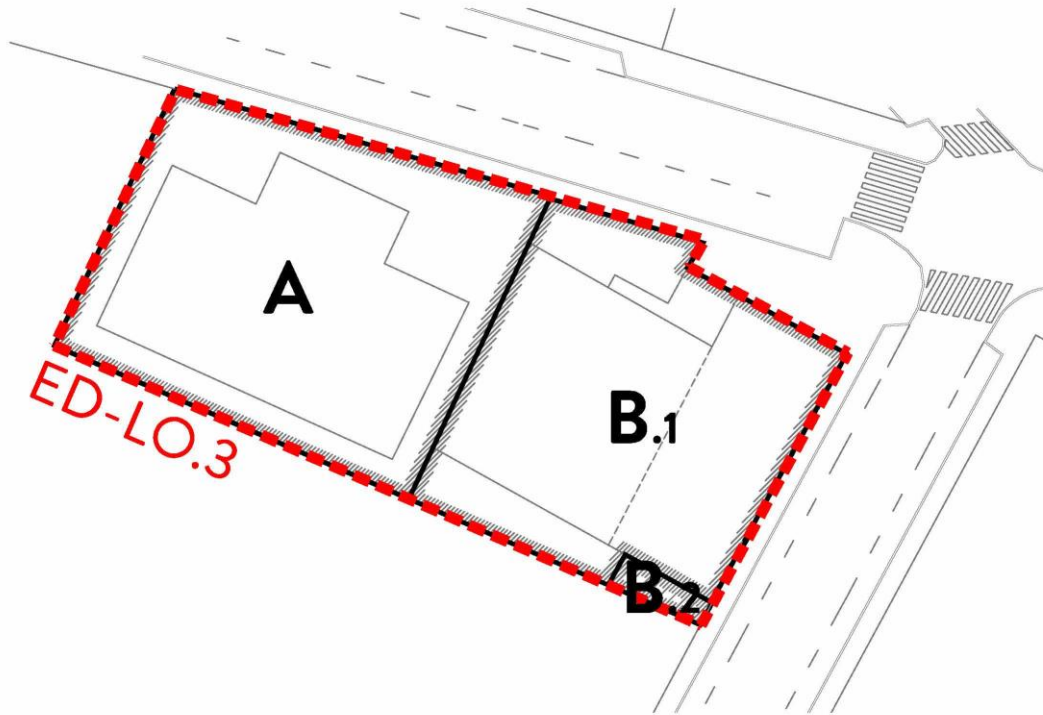
Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle forman parte de una manzana mayor configurada entre las siguientes cuatro vías: Avenida Velázquez, Avenida de los Guindos, Camino de los Guindos y Calle Calañas.



El ámbito de actuación a desarrollar forma esquina con frente únicamente a dos de esas vías, y es el que ocupan las parcelas ubicadas en los nº 6 y 10 sitos en Camino de los Guindos, y la parcela ubicada en el nº2[A] de C/ Calañas, cuyos límites vienen establecidos en el Suelo Urbano Consolidado ED-LO.3 “Camino de los Guindos 6”.



Las tres parcelas incluidas en el presente Estudio de Detalle son las siguientes:



PARCELA A | Situada en Camino de los Guindos nº 6 (promotor del presente Estudio de Detalle):

- Referencia catastral: 0320102UF7602S0001MG
- Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Málaga número doce, finca registral nº17627/R, en el Tomo 349, Libro 349, Folio 168, Alta 3.

PARCELA B | El conjunto que forman las parcelas catastrales situadas en Camino de los Guindos nº 10 y Calle Calañas nº 2[A]:

Parcela B.1 | Situada en Camino de los Guindos nº 10:

- Referencia catastral: 0320103UF7602S0001OG

Parcela B.2 | Situada en Calle Calañas nº 2[A]:

- Referencia catastral: 0320104UF7602S0001KG

## 1.2. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

Como se ha descrito anteriormente, los límites definidos en la ficha ED-LO.3 comprende las parcelas catastrales ubicadas en los nº 6 y 10 en Camino de los Guindos, y la parcela ubicada en el nº2[A] de C/ Calañas. Las tres parcelas forman esquina a estas dos vías, y pertenecen a una manzana mayor, inserta en una zona históricamente denominada como Polígono Industrial los Guindos, dentro del barrio La Paz y que convive de forma forzada dentro de una trama fundamentalmente residencial.



