

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE**



### **MANZANA MR-4**

UNIDAD DE ACTUACIÓN ED-T1 “BULEVAR PASTEUR”  
DEFINIDA EN LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA  
EN RELACIÓN CON LAS MANZANAS COMPRENDIDAS  
ENTRE LAS CALLES ARTURO TOSCANINI, FRANZ KAFKA,  
AVDA. GREGORIO PRIETO Y AVDA. DR. MANUEL DOMINGUEZ.

### **PROMOTOR**

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ANGULO SÁNCHEZ S.A.

### **ARQUITECTOS**

MANUEL MORALES GARCÍA / RAFAEL BARRANQUERO DIAZ

Modificación puntual de Estudio de Detalle.

## ÍNDICE

---

### MEMORIA

01-	ANTECEDENTES	02
02-	CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD NO MATERIALIZABLE CON LA CRUJÍA ACTUAL	04
03-	PROPUESTA DE AUMENTO DE CRUJÍAS	08
04-	JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA	13
05-	SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS	14
06-	LISTADO DE PLANOS	15

### Planos de información

I-01-	SITUACIÓN MANZANA MR-4 Y ED "T1" BULEVAR PASTEUR	16
I-02-	ALINEACIONES ACTUALES DE LA MANZANA MR-4	17
I-03-	ESTADO ACTUAL DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	18
I-04-	EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE EN PMR-4.1 CON ALINEACIONES ACTUALES.	19
I-05-	SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA, NO VINCULANTE, DE DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS.	20

### Planos de propuesta

P-01-	EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE EN P MR-4.1 CON ALINEACIONES AUMENTADAS	21
P-02-	ALINEACIONES PROPUESTAS DEFINITIVAS CON SUS HOLGURAS	22
P-03-	SECCIONES MODIFICADAS DE LA MANZANA MR-4	23
P-04-	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	24

Modificación puntual de Estudio de Detalle.

## 1.- Antecedentes

---

Con fecha 29/09/2011 se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación ED-T.1 "Bulevar Pasteur", cuyo texto diligenciado y valido es el Texto Refundido de octubre de 2011, que cumplimentó las observaciones del acuerdo de aprobación definitiva.

Dicho estudio de Detalle desarrollaba la Innovación del PGOU, aprobada definitivamente el 31/07/2008, de las manzanas comprendidas entre las calles Arturo Toscanini, Franz Kafka, Avenida Gregorio Prieto y Avenida Doctor Manuel Domínguez,

Con fecha 27/07/2012 obtuvo aprobación en el pleno del Ayuntamiento la Corrección de Error del Estudio de Detalle (expte. PP-29/2012), que subsana el error material detectado en las distintas unidades edificatorias de las manzanas MR-2 y MR-3 para poder materializar el total del techo edificable.

Con fecha 23/02/2017 se aprueba definitivamente la modificación del Estudio de Detalle que afecta exclusivamente a las determinaciones sobre el tratamiento de los acabados de las fachadas y de la ejecución unitaria de los espacios exteriores.

La corrección de errores aprobada con fecha 27/07/2012 tenía como objeto subsanar un error material detectado en las Unidades Edificatorias MR.2.1, MR.2.2 y MR.2.3 de la parcela MR.2 definidas en el mismo, con el objeto de homogeneizar, la delimitación, superficie y el índice de edificabilidad resultante en cada una de ellas en función del techo edificable que se les asigna, para garantizar que los promotores propietarios de estas unidades pudieran consumir el techo edificable asignado por el planeamiento en el ámbito de las mismas.

Para ello, Corrección de Error planteaba modificar, exclusivamente para las parcelas MR.2 y MR.3, la determinación contenida en el Estudio de Detalle definitivamente aprobado relativa a la holgura de la alineación interior y a la propia alineación interior de las edificaciones de estas parcelas, que se definieron para fijar la situación de las fachadas de los patios longitudinales estructurantes, que caracterizan a esta ordenación, ampliándose para estas fachadas interiores de los edificios la crujía máxima establecida en el Estudio de Detalle, definitivamente aprobado con fecha 27.09.2011 (BOP 17.01.2012), así como la holgura de la alineación interior. ampliando la crujía máxima admisible con el fin de poder desarrollar la edificabilidad de la parcela 2.

Esto se lleva a cabo ampliando la dimensión de crujía recogida en el Estudio de Detalle definitivamente aprobado, de 11,50 m, pasando a medir 12,50 m, y se modifica la holgura de la alineación interior, que estaba establecida en  $\pm 0,50$  m, pasando a ser de  $\pm 0,75$  m.

Así, mediante esta corrección de errores se homogeneizaba la edificabilidad en las parcelas de la manzana y se ampliaba la profundidad de la crujía edificatoria para poder materializar la edificabilidad.

En el desarrollo del proyecto de la parcela 4.1 perteneciente a la manzana 4, se ha podido detectar el mismo problema. La falta de homogeneidad en la edificabilidad de las parcelas hace que la edificabilidad asignada a la parcela 4.1 de 14.360,68 en una huella de 1.973,32 (relación techo/suelo 7,277) no se pueda materializar mientras que la parcela 4.2, ya edificada, en una huella de 1.375,09 desarrollaba un techo de 9.183,71 (relación techo/suelo 6,678)

Dado que la parcela 4.2 se encuentra edificada no es posible la homogeneización de la edificabilidad. Por ello, la solución que se propone para poder materializar la edificabilidad en la parcela 4.1 es la de **"aumentar la profundidad máxima admitida de la crujía edificatoria"**.

Para determinar el aumento de la crujía se calculará en primer lugar los metros cuadrados de techo edificable que no es posible materializar con las crujías actuales. Posteriormente se calculará el aumento de crujía necesario para poder materializar dicho techo. En todo este proceso se tendrá en cuenta que el aumento de crujía de la parcela MR-4.1 no afecte en la medianera con la parcela MR-4.2 a la edificación ya ejecutada.

De forma previa a la tramitación de la presente modificación de elementos se ha realizado una consulta al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo de Málaga en cuya respuesta se determinaban las siguientes directrices

- Se debe tramitar como una **Modificación de Elementos** y no como una corrección de errores
- El ámbito de actuación de la modificación debe afectar a **toda la manzana MR-4**
- Su objeto será **ampliar el ancho de crujía** que, con carácter de ancho mínimo, permita **materializar la totalidad del techo edificable** de la subparcela MR-4.1.
- Para determinar este ancho se deberá incorporar a efectos gráficos y justificativos tanto la totalidad de la manzana MR-4 (incorporando las huellas de edificación máximas consolidadas) como la subparcela MR-3.3.
- Como información previa, el Estudio de Detalle deberá incorporar información gráfica adicional que justifique la **“imposibilidad de materialización del techo edificable”** de acuerdo a lo que se solicita y manifiesta en el escrito presentado que motiva la emisión de este informe.
- Para determinar el ancho de crujía se deberá considerar tanto la mínima anchura necesaria que permita desarrollar la edificabilidad de la subparcela como permitir una transición adecuada que garantice la mayor homogeneidad formal y estética de los cuerpos de edificación entre la subparcela MR-4.2. (ya edificada) y MR-4.1 (por edificar).
- La modificación del Estudio de Detalle deberá incorporar también entre sus planos de información la solución arquitectónica, a nivel de proyecto básico, que garantice materializar la edificabilidad prevista en el planeamiento. Este plano tendrá carácter no vinculante para las determinaciones normativas del Estudio de Detalle.

## 2.- Cálculo de la edificabilidad no materializable con la crujía actual

La edificabilidad asignada a la parcela MR-4.1 es de 14.360,68 m<sup>2</sup>. La huella edificable neta sobre rasante es de 1.973,32 m<sup>2</sup>

La edificabilidad máxima que nos permite el Estudio de Detalle actual es la siguiente:

### En planta baja:

Se podría edificar **la totalidad** de la parcela. (Ocupación 100%)

Habría que descontar, en el cálculo de la edificabilidad, los dos accesos obligatorios a los aparcamientos y que forman parte de ellos, no siendo, pues, computable su superficie según el artículo 12.2.22 apartado 1.4.

Las dos rampas cuentan con una anchura mínima (por normativa P.G.O.U.) de 6 metros.

La longitud mínima de las rampas para alcanzar los 2,70 m de altura total en sótano (incluido forjado) será;

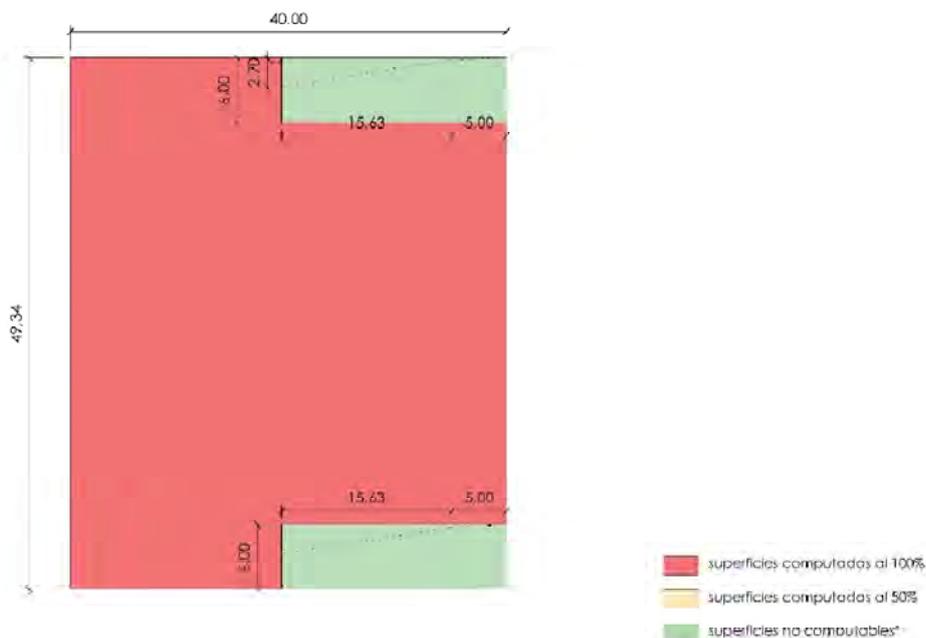
- |   |   |                       |               |
|---|---|-----------------------|---------------|
| - | Meta de 5 metros (al 4% de pendiente)         |                       | 0,20 m        |
| - | Rampa al 16% $2,50 / 0,16 = 15,63$ m de rampa | $15,63 \times 0,16 =$ | <u>2,50 m</u> |
|   |   |                       | 2,70 m        |

Por tanto, la longitud total del acceso será de  $(5,00 + 15,63) = 20,63$  m

La superficie de rampas a descontar será de:  $(6 \times 20,63 \times 2) =$  **247,56 m<sup>2</sup>**

La edificabilidad **máxima computable** de planta baja será, pues de:

$$1.973,32 - 247,56 = \mathbf{1.725,76 \text{ m}^2}$$



### En planta tipo:

Tenemos dos crujías de 11,50 (**anchura máxima actual 11± 0,50**) por 49,34 longitud total

$$11,50 \times 49,34 \times 2 = 1.134,82 \text{ m}^2$$

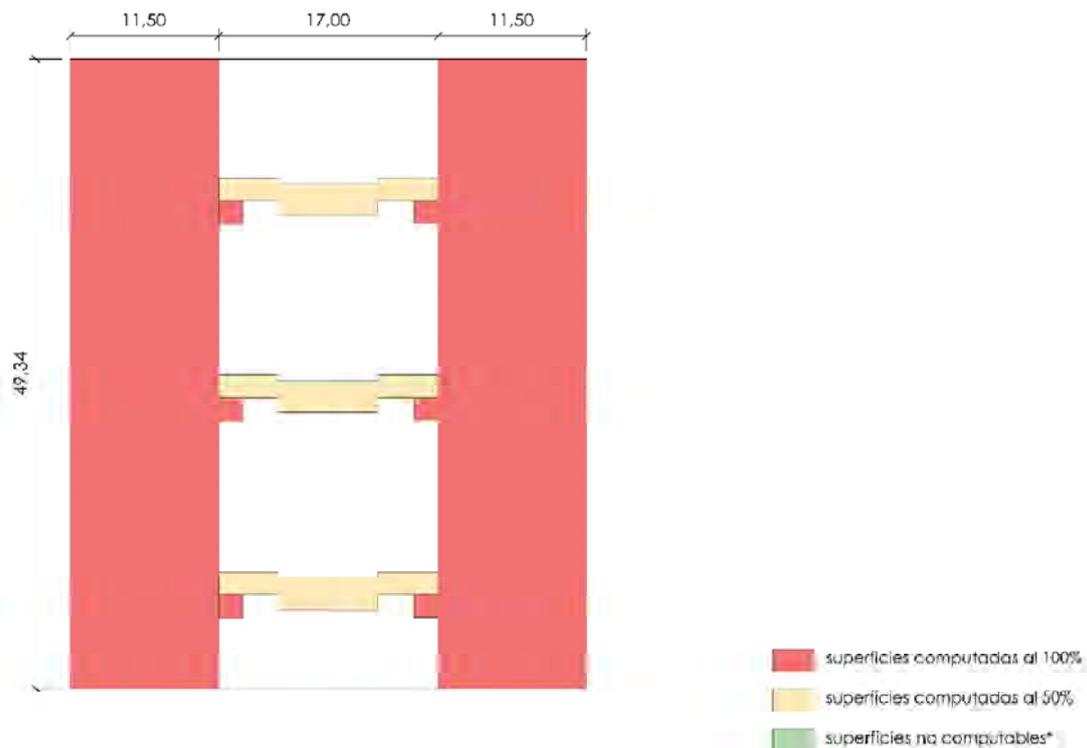
A esta superficie **cerrada** habría que sumar al 100% la correspondiente a los ascensores, y al 50% las pasarelas de comunicación entre crujías (que deben ser **abiertas** según el Estudio de Detalle)