De las tres parcelas, existe una de menor dimensión, la B.2, que se inserta dentro de otra mayor, B.1, con la que forma el conjunto denominado en este estudio como B. La reordenación se realiza sobre el conjunto de las dos parcelas principales A y B, que son medianeras, de similar superficie, y que están formadas por la suma de tres parcelas catastrales.

Los linderos de todas sus parcelas quedan descritos del siguiente modo:

### PARCELA A | Camino de los Guindos nº6:

Parcela entre medianeras con frente a un único vial (Camino de los Guindos).

- Noreste: linda con Camino de los Guindos.
- Sureste: linda con la parcela edificada en Camino de los Guindos nº10 (parcela B.1 de este ED).
- Suroeste: linda con la parcela edificada en Calle Calañas nº2-4, y con la parcela edificada en Avenida Velázquez nº75.
- Noroeste: linda con la parcela edificada en Avenida Velázquez nº75.

### PARCELA B.1 | Camino de los Guindos nº10:

Parcela en esquina con frente a dos viales (Camino de los Guindos esquina con Calle Calañas). En la esquina la parcela se retranquea liberando mayor espacio libre al vial.

- Noreste: linda con Camino de los Guindos.
- Sureste: linda con la Calle Calañas y con la parcela edificada nº2[A] (parcela B.2 de este ED) situada en la misma calle.
- Suroeste: linda con las parcelas edificadas en Calle Calañas nº2-4 y 2[A] (parcela B.2 de este ED).
- Noroeste: linda con la parcela edificada en Camino de los Guindos nº6 (parcela A de este ED).

#### PARCELA B.2 | Calle Calañas nº2[A]:

Parcela entre medianeras con frente a un único vial (Calle Calañas).

- Noreste: linda con la parcela edificada en Camino de los Guindos nº10 (parcela B.1 de este ED).
- Sureste: linda con la Calle Calañas.
- Suroeste: linda con las parcelas edificadas en Calle Calañas nº2-4.
- Noroeste: linda con la parcela edificada en Camino de los Guindos nº10 (parcela B.1 de este ED).

Para la descripción de sus superficies se ha realizado una medición topográfica de cada una de las tres parcelas, con coordenadas U.T.M. y fecha mayo 2011, recogido en la documentación gráfica anexa. A esta descripción se la acompaña de las superficies gráficas incluidas en catastro, quedando distribuidas de la siguiente manera:

#### PARCELA A | Camino de los Guindos nº6:

- Superficie según catastro: 1.076m<sup>2</sup>.
- Superficie según medición topográfica: 1.072,49m<sup>2</sup>.

#### PARCELA B | Camino de los Guindos nº10 y Calle Calañas nº2[A]:

- Superficie total según catastro: 965m<sup>2</sup>.
- Superficie total según medición topográfica: 960,40m<sup>2</sup>.

#### PARCELA B.1 | Camino de los Guindos nº10:

- Superficie según catastro: 935m<sup>2</sup>.
- Superficie según medición topográfica: 933,50m<sup>2</sup>.

#### PARCELA B.2 | Calle Calañas nº2[A]:

- Superficie según catastro: 30m<sup>2</sup>.
- Superficie según medición topográfica: 26,90m<sup>2</sup>.

La diferencia de cota del acerado en el límite de las parcelas es prácticamente inapreciable, teniendo una ligera pendiente descendente tanto en Camino de los Guindos como en Calle Calañas hacia el encuentro entre ambas, hallándose la esquina ligeramente deprimida, unos 40cm respecto a la primera vía y unos 15cm respecto de la segunda. Por tanto el desnivel absoluto entre los extremos de las parcelas A y B.2 es de 25cm.

Al existir arbolado en el interior de las parcelas A y B.1, previo a cualquier operación se deberá solicitar informe del Área de Parques y Jardines.

### 1.3. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

De conformidad con el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se incorpora plano de Zonificación acústica donde se indica que las parcelas objeto del presente documento se encuentran englobadas en la zona a-REDISENCIAL, según el plano P.2.12 Zonificación Acústica del PGOU de Málaga.

### 1.4. CONFIGURACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En dichas parcelas se encuentran las siguientes edificaciones:

#### PARCELA A | Edificación ubicada en Camino de los Guindos nº6:

Edificio de cuatro plantas de uso industrial destinado a almacén con oficinas.

La planta baja tiene una altura mayor al resto de plantas y ocupa prácticamente la totalidad de la parcela, adosado a las tres medianeras y retranqueado del vial dejando en su interior una franja delantera libre de edificación ocupada por zonas verdes. Posee dos accesos desde Camino de los Guindos.

La planta primera, segunda y tercera tienen la misma dimensión, se apoyan sobre la anterior con menor superficie, con una configuración de edificio aislado.

Sobre la cubierta se sitúan dos torreones.

Existe arbolado en el interior de la parcela.

#### PARCELA B.1 | Edificación ubicada en Camino de los Guindos nº10:

Edificio de dos plantas de uso comercial, con almacén y oficinas.

La planta baja ocupa prácticamente la totalidad de la parcela, adosada a sus dos medianeras y dejando un único espacio libre en la esquina medianera con la parcela nº6 con frente a Camino de los Guindos, destinado a zona verde.

La planta primera se apoya sobre la anterior y es de menor superficie, retranqueada a lo largo de toda la franja del lindero noroeste y en una franja a la zona verde del lindero noreste.

Existe arbolado en el interior de la parcela.

PARCELA B.2 | Edificación ubicada en Calle Calañas nº2[A]:

Edificio de una única planta de uso industrial, destinado a una estación eléctrica (Centro de Transformación nº 394, “SEVILLANA DE ELECTRICIDAD”).

La edificación ocupa la totalidad de la parcela, adosada a todas sus medianeras y alineada en su frente al vial.

No existe arbolado en el interior de la parcela.

## 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El ámbito de actuación comprende tres parcelas edificadas situadas en un entorno urbano consolidado, con frente a dos viales en esquina y dos traseras medianeras. Cada parcela posee un volumen edificado independiente, con diferentes usos, alturas y morfologías, que se pretenden reordenar y reagrupar en conjunto, en consonancia con su entorno, mediante los criterios establecidos en el PGOU de Málaga vigente de 2011, en su ficha ED-LO.3. Dichos criterios de ordenación son los siguientes:

- Reestructurar morfológicamente las parcelas, en un único cuerpo edificatorio.
- Establecer como uso principal el residencial, en convivencia con la trama existente.
- Configurar la planta baja con uso comercial en continuidad con las edificaciones próximas.
- Dotar de permeabilidad peatonal, conjuntamente con el SUNC-R-LO.6 y SUNC-R-LO.5.

Para ello, se establecen los siguientes parámetros edificatorios:

- Superficie de suelo: 2.041,00m<sup>2</sup>s
- Techo máximo: 3.770,00m<sup>2</sup>t
- Índice edificabilidad: 1,85m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Ordenación referencia tipo OA-2

En base a esto, se propone la agrupación de las distintas edificaciones en un único cuerpo edificatorio que, respetando el reparto de superficies de la estructura parcelaria catastral, reordene el conjunto en consonancia con su entorno próximo.

De este modo, la reordenación se realiza sobre las parcelas A y B, medianeras y de similar superficie. La parcela denominada como A en este ED la forma una única parcela catastral, coincidente en geometría y superficie. La parcela denominada como B está formada por la suma de dos parcelas catastrales, en donde la B.2 es de menor dimensión y se inserta medianera dentro de la mayor B.1.

Según la huella propuesta en el ED-LO.3, la agrupación en un nuevo volumen se realiza en una posición central del ámbito de actuación. Su nueva ubicación se sitúa directamente sobre las dos catastrales mayores

(A y B.1), quedando por tanto fuera de su huella la de menor dimensión (B.2). Por su ubicación, configuración, geometría y dimensiones, la reordenación de la B pasa por realizar de manera conjunta las catastrales B.1 y B.2.