Tomando las superficies del E.D. de planta tipo de ascensores y pasarelas obtenemos:

- Ascensores 3,42 x 6 (al 100%) = 20,52 m<sup>2</sup>
- Pasarelas 35,68 x 3 x 0,50 (al 50%) = 53,52 m<sup>2</sup>

En total de planta tipo tendremos:

$1.134,82 + 20,52 + 53,52 = \mathbf{1.208,86 \text{ m}^2}$
--



### En planta ático:

Al retranquearse 3 metros las fachadas, tendríamos dos crujías de 8,50 (anchura máxima actual) por 46,34 longitud total

$$8,50 \times 46,34 \times 2 = 787,78 \text{ m}^2$$

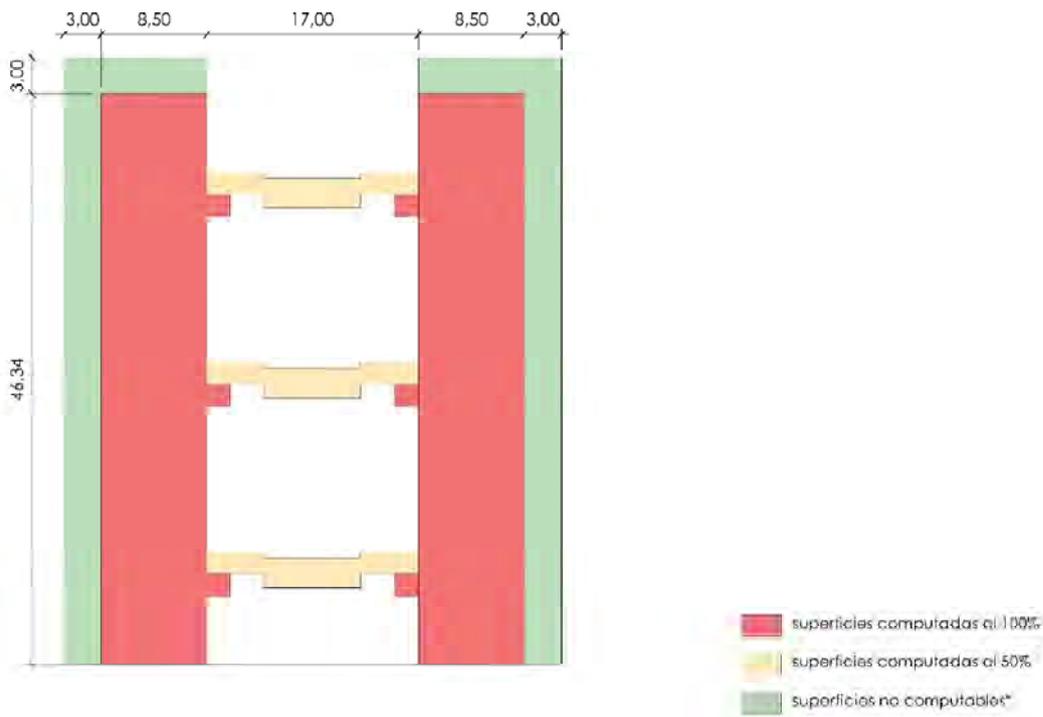
A esta superficie cerrada habría que sumar al 100% la correspondiente a los ascensores, y al 50% las pasarelas de comunicación entre crujías (que debe ser abiertas según el Estudio de Detalle).

Tomando las superficies del E.D. de planta ático de ascensores y pasarelas obtenemos:

- Ascensores  $3,42 \times 6$  (al 100%) = 20,52 m<sup>2</sup>
- Pasarelas  $35,68 \times 3 \times 0,50$  (al 50%) = 53,52 m<sup>2</sup>

En total de planta ático tendremos:

$$787,78 + 20,52 + 53,52 = \mathbf{861,82 \text{ m}^2}$$



La planta diáfana (abierta por todos sus lados) y los casetones de cubierta no son computables por ello la edificabilidad computable máxima de la parcela será:

Planta	Edificabilidad computable con crujía 11m +/-0,50m
Planta baja	1.725,76
Planta diáfana	0,00
Planta primera	1.208,86
Planta segunda	1.208,86
Planta tercera	1.208,86
Planta cuarta	1.208,86
Planta quinta	1.208,86
Planta sexta	1.208,86
Planta séptima	1.208,86
Planta octava	1.208,86
Planta novena	1.208,86
Planta ático	861,82
Planta cubierta	0,00
total	13.467,32

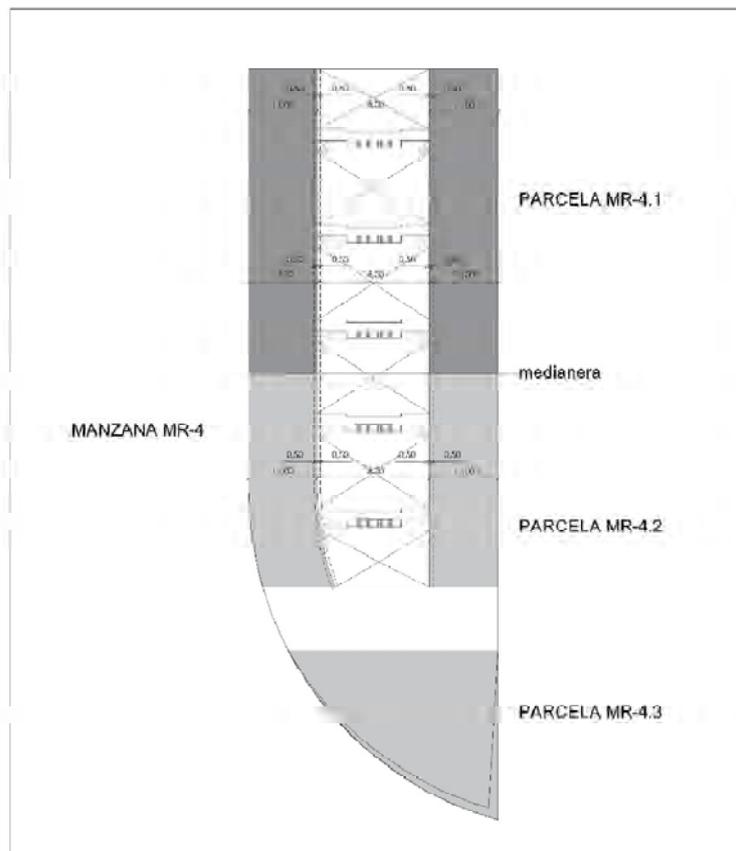
Dado que la edificabilidad asignada a la parcela es de 14.360,68 m<sup>2</sup>, nos encontramos que quedan:

14.360,68 m<sup>2</sup> -13.467,32 m<sup>2</sup> = **893,36** m<sup>2</sup> de edificabilidad que no se pueden desarrollar.

### 3.- Propuesta de aumento de crujiás.

La estructura que plantea el Estudio de Detalle para la edificación de la Manzana MR-4 está formada por dos crujiás rectangulares paralelas unidas por pasarelas de comunicación que van fragmentando el patio longitudinal entre crujiás en 4 patios centrales y 2 semi-patios abiertos en los extremos.

La medianera entre las parcelas MR-4.1 y la parcela MR-4.2 forman uno de los patios centrales. La edificación de la parcela MR-4.2 está construida y se ha ejecutado con las dimensiones fijadas en el Estudio de Detalle vigente. Si aumentáramos la crujiá de la parcela MR-4.1 en esta zona se crearía una complicada transición entre las dos edificaciones con una importante medianera vista en el punto de unión de los dos edificios.



Por ello la propuesta sería **mantener** las dimensiones de la crujiá actual en la zona de la parcela MR-4.1 contigua a la medianera y aumentar la crujiá a partir del patio siguiente hasta el final de la parcela.

Con ello el aumento de crujiás no afectaría al edificio actualmente consolidado en la parcela MR-4.2.

Calcularemos a continuación cuanto debería aumentar la profundidad de la crujiá para poder materializar los **893,36** metros cuadrados.

Dado que existen 10 plantas afectadas por la limitación de la crujiá (9 plantas tipo y una planta ático) deberíamos poder aumentar 89,34 m<sup>2</sup> en cada planta. Esto supone 44,67 metros cuadrados en cada una de las dos pastillas.

Como la longitud total de la zona en la que podemos aumentar la crujiá (descontando la zona próxima a la medianería) es de  $49,34 - 9,15 = 40,19$  m

El aumento de profundidad de las crujías debía ser:

$$44,67 \text{ m}^2 / 40,19 \text{ m} = \mathbf{1,11 \text{ m}}$$

Al aumentar las crujías la zona de pasarelas sufre una disminución de:

$$1,11 \text{ m} \times 2 \text{ crujías} = 2,22 \text{ m lineales}$$

$$\text{Cada pasarela pierde } 2,22 \text{ m} \times 1,80 = 3,996 \text{ m}^2$$

La pasarela próxima a la medianera no se reduce (solo disminuyen las otras dos)

$$3,996 \times 2 \times 0,50 = \mathbf{3,996 \text{ m}^2} \quad (\mathbf{1,998 \text{ m}^2 \text{ en cada crujía}})$$

$$1,998 \text{ m}^2 / 40,19 \text{ m} = 0,05 \text{ m a añadir a la crujía para compensar la reducción de las pasarelas}$$

Aumento total  $\mathbf{1,11 + 0,05 = 1,16 \text{ m}}$  sobre la crujía máxima autorizada de 11,50 (11±0,50) necesitaríamos, **estrictamente**, un ancho de crujía (en las zonas no colindantes con la parcela MR-4.2) de:

$$\mathbf{11,50 + 1,16 = 12,66 \text{ m}^2}$$

Con el fin de dar un ligero margen en la distribución de las plantas y regularizar las cifras, se puede redondear el ancho máximo de la crujía (en las zonas no contiguas a la parcela MR-4.2) de **12,66 m** a **12,75 m** (9 cm) desde las alineaciones exteriores. Se mantendría así la misma diferencia entre la manzana MR-3 y la MR-4 que había antes de la corrección de errores

Manzana	Crujía (estudio detalle inicial)	Después de modificación
MR-3	11,50 +-0,50	12,50 +-0.75
MR-4	11,00 +-0,50	12,00 +-0,75

Esta modificación implicaría una anchura de patio de  $40 - 25,50 = 14$  metros

Se cumpliría, así. lo establecido en las Normas Generales de la Edificación del PGOU de Málaga en relación con la anchura mínima de patios, fijada en 1/3 de la altura de la edificación a la que da servicio el patio, en nuestro caso las diez plantas de vivienda:

$$10 \times 3,10 = 31 \text{ metros de altura}$$

$$H/3$$

$$31 \text{ m} / 3 = 10,33 \text{ m de patio mínimo (cumplimos con los 14 metros)}$$

Con esta modificación de la crujía máxima a 12,75 m la edificabilidad que podría materializarse en la parcela sería :