Siendo así, se propone la agrupación en un volumen de altura de PB+5, de geometría rectangular, con su lado de mayor longitud orientado paralelo a Camino de los Guindos. Según la huella establecida en el PGOU, la dimensión en la que deberá inscribirse el nuevo volumen es de aproximadamente 40 x 20m, situado de manera aislada en el centro del ámbito de actuación.

Por la nueva ubicación de la huella de la edificación, el volumen quedará dividido en dos cuerpos medianeros, que podrán ser independientes (tanto en forma como en uso), ubicados sobre las parcelas A y B, coincidiendo la medianera de la edificación con la medianera entre ambas parcelas, en una longitud máxima de 20m, y en base al reparto de superficies edificatorias establecidas en el presente estudio de detalle.

Estos dos cuerpos podrán edificarse en diferentes fases. En su diseño se tendrán en cuenta las preexistencias ya proyectadas y/o edificadas, de manera que las medianeras, así como los patios de ventilación y/o iluminación que por su uso y configuración sean necesarios, deberán ajustarse a las dimensiones del primero que se edifique, para evitar generar medianeras vistas.

Por tanto, la parcela B.2 quedaría fuera de la huella de la nueva edificación. Teniendo en cuenta el objetivo incluido en el PGOU para generar permeabilidad en planta baja, su edificabilidad asignada deberá integrarse en el nuevo volumen principal, evitando edificaciones aisladas fuera de la nueva ordenación. Es por tanto que esta construcción deberá eliminarse y reordenarse dentro de la nueva huella propuesta, urbanizada de manera conjunta con la B.1. De esta forma, la ubicación y condiciones técnicas de este nuevo Centro de Transformación, así como la anulación del actual, quedará a disposición de lo que determine la compañía suministradora eléctrica, dentro de la nueva huella edificatoria definida en el presente documento.

La nueva edificación se propone separada de los dos viales públicos y de las parcelas colindantes (fuera de este ED) para dotar de permeabilidad peatonal a la planta baja y de este modo adaptarse a las edificaciones próximas de su entorno, que podrán ser zonas de uso privativo, sin que ello deba suponer cesión de suelo a la vía pública. Además, se debe priorizar generar permeabilidad visual para desmasificar un entorno urbano ya de por sí enormemente edificado. Es por ello que se deberán tener en cuenta los siguientes extremos:

- Vallados permeables en el interior de la parcela. En cuanto al vallado alineado a vial, se deberá ajustar a lo establecido en la ordenanza de vallas del PGOU en vigor.
- Zonas exteriores abiertas, libres de edificación, verdes o de uso recreativo, ya sean privadas o públicas.
- Los cuerpos edificatorios cerrados deberán inscribirse dentro de la huella del edificio y quedar de este modo agrupados en un único volumen. Fuera de este se minimizará el impacto de edificaciones, ya sean abiertas o cerradas, más allá de las estrictamente necesarias para los usos exteriores previstos, en especial para las dotaciones de servicios e infraestructuras, y se priorizará su diseño con elementos que no impidan la permeabilidad visual.
- La planta baja podrá ser cerrada y de uso comercial, inscrita dentro de la huella de la edificación. Además se priorizará aquella solución que la dote de la mayor permeabilidad visual posible, en consonancia con su entorno más próximo.

Se podrá disponer de plantas bajo rasante, entre otros usos permitidos, para dotar a la edificación de la reserva mínima de aparcamiento, según lo dispuesto en el PGOU vigente, no superando las dos plantas de sótano, como regla general, para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas de los suelos, ni crear servidumbres en el subsuelo más allá de lo imprescindible, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento, y siempre que las normas de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico, así como las que afecten al subsuelo lo

permitan. Se permite el adosamiento privado bajo rasante entre las parcelas A y B. La ocupación será la máxima permitida, respetando la separación a linderos públicos y privados.

No se contempla la obligatoriedad de establecer patio medianero y/o mancomunado, pudiendo proyectarse de manera independiente. No obstante, para maximizar las condiciones de ventilación e iluminación previstas en el PGOU, se priorizará ajustar su posición y dimensión a las medianeras del preexistente, y si es posible, contemplar su diseño de manera conjunta. Se evitarán que queden al descubierto medianeras vistas.

Los demás parámetros se ajustarán a lo establecido en el PGOU de Málaga vigente de 2011.

#### Ordenación parcelaria

La ejecución de este ED es compatible con la ordenación parcelaria catastral dispuesta.

En caso de reordenación parcelaria, esto es, sin modificar la huella de la edificación aquí propuesta y contemplada en el PGOU, se deberá realizar según lo dispuesto en el art. 12.6.4 - 1, en donde se establecen las siguientes condiciones de parcelación para la subzona OA-2:

*“La parcela será la resultante del trazado de alineaciones, con las siguientes condiciones mínimas:*

- *Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>*
- *Longitud mínima de fachada de vial: 7 metros*
- *Fondo mínimo de parcela: 9 metros*

*Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m<sup>2</sup> encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelario que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983.*

*Las parcelas mayores de 120 m<sup>2</sup> e inferiores a 300 m<sup>2</sup> podrán edificarse si se cumple lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del presente PGOU.”*

#### Ejecución del plan por fases

El objetivo de este Estudio de Detalle es el de renovar todas las edificaciones existentes incluidas dentro del ámbito de actuación. La reordenación del conjunto implica actuaciones en tres parcelas catastrales, en donde se ubican edificaciones independientes. La ejecución del plan se realizará sobre las parcelas A y B, que deberán considerarse según las siguientes fases:

##### Fase A

Se ejecutará la parte de la fase correspondiente a la Parcela A, ubicada en Camino de los Guindos nº6.

##### Fase B

Se ejecutará la parte de la fase correspondiente a las Parcelas B.1 y B.2, ubicadas en Camino de los Guindos nº10 y Calle Calañas nº2[A], respectivamente.

En caso de no haber sido ejecutado antes, la demolición, reordenación y posterior urbanización del espacio liberado en la parcela B.2 se deberá contemplar dentro de la Fase B, por formar conjunto con la parcela B.1.

Las condiciones particulares del Centro de Transformación serán las que determine la compañía eléctrica suministradora para el cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación, asegurar su correcto funcionamiento, y adaptarse a las necesidades del sector.

Para garantizar la viabilidad del plan, cada titular podrá ejecutar la fase asignada correspondiente con su parcela, en sintonía con este estudio, pero no necesariamente supeditada a la ejecución de todo el conjunto, que podrán ser aplazadas de manera independiente.

Se atenderán a los criterios de diseño aquí descritos relativos al adosamiento de medianerías y posibles patios.

Si por la ejecución en diferentes fases se generasen medianeras temporales vistas, éstas deberán acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio.

## 1.6. JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS.

La parcela está calificada por el PGOU como Ordenación Abierta (OA-2).

|                                    | ED-LO.3<br>"Camino de los Guindos 6" | ESTUDIO DE DETALLE                            |                                                                               |
|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | PARCELAS A Y B<br>(B.1, B.2)         | PARCELA A                                     | PARCELA B<br>(B.1, B.2)                                                       |
| Instrumento de ordenación          | PGOU de Málaga 2011, ED-LO.3         | Estudio de detalle                            | Estudio de detalle                                                            |
| Calificación urbanística detallada | Suelo Urbano Consolidado             | Suelo Urbano Consolidado                      | Suelo Urbano Consolidado                                                      |
| Ordenanza de aplicación            | OA-2                                 | OA-2                                          | OA-2                                                                          |
| Superficie de parcela              | 2.032,89m <sup>2</sup>               | 1.072,49m <sup>2</sup>                        | 960,40m <sup>2</sup><br>(933,50m <sup>2</sup> + 26,90m <sup>2</sup> )         |
| Superficie mínima de parcela       | 300m <sup>2</sup>                    | >300 m <sup>2</sup> (1.072,49m <sup>2</sup> ) | >300m <sup>2</sup> (960,40m <sup>2</sup> )                                    |
| Fachada mínima de parcela a vial   | 7m                                   | >7m (37,10m)                                  | >7m (26,85m)                                                                  |
| Fondo mínimo de parcela            | 9m                                   | >9m (26,90m)                                  | >9m (30,10m)                                                                  |
| Coefficiente de edificabilidad     | 1,85                                 | 1,85                                          | 1,85                                                                          |
| Superficie de techo edificable     | 3.760,85m <sup>2</sup> (*)           | 1.984,11m <sup>2</sup> (*)                    | 1.776,74m <sup>2</sup><br>(1.726,98m <sup>2</sup> + 49,77m <sup>2</sup> ) (*) |
| Número máximo de plantas           | PB+5                                 | PB+5                                          | PB+5                                                                          |