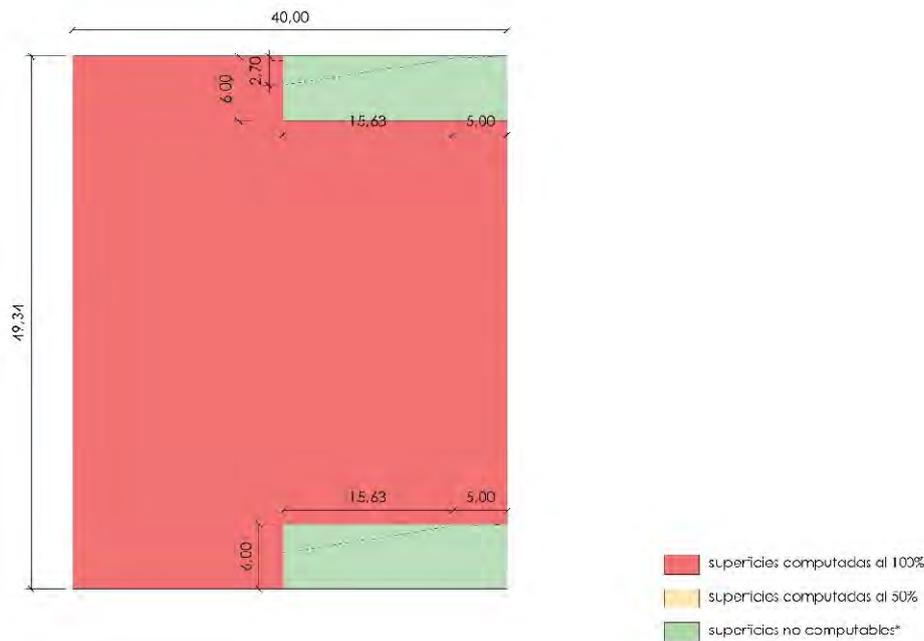
### En planta baja:

---

Sin modificaciones

La edificabilidad **máxima computable** de planta baja es de:

$1.973,32 - 247,56 = 1.725,76 \text{ m}^2$
--



### En planta tipo:

---

Tenemos dos crujías con dos anchuras diferentes

Una de 12,75 (**anchura máxima propuesta**) por 40,19 longitud total

$$12,75 \times 40,19 \times 2 = 1.024.85 \text{ m}^2$$

Otra (contigua a la parcela MR-4.2) que permanece con 11,50 m

$$11,50 \times 9,15 \times 2 = 210.45 \text{ m}^2$$

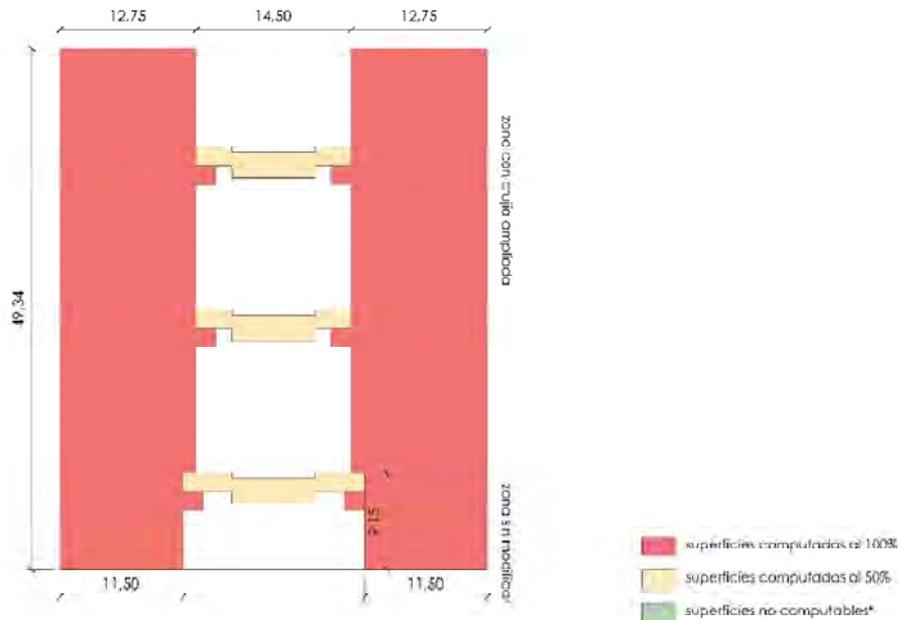
A esta superficie **cerrada** habría que sumar al 100% la correspondiente a los ascensores, y al 50% las pasarelas de comunicación entre crujías (que deben ser **abiertas** según el Estudio de Detalle).

Tomando las superficies del E.D. de planta tipo de ascensores y pasarelas obtenemos:

- Ascensores 3,42 x 6 (al 100%) = 20,52 m<sup>2</sup>
- Pasarela 35,68 x 1 x 0,50 (al 50%) = 17,84 m<sup>2</sup>
- Pasarelas reducidas 31,24 x 2 x 0,50 (al 50%) = 31,24 m<sup>2</sup>

En total de planta tipo tendremos:

$$1.024,85 + 210,45 + 20,52 + 17,84 + 31,24 = \mathbf{1.304,90 \text{ m}^2}$$



### En planta ático:

Tenemos dos crujías con dos anchuras diferentes

Una de 9,75 m (anchura máxima propuesta en ático 12,75-3,00) por 37,19 m (longitud total 40,19-3,00)

$$9,75 \times 37,19 \times 2 = 725,21 \text{ m}^2$$

Otra (contigua a la parcela MR-4.2) que permanece con 8,50 m

$$8,50 \times 9,15 \times 2 = 155,55 \text{ m}^2$$

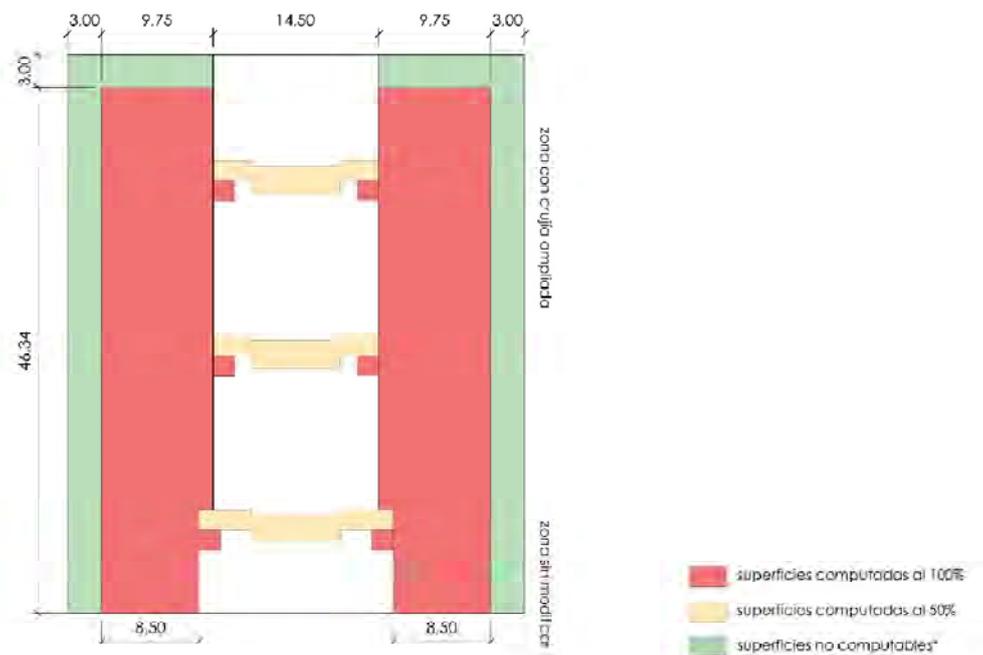
A esta superficie cerrada habría que sumar al 100% la correspondiente a los ascensores, y al 50% las pasarelas de comunicación entre crujías (que deben ser abiertas según el Estudio de Detalle).

Tomando las superficies del E.D. de planta tipo de ascensores y pasarelas obtenemos:

- Ascensores 3,42 x 6 (al 100%) = 20,52 m<sup>2</sup>
- Pasarela 35,68 x 1 x 0,50 (al 50%) = 17,84 m<sup>2</sup>
- Pasarelas reducidas 31,24 x 2 x 0,50 (al 50%) = 31,24 m<sup>2</sup>

En total de planta ático tendremos:

$$725,21 + 155,55 + 20,52 + 17,84 + 31,24 = \mathbf{950,36 \text{ m}^2}$$



La planta diáfana (abierta por todos sus lados) y los casetones de cubierta no son computables por ello la edificabilidad computable máxima de la parcela será:

Planta	Edificabilidad computable con crujía 11m +/-0,50m
Planta baja	1.725,76
Planta diáfana	0,00
Planta primera	1.304,90
Planta segunda	1.304,90
Planta tercera	1.304,90
Planta cuarta	1.304,90
Planta quinta	1.304,90
Planta sexta	1.304,90
Planta séptima	1.304,90
Planta octava	1.304,90
Planta novena	1.304,90
Planta ático	950,36
Planta cubierta	0,00
total	14.420,22

Con este aumento de crujía máxima podríamos materializar los 14.360,68 m<sup>2</sup> de edificabilidad asignados en el estudio de detalle.

#### 4.- Justificación económica.

---

La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)(7/2021), publicada en el BOJA de 3 de diciembre de 2021, establece el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística y, concretamente en el apartado 4º, establece:

4º Memoria económica que contendrá un estudio 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 de la presente Modificación Puntual de Estudio de Detalle la modificación parcial de las dimensiones de las crujías edificatorias de la edificación.

Dicha modificación no supone nuevas obras de urbanización complementarias no produciéndose, pues, para el promotor ningún gasto suplementario.

Al contrario, el aumento de las crujías propuesto permite al promotor desarrollar toda la edificabilidad asignada a la parcela pudiendo así, sacar la máxima rentabilidad al solar y por tanto a la promoción.

##### INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Este informe tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de las obras generadas en la hacienda municipal.

Como se ha comentado anteriormente, al no generarse nuevas obras complementarias al Estudio de Detalle aprobado, la modificación propuesta **NO TIENE AFECCIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.**

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

##### MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La parcela objeto de la modificación del estudio de detalle se encuentra en una exclusiva zona de expansión inmobiliaria de Málaga. La viabilidad económica de la promoción está garantizada dada la importante demanda de viviendas en Málaga y los actuales precios de venta. El promotor cuenta con recursos propios suficientes y una experiencia acreditada para llevar a cabo el desarrollo de la promoción, siendo el desarrollo perfectamente viable a nivel económico.

La modificación planteada mejora la cuenta de resultados de la promoción al poder desarrollar toda la edificabilidad de la parcela, circunstancia que antes de la modificación no era posible.

## 5.- Servidumbres aeronáuticas

---

La parcela, objeto de la modificación del Estudio de Detalle, se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga. 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 de Servidumbres Aeronáuticas.

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 acuerdo favorable previo, por parte de la Agencia de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto, 584/72.

La presente modificación puntual del Estudio de Detalle se limita a modificar, parcialmente, la anchura de las crujías de la edificación, no alterándose ni el volumen exterior de la edificación ni, por supuesto, las alturas máximas ni las cotas de rasante.

Málaga a 14 de diciembre de 2022



**MANUEL MORALES GARCIA**



**RAFAEL BARRANQUERO DIAZ**

## **6.- Listado de planos**

---

### **Planos de información**

---

- 01- Situación manzana MR-4 y ED "T1" Bulevar Pasteur
- 02- Alineaciones actuales de la manzana MR-4
- 03- Estado actual de consolidación de la edificación.
- 04- Edificabilidad materializable en parcela MR-4.1 con alineaciones actuales.
- 05- Solución arquitectónica, no vinculante, de distribución de viviendas.