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Distancia mínima al eje del vial                                     | 10m                                                                                                                                                                                                                                                                       | >10m (12,55m)                                                                                                                                                                                                                                                             | >10m (15,90m)                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Altura máxima                                                        | 21,80m                                                                                                                                                                                                                                                                    | 21,80m                                                                                                                                                                                                                                                                    | 21,80m                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Separación a lindero público                                         | 3,00m                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3,00m                                                                                                                                                                                                                                                                     | >3m (5,60m)                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Separación a lindero privado                                         | 1/4 de la altura del edificio (mínimo 3,00 m)<br>Se permite adosar en plantas bajas sin medianerías vistas                                                                                                                                                                | 1/4 de la altura del edificio (mínimo 3,00 m)<br>Se permite adosamiento entre las parcelas A y B de este ED en todas las plantas                                                                                                                                          | 1/4 de la altura del edificio (mínimo 3,00 m)<br>Se permite adosamiento entre las parcelas A y B de este ED en todas las plantas                                                                                                                                          |
| Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela | 1/2 de la altura del edificio más alto                                                                                                                                                                                                                                    | No se permiten unidades de edificación independientes dentro de la parcela                                                                                                                                                                                                | No se permiten unidades de edificación independientes dentro de la parcela                                                                                                                                                                                                |
| Condiciones mínimas de patio de luces                                | 1/3 de la altura del edificio (diámetro mínimo 4m)<br>1/6 de la altura del edificio (diámetro mínimo 3m) para ventilación de cocinas y otras piezas no calificadas como estancias)<br>Superficie mínima en función de nº plantas (39m <sup>2</sup> para más de 5 plantas) | 1/3 de la altura del edificio (diámetro mínimo 4m)<br>1/6 de la altura del edificio (diámetro mínimo 3m) para ventilación de cocinas y otras piezas no calificadas como estancias)<br>Superficie mínima en función de nº plantas (39m <sup>2</sup> para más de 5 plantas) | 1/3 de la altura del edificio (diámetro mínimo 4m)<br>1/6 de la altura del edificio (diámetro mínimo 3m) para ventilación de cocinas y otras piezas no calificadas como estancias)<br>Superficie mínima en función de nº plantas (39m <sup>2</sup> para más de 5 plantas) |
| Condiciones mínimas de patio de ventilación                          | 1/7 de la altura del edificio (diámetro mínimo 2m)<br>Superficie mínima en función de nº plantas (15m <sup>2</sup> para más de 5 plantas)                                                                                                                                 | 1/7 de la altura del edificio (diámetro mínimo 2m)<br>Superficie mínima en función de nº plantas (15m <sup>2</sup> para más de 5 plantas)                                                                                                                                 | 1/7 de la altura del edificio (diámetro mínimo 2m)<br>Superficie mínima en función de nº plantas (15m <sup>2</sup> para más de 5 plantas)                                                                                                                                 |
| Vuelos de cuerpos salientes                                          | <1/10 del ancho del vial (máximo 1,50m)                                                                                                                                                                                                                                   | <1,50m                                                                                                                                                                                                                                                                    | <1,50m                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ocupación Planta Baja                                                | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                      | <100% (37,70%)                                                                                                                                                                                                                                                            | <100% (35,85%)                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ocupación Plantas Altas                                              | 90%                                                                                                                                                                                                                                                                       | <90% (37,70%)                                                                                                                                                                                                                                                             | <90% (35,85%)                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Reserva mínima de aparcamiento                                       | 1,5 Plaza/Vivienda<br>1 Plaza/100m <sup>2</sup><br>1 Plaza/50m <sup>2</sup> de techo comercial de establecimiento <2.500m <sup>2</sup>                                                                                                                                    | 1,5 Plaza/Vivienda<br>1 Plaza/100m <sup>2</sup><br>1 Plaza/50m <sup>2</sup> de techo comercial de establecimiento <2.500m <sup>2</sup>                                                                                                                                    | 1,5 Plaza/Vivienda<br>1 Plaza/100m <sup>2</sup><br>1 Plaza/50m <sup>2</sup> de techo comercial de establecimiento <2.500m <sup>2</sup>                                                                                                                                    |
| Uso pormenorizado                                                    | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                               | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                               | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Usos compatibles                                                     | Los recogidos en el Artículo 12.6.5. "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU de Málaga 2011                                                                                                                                                              | Los recogidos en el Artículo 12.6.5. "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU de Málaga 2011                                                                                                                                                              | Los recogidos en el Artículo 12.6.5. "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU de Málaga 2011                                                                                                                                                              |

## (\*) Justificación de superficie de techo edificable y de techo máximo asignado

La superficie de techo edificable es la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad propuesto en el ED-LO.3 aplicado sobre la superficie de cada parcela. No obstante, el techo máximo asignado en el ED-LO.3 es ligeramente mayor a la superficie de techo edificable, según la medición topográfica realizada.

De este modo, se realiza el siguiente reparto del techo edificable y techo máximo asignado, aplicado proporcionalmente a la superficie de cada parcela:

|                                     | PARCELA A              | PARCELA B.1            | PARCELA B.2          | TOTAL<br>(ED-LO.3)     |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| Superficie techo<br>máximo asignado | 1.988,94m <sup>2</sup> | 1.731,18m <sup>2</sup> | 49,89 m <sup>2</sup> | 3.770,00m <sup>2</sup> |
| Superficie de techo<br>edificable   | 1.984,11m <sup>2</sup> | 1.726,98m <sup>2</sup> | 49,77m <sup>2*</sup> | 3.760,85m <sup>2</sup> |

\*La superficie relativa al centro de transformación existente, deberá integrarse volumétricamente en el volumen definido por el presente documento.

La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos.

## 2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.-

- 2.1. N° 01 | Situación respecto a PGOU. Calificaciones
- 2.2. N° 02 | Situación respecto a PGOU. Zonificación Acústica
- 2.3. N° 03 | Plano de situación
- 2.4. N° 04-A | Anexo – Serv. Aeronáutica - Situación
- 2.5. N° 04-B | Anexo – Serv. Aeronáutica – Coordenadas
- 2.6. N° 04-C | Anexo – Serv. Aeronáutica – Coordenadas
- 2.7. N° 05-A | Plano topográfico (Parcela A)
- 2.8. N° 05-B | Plano topográfico (Parcela B1)
- 2.9. N° 05-C | Plano topográfico (Parcela B2)
- 2.10. N° 06 | Plano topográfico (completo)
- 2.11. N° 07 | Plano de estado actual.
- 2.12. N° 08 | Topográfico de propuesta.
- 2.13. N° 09 | Fases. Urbanización de espacio público
- 2.14. N° 10 | Anexo – Sótano primero
- 2.15. N° 11 | Relación Urbanística con el entorno

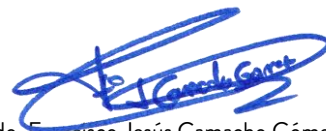
En Málaga, Octubre de 2024.



Fdo. Antonio José Galisteo Espartero  
Colegiado 1360 del COA MALAGA



Fdo. Álvaro Fernández Navarro  
Colegiado 1484 del COA MALAGA



Fdo. Francisco Jesús Camacho Gómez  
Colegiado 1510 del COA MALAGA