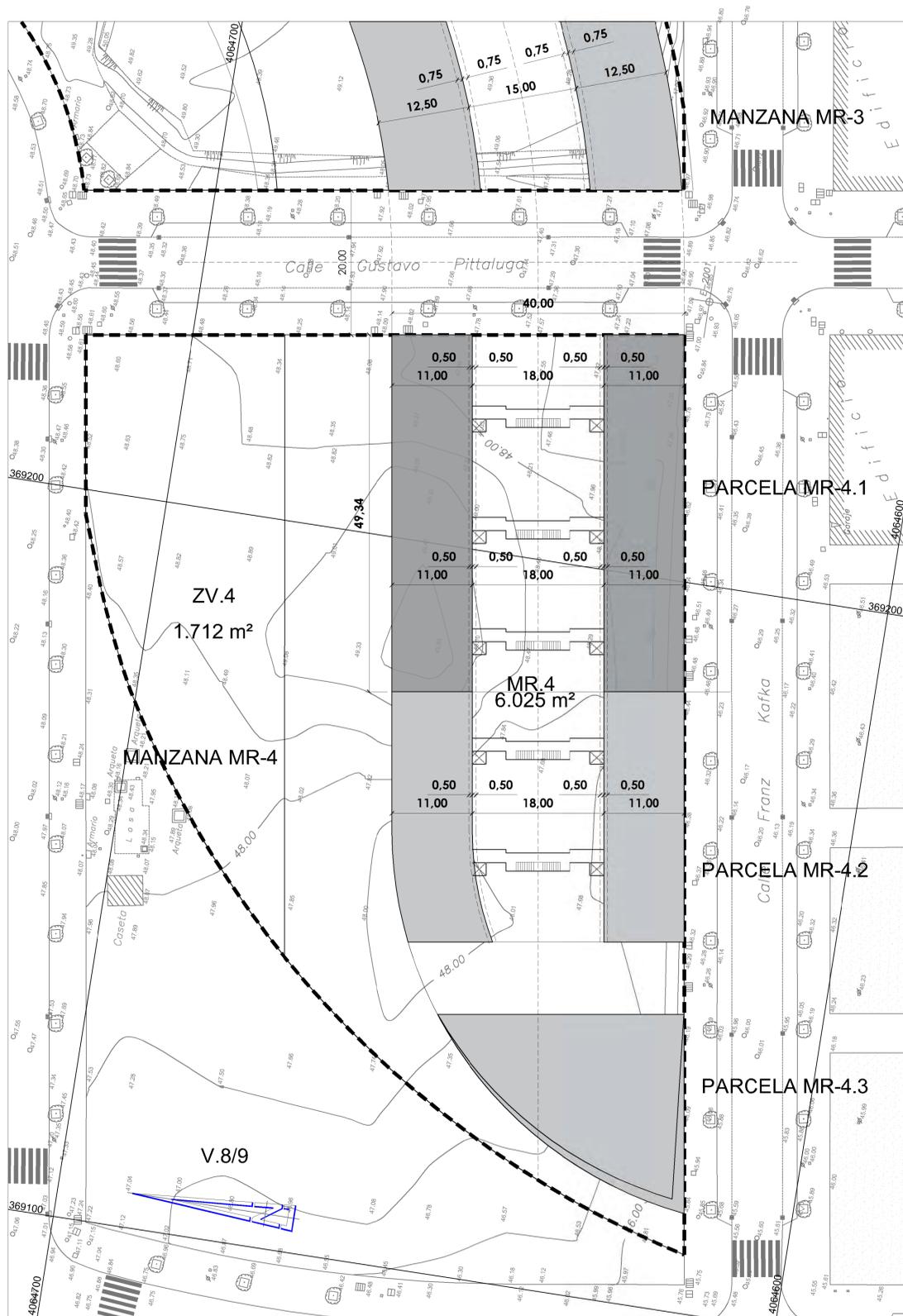
### **Planos de propuesta**

---

- 01- Edificabilidad materializable en parcela MR-4.1 con alineaciones aumentadas
- 02- Alineaciones propuestas definitivas con sus holguras
- 03- Secciones modificadas de la manzana MR-4
- 04- Afecciones aeronáuticas



# ALINEACIONES ACTUALES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE Y CORRECCIÓN DE ERRORES



**NOTAS:**

EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE ES LA MANZANA VR  
 LA ALINEACIÓN ACTUAL DE LA MANZANA MR-4 ES DE 11 METROS (+/- 0,50 m) DE FACHADAS EXTERIOR (A CALLE) E INTERIOR  
 LA ALINEACIÓN INICIAL DE LA MANZANA MR-3 ERA DE 11,50 METROS (+/- 0,50 m) DE FACHADAS EXTERIOR (A CALLE) E INTERIOR  
 TRAS LA APROBACIÓN DE UNA CORRECCIÓN DE ERRORES (27/07/2012) ESTA ALINEACION PASO A TENER (EN LAS MANZANAS 2 Y 3) 12,50 (+/- 0,75m)

## ESTUDIO DE DETALLE

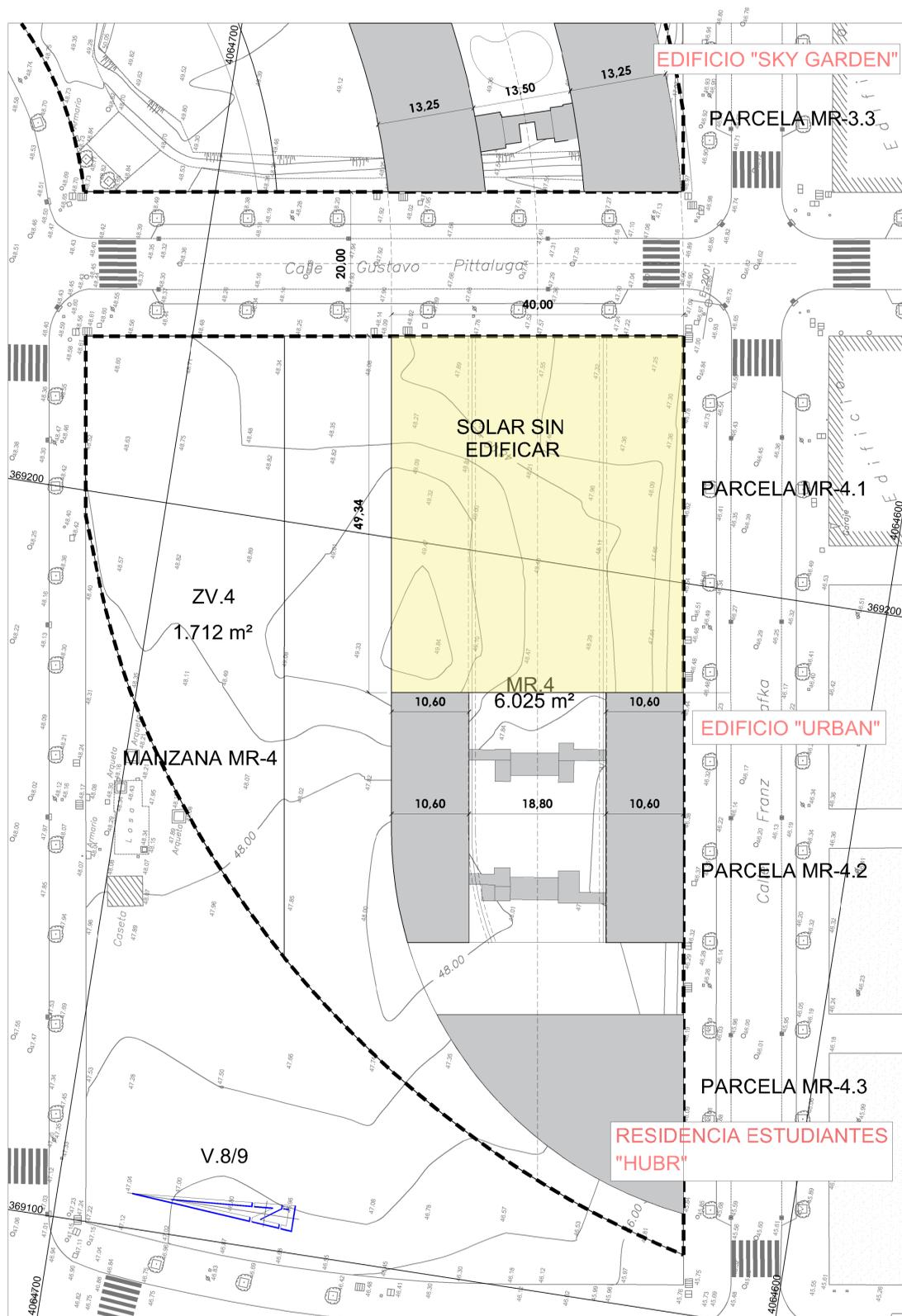
NOTA:  
 LOS PARÁMETROS FORMALES Y COMPOSITIVOS POSEEN CARÁCTER INDICATIVO

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE SEPTIEMBRE 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ED-T1 "BULEVAR PASTEUR" DEL PGOU DE MÁLAGA

EXPTE N°	I.- PLANOS DE INFORMACIÓN. ALINEACIONES ACTUALES DE LA MANZANA MR-4
PLANO N°	I-2
ESCALA	1/400
FECHA	SEPTIEMBRE 2.022
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES : PROMOCIONES Y C. ANGULO SÁNCHEZ, S.A.
REVISIÓN	

# ESTADO DE CONSOLIDACIÓN DE LAS EDIFICACIONES



NOTAS:  
 A FECHA DE HOY SE ENCUENTRAN CONSTRUIDOS EN LA MANZANA MR-4 LOS SIGUIENTES EDIFICIOS  
 - PARCELA MR-4.1 SOLAR SIN EDIFICAR  
 - PARCELA MR-4.2 EDIFICIO "URBAN"  
 - PARCELA MR-4.3 RESIDENCIA DE ESTUDIANTES HUBR"  
 TAMBIÉN SE ENCUENTRA EDIFICADA AL COMPLETO LA MANZANA MR-3 CON EL EDIFICIO "SKY GARDEN"



VISTAS GENERALES EDIFICACIÓN CONSOLIDADA



MANZANA MR-3



EDIFICIO "SKY GARDEN"

MANZANA MR-4



EDIFICIO "URBAN"



RESIDENCIA ESTUDIANTES "HUBR"

## ESTUDIO DE DETALLE

NOTA:  
 LOS PARAMETROS FORMALES Y COMPOSITIVOS POSEEN CARÁCTER INDICATIVO

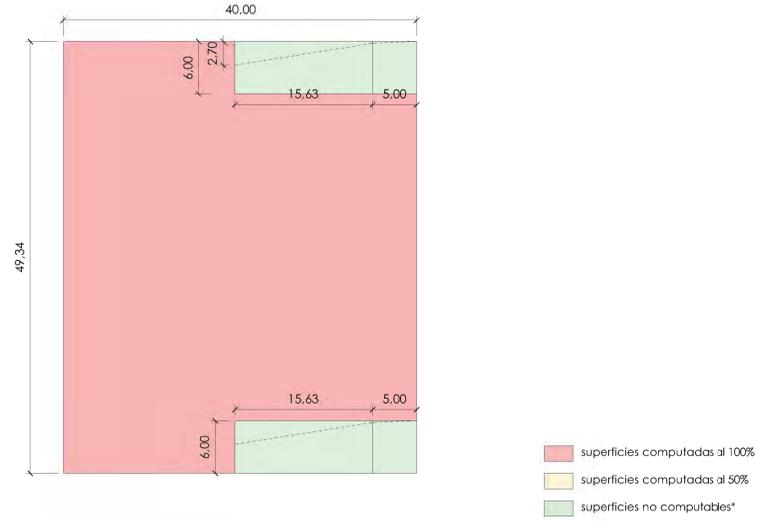
### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE SEPTIEMBRE 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ED-T1 "BULEVAR PASTEUR" DEL PGOU DE MÁLAGA

EXPT. N°	I.- PLANOS DE INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
PLANO N°	I-3
ESCALA	1/400
FECHA	SEPTIEMBRE 2.022
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES : PROMOCIONES Y C. ANGULO SÁNCHEZ, S.A.
REVISIÓN	

# EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE DE LA PARCELA MR-4.1 CON LAS ACTUALES ALINEACIONES

## PLANTA BAJA

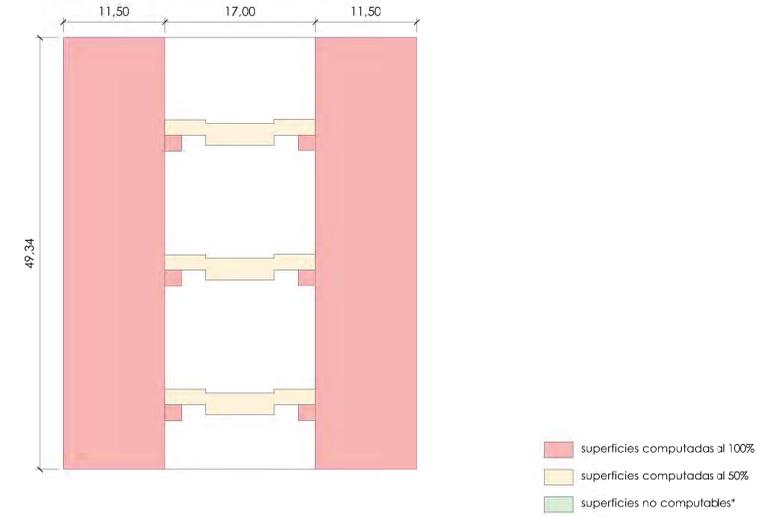


### PLANTA BAJA

SUPERFICIE DE HUELA EDIFICABLE  $40,00 \times 49,34 = 1973,60 \text{ m}^2$  (EN ESTUDIO DE DETALLE  $1.973,32 \text{ m}^2$ )  
 HAY QUE DESCONTAR LAS SUPERFICIES DESTINADAS A LAS RAMPAS QUE FORMAN PARTE DEL APARCAMIENTO  
 ANCHURA DE RAMPAS 6,00 M  
 LONGITUD HASTA ALCANZAR COTA -2,70  
 - 5 m META AL 4% (20 cm)  
 - 15,63 m RAMPA AL 16% (250 cm)  
 TOTAL ENTRADA 20,33 SUPERFICIE  $20,33 \times 6 \times 2 \text{ UDS} = 247,56 \text{ m}^2$   
 EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA  $1973,32 - 247,56 = 1.725,76$

EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA 1.725,76 m<sup>2</sup>

## PLANTA TIPO



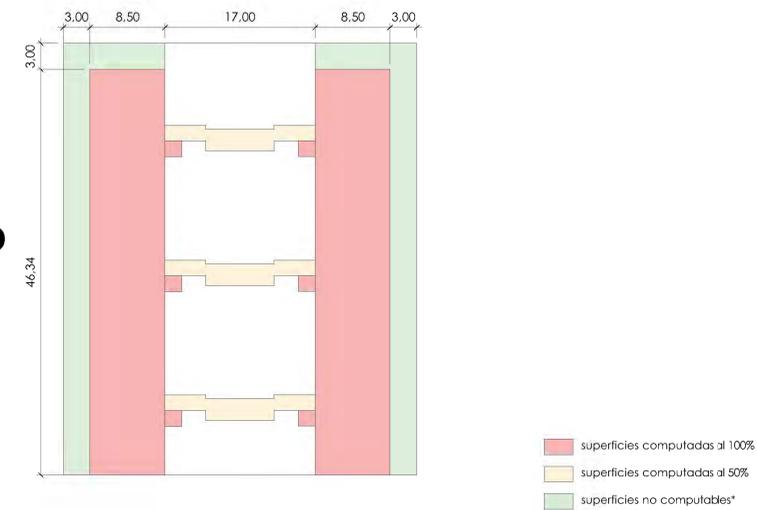
### PLANTAS TIPO

SUPERFICIE DE HUELA EDIFICABLE CERRADA  $11,50 \times 49,34 \times 2 \text{ CRUJÍAS} = 1.134,82 \text{ m}^2$   
 SUPERFICIE CERRADA DESTINADA A ASCENSORES (AL 100%)  
 $3,42 \times 6 = 20,52 \text{ m}^2$   
 SUPERFICIE DESTINADA A PASARELAS DE COMUNICACIÓN (AL 50%)  
 $35,68 \text{ m}^2 \times 3 / 2 \text{ (AL 50\%)} = 53,52 \text{ m}^2$

TOTAL EDIFICABILIDAD PLANTA TIPO  $1.134,82 + 20,52 + 53,52 = 1.208,86 \text{ m}^2$  POR PLANTA  
 EDIFICABILIDAD PLANTAS TIPO  $1208,86 \times \text{PLANTAS TIPO} = 10.879,74$

EDIFICABILIDAD PLANTAS TIPO 10.879,74 m<sup>2</sup>

## PLANTA ÁTICO



### PLANTAS TIPO

SUPERFICIE DE HUELA EDIFICABLE CERRADA  $8,50 \times 46,34 \times 2 \text{ CRUJÍAS} = 787,78 \text{ m}^2$   
 SUPERFICIE CERRADA DESTINADA A ASCENSORES (AL 100%)  
 $3,42 \times 6 = 20,52 \text{ m}^2$   
 SUPERFICIE DESTINADA A PASARELAS DE COMUNICACIÓN (AL 50%)  
 $35,68 \text{ m}^2 \times 3 / 2 \text{ (AL 50\%)} = 53,52 \text{ m}^2$

TOTAL EDIFICABILIDAD PLANTA ÁTICO  $787,78 + 20,52 + 53,52 = 861,82 \text{ m}^2$  POR PLANITA

EDIFICABILIDAD PLANTA ÁTICO 861,82 m<sup>2</sup>

\* no computan las siguientes superficies  
 - en planta baja superficies destinadas a aparcamientos obligatorios (rampas)  
 - la planta diáfana (abierto por todos sus lados)  
 - las terrazas de los áticos (descubiertas)  
 - los casetones de cubierta

EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA	1.725,76 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD PLANTAS TIPO	10.879,74 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD PLANTA ÁTICO	861,82 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE	13.467,32 m <sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD ASIGNADA EN ESTUDIO DE DETALLE	14.360,68 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE (con alineaciones actuales)	13.467,32 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NO MATERIALIZABLE (con alineaciones actuales)	893,36 m <sup>2</sup>

## ESTUDIO DE DETALLE

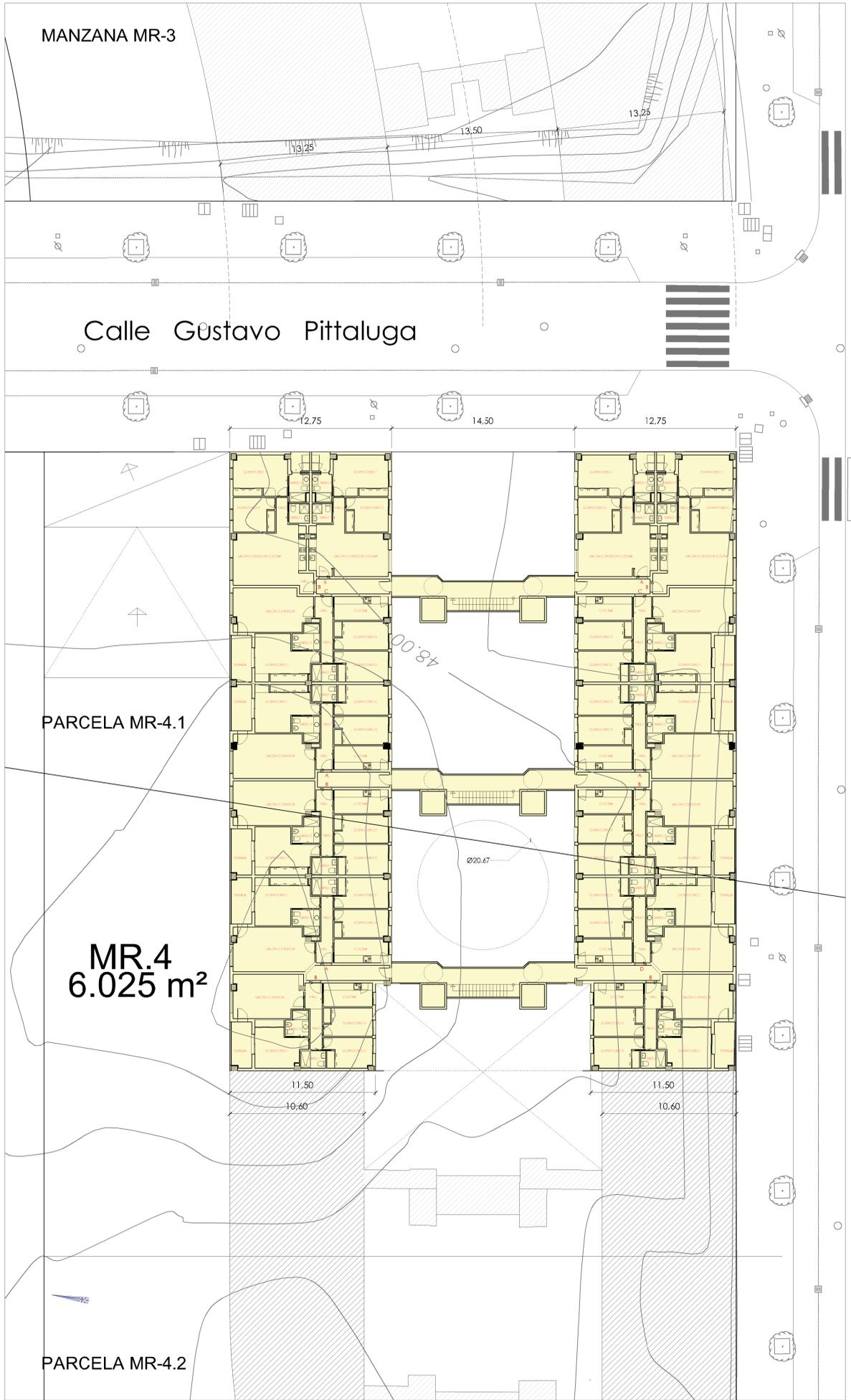
NOTA:  
 LOS PARAMETROS FORMALES Y COMPOSITIVOS POSEEN CARÁCTER INDICATIVO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE SEPTIEMBRE 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ED-T1 "BULEVAR PASTEUR" DEL PGOU DE MÁLAGA

EXPTE N°	I.-PLANOS DE INFORMACIÓN. EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE EN PARCELA MR-4.1
PLANO N°	I-4
ESCALA	1/400
FECHA	SEPTIEMBRE 2022
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES : PROMOCIONES Y C. ANGULO SÁNCHEZ, S.A.
REVISION	

# DISTRIBUCIÓN NO VINCULANTE DE LA PARCELA MR-4.1 CON ALINEACIONES MODIFICADAS



NOTAS:  
EJEMPLO DE DISTRIBUCIÓN (NO VINCULANTE) DE DESARROLLO DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA MR-4.1

## ESTUDIO DE DETALLE

NOTA:  
LOS PARÁMETROS FORMALES Y COMPOSITIVOS POSEEN CARÁCTER INDICATIVO

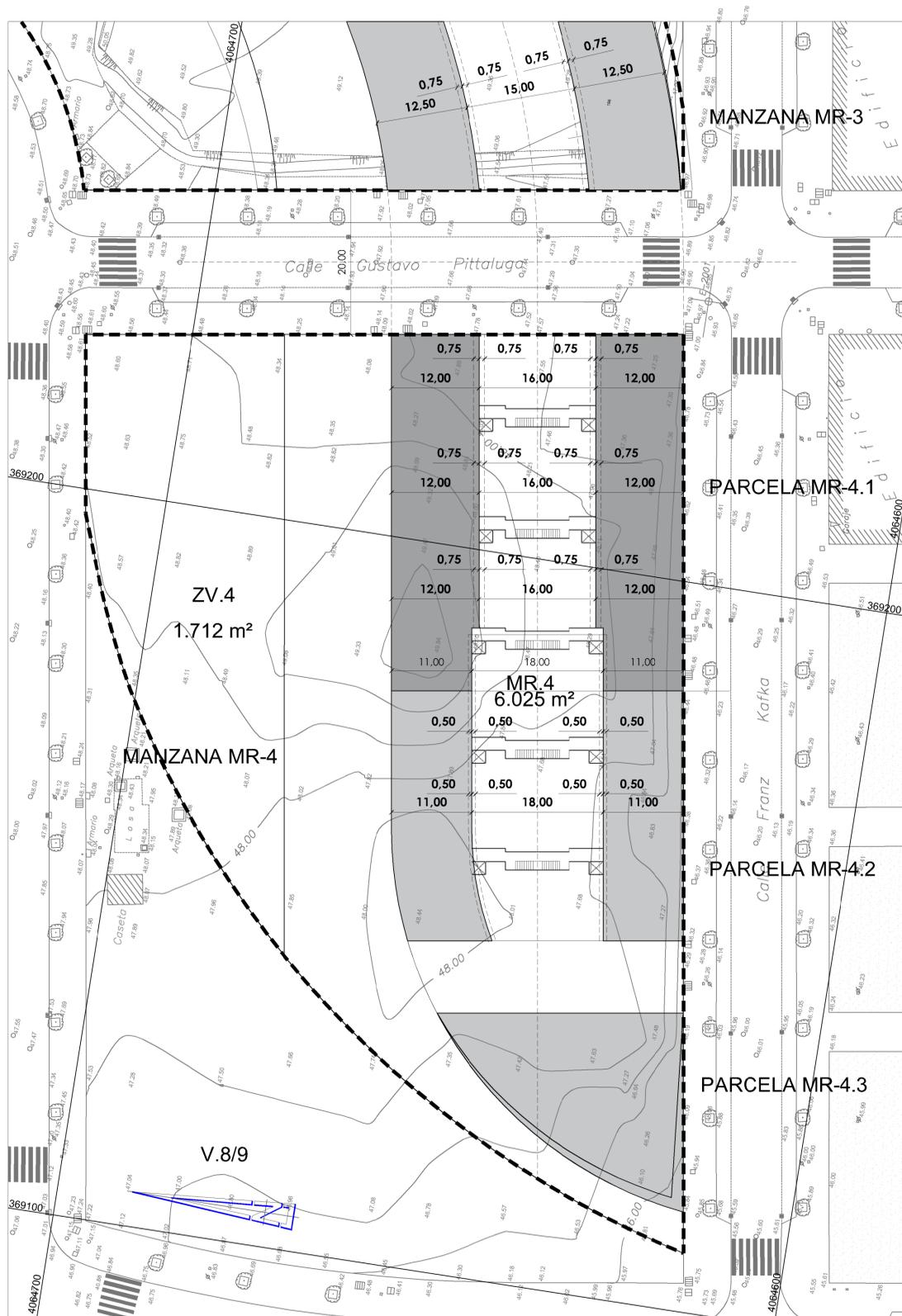
### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE SEPTIEMBRE 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ED-T1 "BULEVAR PASTEUR" DEL PGOU DE MÁLAGA

EXPTE. N°	I.-PLANOS DE INFORMACIÓN. SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA NO VINCULANTE
PLANO N°	I-5
ESCALA	1/400
FECHA	SEPTIEMBRE 2.022
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES : PROMOCIONES Y C. ANGULO SÁNCHEZ, S.A.
REVISIÓN	

**AMB** estudio de arquitectura y urbanismo  
 C/ Sábete 55 1º-1, 29002, MÁLAGA, arquimoba@comodogoes Tlf 952 31 24 84 FAX 952 31 04 92

# ALINEACIONES MODIFICADAS PARA DESARROLLAR EDIFICABILIDAD EN PARCELA MR-4.1



## NOTAS:

EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE ES LA MANZANA MR-4  
 LA ALINEACIÓN ACTUAL DE LA MANZANA MR-4 ES DE 11 METROS (+/- 0,50 m) DESDE FACHADAS EXTERIOR (A CALLE) E INTERIOR  
 LA ALINEACIÓN INICIAL DE LA MANZANA MR-3 ERA DE 11,50 METROS (+/- 0,50 m) DESDE FACHADAS EXTERIOR (A CALLE) E INTERIOR  
 TRAS LA APROBACIÓN DE UNA CORRECCIÓN DE ERRORES (27/07/2012) ESTA ALINEACIÓN PASÓ A TENER (EN LAS MANZANAS 2 Y 3) 12,50 (+/- 0,75m)  
 LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES TIENE POR OBJETO AUMENTAR LAS ALINEACIONES INTERIORES EN LA PARCELA MR-4.1 PARA PODER DESARROLLAR LA EDIFICABILIDAD  
 EN EL PRIMER SEMIPATIO CONTIGUO A LA MEDIANERA CON LA PARCELA MR-4.2 SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES SIN VARIAR PARA NO AFECTAR A LA MEDIANERA  
 EN EL RESTO DE LOS PATIOS SE AUMENTA EL ANCHO DE CRUJÍA CON EL FIN DE PODER MATERIALIZAR LA EDIFICABILIDAD RESTANTE OBTENIDA EN I.1 (893,36m²)

893,36 m² DE EDIFICABILIDAD ENTRE 10 PLANTAS (9+ÁTICO) = 89,34 m²  
 89,34 m² ENTRE 2 CRUJÍAS = 44,67 m²  
 LA LONGITUD DE CRUJÍA QUE PERMANECE SIN VARIAR ES DE 8,70 m  
 LA LONGITUD DE CRUJÍA QUE AUMENTA ES DE 49,34-8,70 = 40,64 m  
 PARA CUBRIR LA EDIFICABILIDAD LA CRUJÍA DEBE AUMENTAR 44,67 m² / 20,64 = 1,10 m POR CRUJÍA  
 AL AUMENTAR LA CRUJÍA DISMINUIMOS LA ZONA DE PASARELAS EN (1,1+1,1) x 1,80 x 2 = 7,92 m² (ALS0%) 3,96 m² 1,98 POR CRUJÍA  
 1,98 / 40,64 = 0,05 m

POR TANTO EL AUMENTO "ESTRICTO" DE CADA CRUJÍA DEBERÍA SER DE 1,10m + 0,05m = 1,15 m  
 CON EL FIN DE TENER UNA CIERTA HOLGURA EN LA DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD SE PROPONE AUMENTAR EN 10 CM HASTA 1,25m  
 CON ELLO NOS QUEDARÍA UNA ALINEACIÓN DE 12 METROS CON UNA HOLGURA DE 0,75m  
 ESTE AUMENTO ES COHERENTE CON EL AUMENTO QUE SE REALIZÓ EN LAS MANZANAS MR-2 Y MR-3 EN LA CORRECCIÓN DE ERRORES

MANZANA	CRUJÍA (ESTUDIO DETALLE INICIAL)	CRUJÍA (DESPUES DE CORRECCIÓN DE ERRORES Y MODIFICACIÓN PUNTUAL ACTUAL)
MR-2	11,50 +/- 0,50	12,50 +/- 0,75
MR-3	11,50 +/- 0,50	12,50 +/- 0,75
MR-4 (MR-4.1)	11,00 +/- 0,50	12,00 +/- 0,75

## ESTUDIO DE DETALLE

NOTA:  
 LOS PARAMETROS FORMALES Y COMPOSITIVOS POSEEN CARÁCTER INDICATIVO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE SEPTIEMBRE 2022

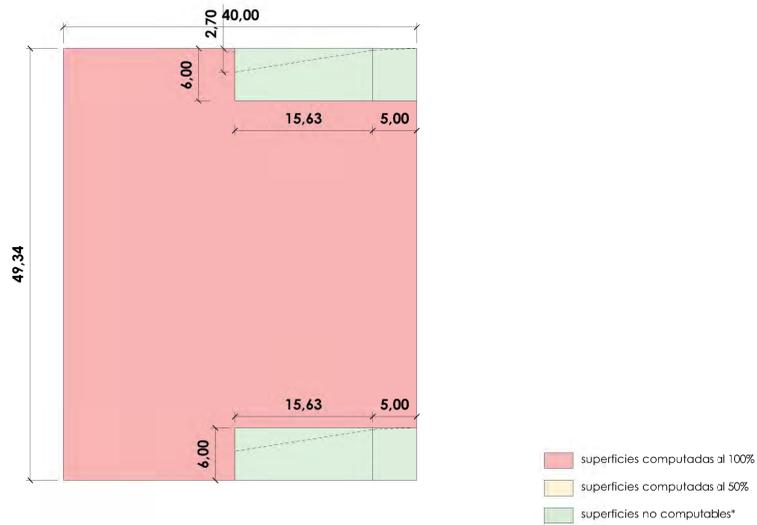
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ED-T1 "BULEVAR PASTEUR" DEL PGOU DE MÁLAGA

EXPT. N°	I.-PLANOS DE PROYECTO PLANOS DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
PLANO N°	P-1
ESCALA	1/400
FECHA	SEPTIEMBRE 2.022
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES : PROMOCIONES Y C. ANGULO SÁNCHEZ, S.A.
REVISIÓN	



# EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE DE LA PARCELA MR-4.1 (ALINEACIONES MODIFICADAS)

## PLANTA BAJA

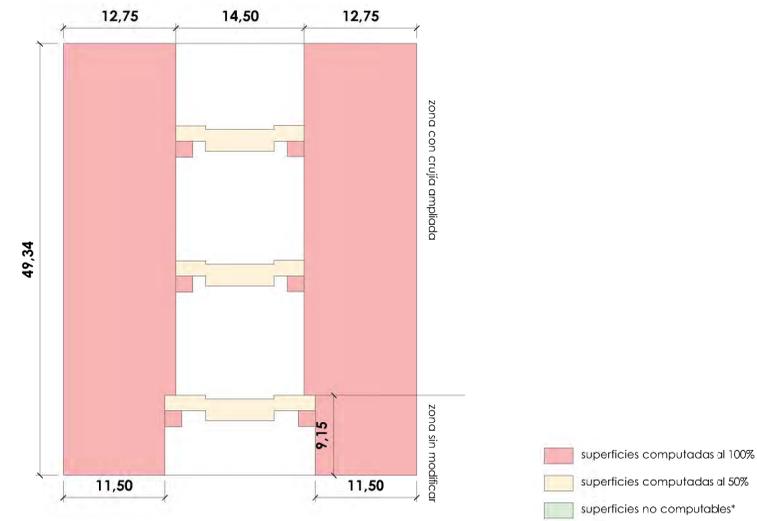


### PLANTA BAJA

SUPERFICIE DE HUELA EDIFICABLE  $40,00 \times 49,34 = 1973,60 \text{ m}^2$  (EN ESTUDIO DE DETALLE  $1,973,32 \text{ m}^2$ )  
 HAY QUE DESCONTAR LAS SUPERFICIES DESTINADAS A LAS RAMPAS QUE FORMAN PARTE DEL APARCAMIENTO  
 ANCHURA DE RAMPAS 6,00 M  
 LONGITUD HASTA ALCANZAR COIFA -2,70  
 - 5 m META AL 4% (20 cm)  
 - 15,63 m RAMPA AL 16% (250 cm)  
 TOTAL ENTRADA 20,13 SUPERFICIE  $20,13 \times 6 \times 2 \text{ UDS} = 247,56 \text{ m}^2$   
 EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA  $1973,32 - 247,56 = 1.725,76$

EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA 1.725,76 m<sup>2</sup>

## PLANTA TIPO

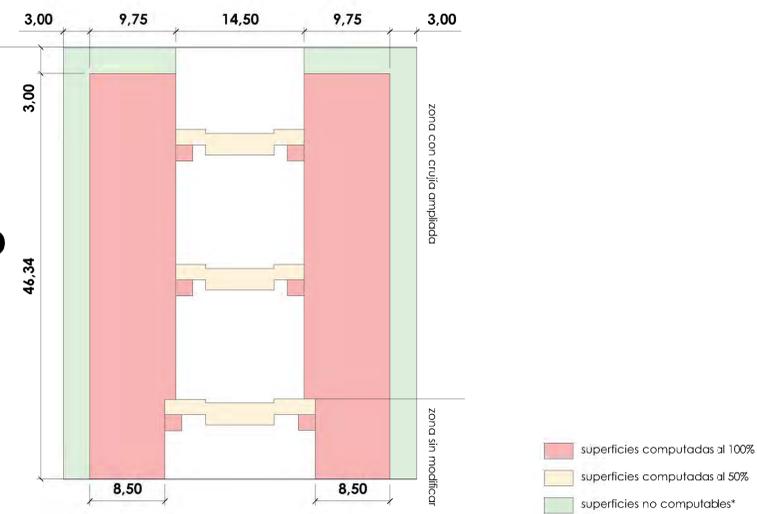


### PLANTAS TIPO

SUPERFICIE DE HUELA EDIFICABLE CERRADA  $11,50 \times 9,15 \times 2 \text{ CRUJÍAS} = 210,45 \text{ m}^2$   
 SUPERFICIE DE HUELA EDIFICABLE CERRADA  $12,75 \times (49,34 - 9,15) \times 2 \text{ CRUJÍAS} = 1.024,85 \text{ m}^2$   
 SUPERFICIE DE HUELA EDIFICABLE CERRADA  $210,45 \text{ m}^2 + 1.024,85 \text{ m}^2 = 1.235,30$   
 SUPERFICIE CERRADA DESTINADA A ASCENSORES (AL 100%)  
 $3,42 \times 6 = 20,52 \text{ m}^2$   
 SUPERFICIE DESTINADA A PASARELAS DE COMUNICACIÓN (AL 50%)  
 $31,24 \text{ m}^2 \times 2 / 2 \text{ (AL 50\%)} = 31,24 \text{ m}^2$   
 $35,68 \text{ m}^2 \times 1 / 2 \text{ (AL 50\%)} = 17,84 \text{ m}^2$   
 TOTAL EDIFICABILIDAD PLANTA TIPO  $1.235,30 + 20,52 + 31,24 + 17,84 = 1.304,90 \text{ m}^2$  POR PLANTA  
 EDIFICABILIDAD PLANTAS TIPO  $1.304,90 \times 9 \text{ PLANTAS TIPO} = 11.744,10$

EDIFICABILIDAD PLANTAS TIPO 11.744,10 m<sup>2</sup>

## PLANTA ÁTICO



### PLANTAS TIPO

SUPERFICIE DE HUELA EDIFICABLE CERRADA  $8,50 \times 9,15 \times 2 \text{ CRUJÍAS} = 155,55 \text{ m}^2$   
 SUPERFICIE DE HUELA EDIFICABLE CERRADA  $9,75 \times (49,34 - 3,00 - 9,15) \times 2 \text{ CRUJÍAS} = 725,21 \text{ m}^2$   
 SUPERFICIE DE HUELA EDIFICABLE CERRADA  $155,55 + 725,21 = 880,76 \text{ m}^2$   
 SUPERFICIE CERRADA DESTINADA A ASCENSORES (AL 100%)  
 $3,42 \times 6 = 20,52 \text{ m}^2$   
 SUPERFICIE DESTINADA A PASARELAS DE COMUNICACIÓN (AL 50%)  
 $31,24 \text{ m}^2 \times 2 / 2 \text{ (AL 50\%)} = 31,24 \text{ m}^2$   
 $35,68 \text{ m}^2 \times 1 / 2 \text{ (AL 50\%)} = 17,84 \text{ m}^2$   
 TOTAL EDIFICABILIDAD PLANTA ÁTICO  $880,76 + 20,52 + 31,24 + 17,84 = 950,36 \text{ m}^2$  P. ÁTICO

EDIFICABILIDAD PLANTA ÁTICO 950,36 m<sup>2</sup>

\* no computan las siguientes superficies  
 - en planta baja superficies destinadas a aparcamientos obligatorios (rampas)  
 - la planta diáfana (abierto por todos sus lados)  
 - las terrazas de los áticos (descubiertas)  
 - los casetones de cubierta

EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA	1.725,76 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD PLANTAS TIPO	11.744,10 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD PLANTA ÁTICO	950,36 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE	14.420,22 m <sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD ASIGNADA EN ESTUDIO DE DETALLE 141.360,68 m<sup>2</sup>  
 EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE (alineaciones MODIFICADAS) 14.420,22 m<sup>2</sup>

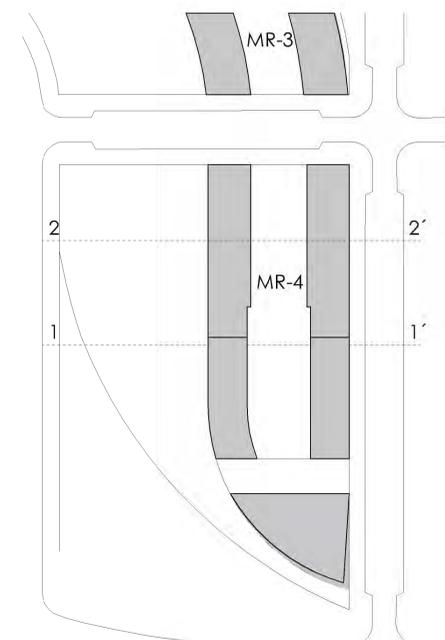
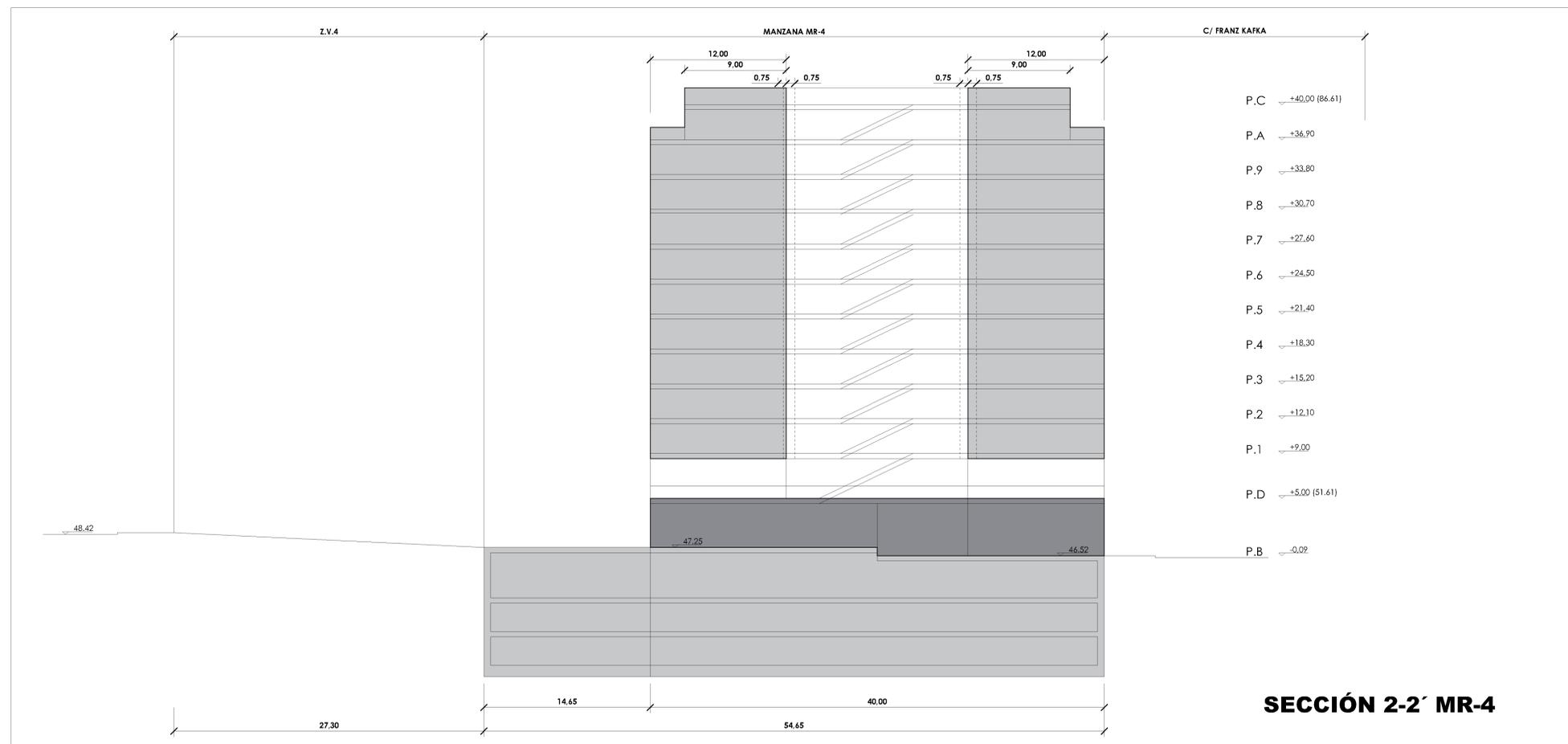
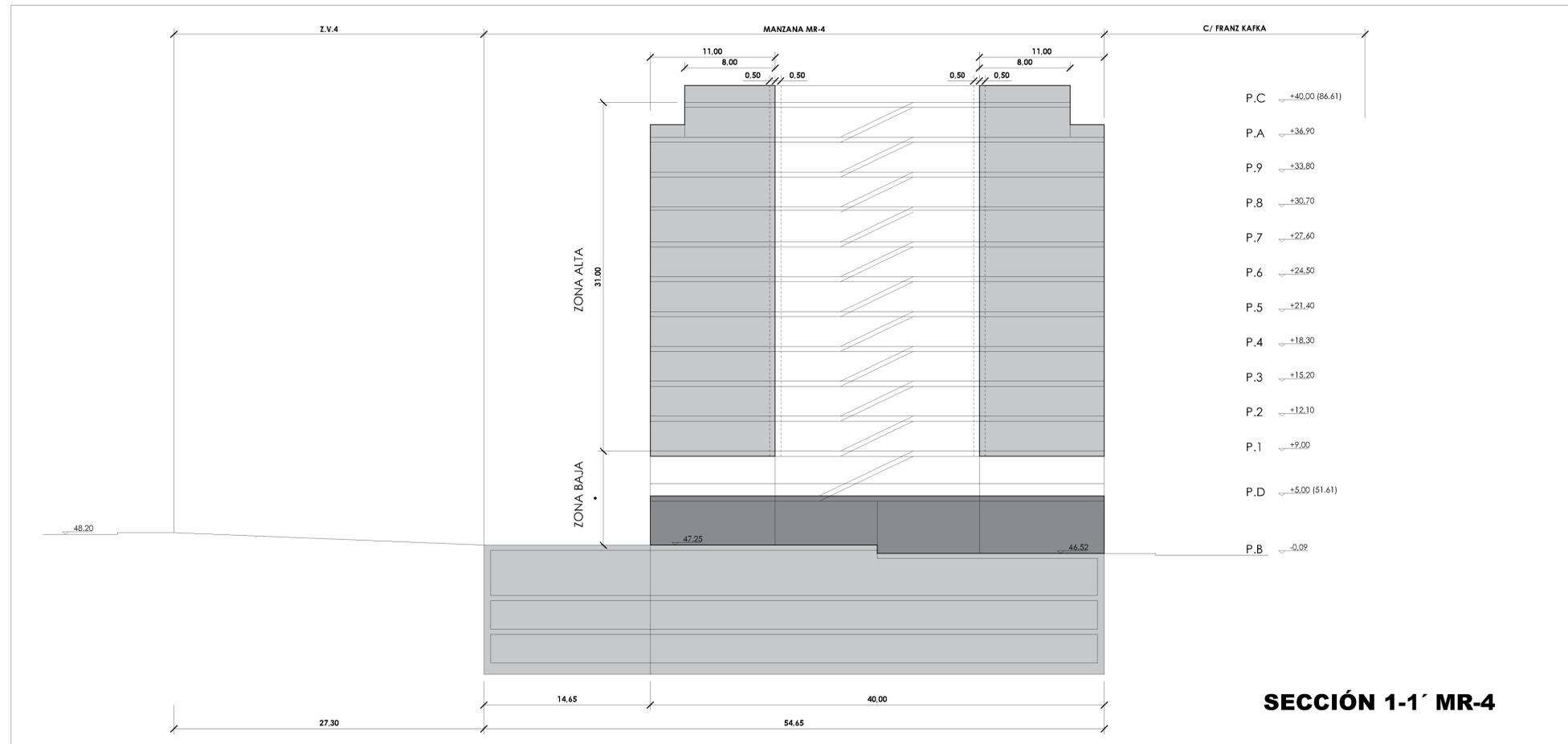
## ESTUDIO DE DETALLE

NOTA:  
 LOS PARAMETROS FORMALES Y COMPOSITIVOS POSEEN CARÁCTER INDICATIVO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE SEPTIEMBRE 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ED-T1 "BULEVAR PASTEUR" DEL PGOU DE MÁLAGA

EXPTE. N°	I.-PLANOS DE PROYECTO PLANOS DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
PLANO N° P-2	 estudio de arquitectura y urbanismo
ESCALA 1/400	C/ Sábete 55 1º-1, 29002, MÁLAGA, arquimoba@comodogps.es Tlf 952 31 24 84 FAX 952 31 04 92
FECHA SEPTIEMBRE 2022	ARQUITECTOS : MANUEL MORALES GARCÍA / RAFAEL BARRANQUERO DÍAZ
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES : PROMOCIONES Y C. ANGULO SÁNCHEZ, S.A.
REVISION	



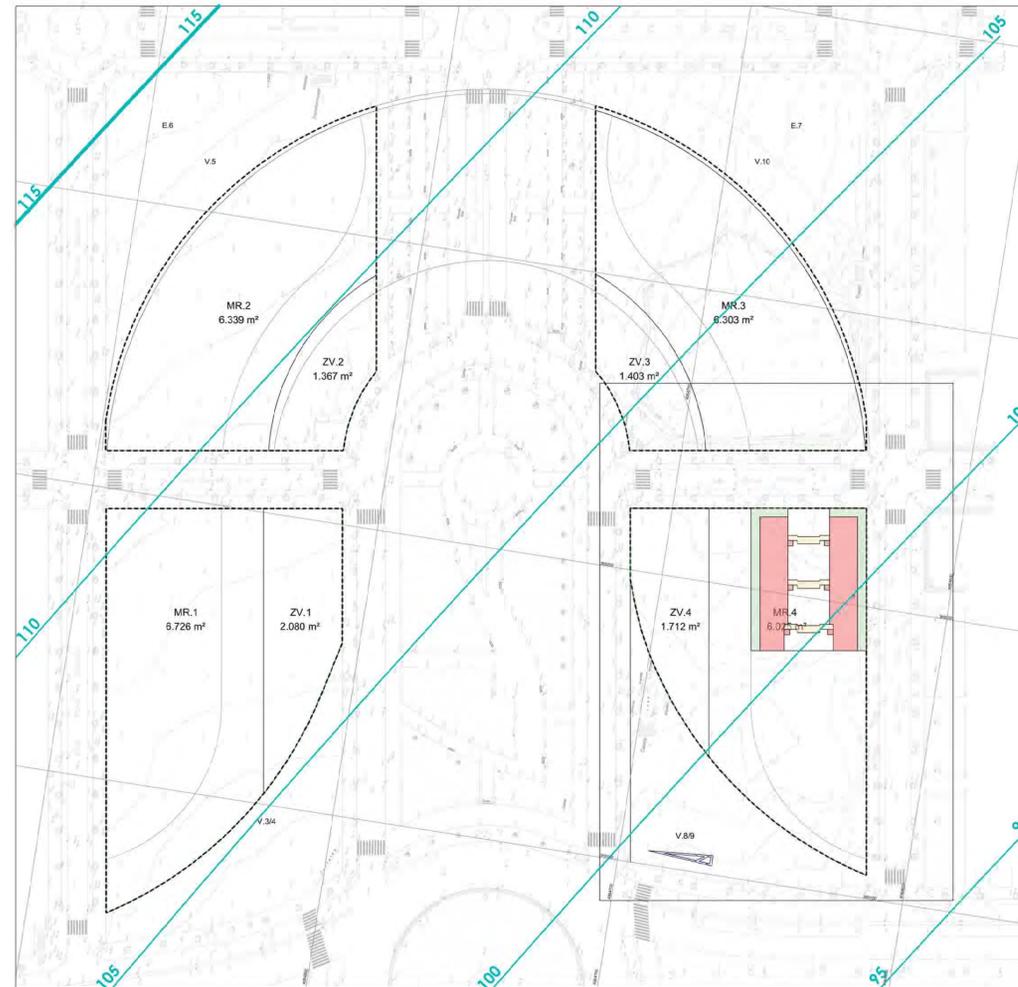
**ESTUDIO DE DETALLE**

NOTA:  
LOS PARAMETROS FORMALES Y COMPOSITIVOS POSEEN CARÁCTER INDICATIVO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE SEPTIEMBRE 2022**

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ED-T1 "BULEVAR PASTEUR" DEL PGOU DE MÁLAGA

EXPT. N°	I.-PLANOS DE PROYECTO PLANOS DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
PLANO N° P-3	 estudio de arquitectura y urbanismo
ESCALA 1/250	<small>C/ Sábte 55 1º-1, 29002, MÁLAGA, arquimoba@comodog.es Tlf 952 31 24 84 FAX 952 31 04 92</small>
FECHA SEPTIEMBRE 2022	ARQUITECTOS : MANUEL MORALES GARCÍA / RAFAEL BARRANQUERO DÍAZ
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES : PROMOCIONES Y C. ANGULO SÁNCHEZ, S.A.
REVISIÓN	

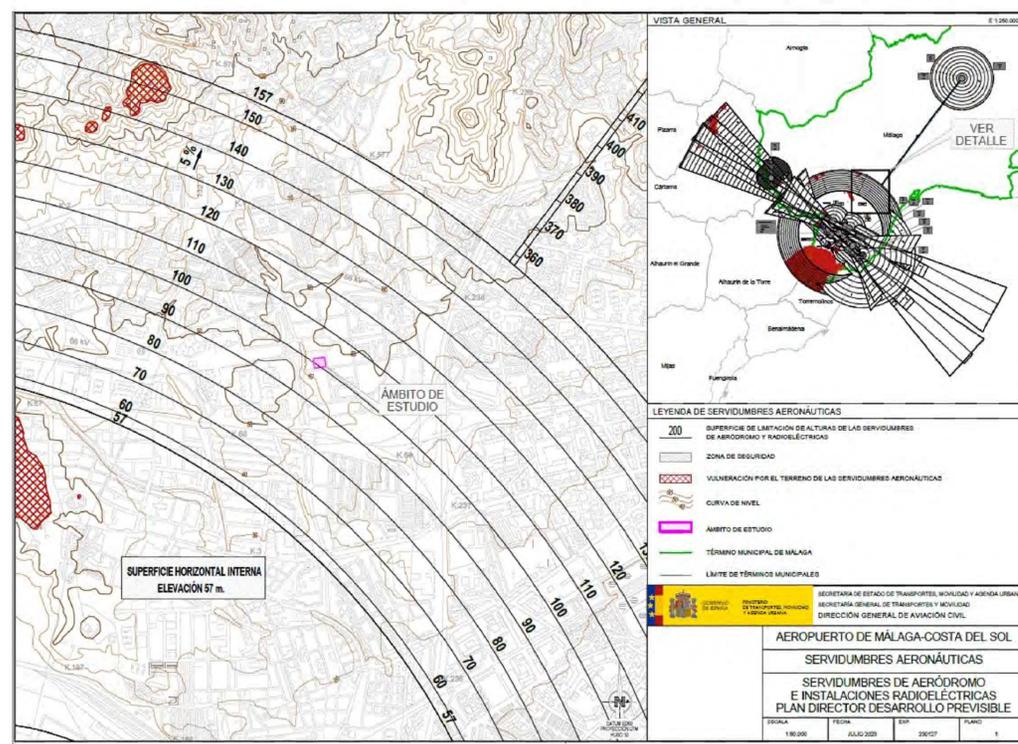
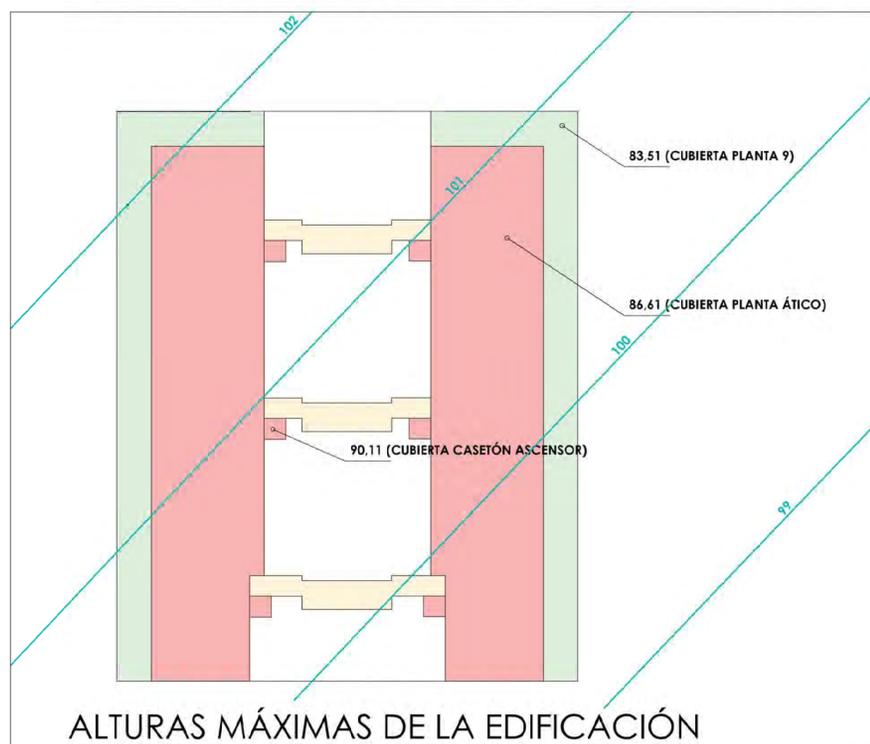


### SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS AERONAVES

- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A MANIOBRA ILS
- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A MANIOBRA VOR

### SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS AERODROMO

- COTAS DE LA SERVIDUMBRE DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS



La totalidad del ámbito de estudio se encuentra incluida en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

## ESTUDIO DE DETALLE

NOTA:  
LOS PARAMETROS FORMALES Y COMPOSITIVOS POSEEN CARÁCTER INDICATIVO

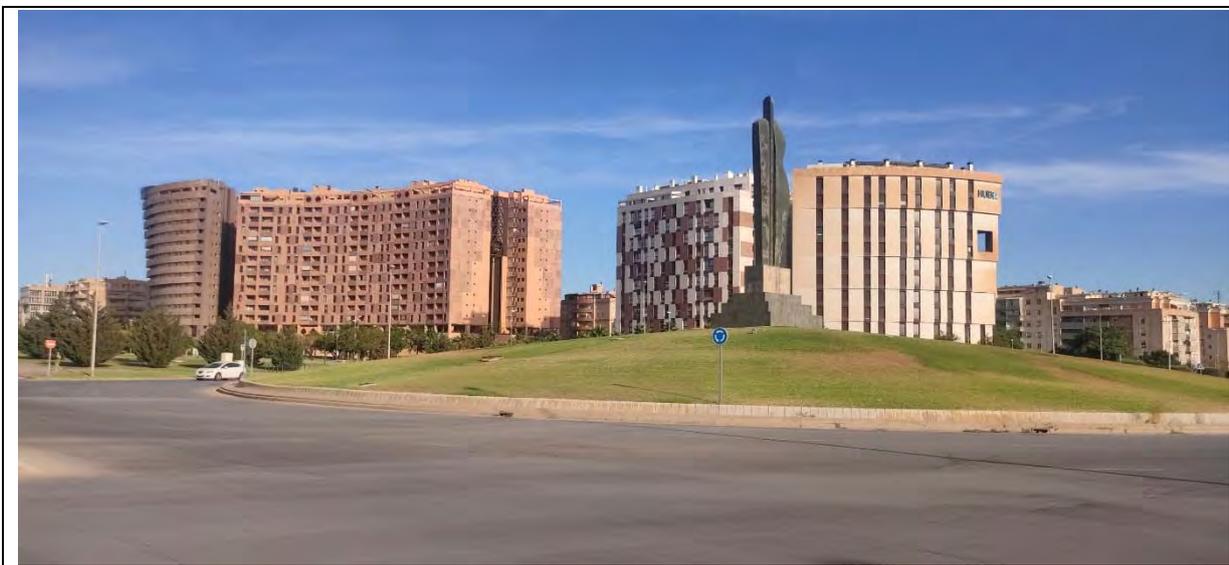
## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE SEPTIEMBRE 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ED-T1 "BULEVAR PASTEUR" DEL PGOU DE MÁLAGA

EXPRTE. N.º	1.-PLANOS DE PROYECTO PLANOS DE SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS
PLANO. N.º	P-4
ESCALA	1/1125 1/450
FECHA	SEPTIEMBRE 2.022
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES : PROMOCIONES Y C. ANGULO SÁNCHEZ, S.A.
REVISIÓN	

# RESUMEN EJECUTIVO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE



### MANZANA MR-4

UNIDAD DE ACTUACIÓN ED-T1 “BULEVAR PASTEUR”  
DEFINIDA EN LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA  
EN RELACIÓN CON LAS MANZANAS COMPRENDIDAS  
ENTRE LAS CALLES ARTURO TOSCANINI, FRANZ KAFKA,  
AVDA. GREGORIO PRIETO Y AVDA. DR. MANUEL DOMINGUEZ.

### PROMOTOR

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ANGULO SÁNCHEZ S.A.

### ARQUITECTOS

MANUEL MORALES GARCÍA / RAFAEL BARRANQUERO DIAZ

## **1.- Antecedentes**

---

Con fecha 29/09/2011 se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación ED-T.1 "Bulevar Pasteur", cuyo texto diligenciado y valido es el Texto Refundido de octubre de 2011, que cumplimentó las observaciones del acuerdo de aprobación definitiva.

Dicho estudio de Detalle desarrollaba la Innovación del PGOU, aprobada definitivamente el 31/07/2008, de las manzanas comprendidas entre las calles Arturo Toscanini, Franz Kafka, Avenida Gregorio Prieto y Avenida Doctor Manuel Domínguez,

Con fecha 27/07/2012 obtuvo aprobación en el pleno del Ayuntamiento la Corrección de Error del Estudio de Detalle (expte. PP-29/2012), que subsana el error material detectado en las distintas unidades edificatorias de las manzanas MR-2 y MR-3 para materializar el total del techo edificable.

Con fecha 23/02/2017 se aprueba definitivamente la modificación del Estudio de Detalle que afecta al tratamiento de los acabados de las fachadas y de la ejecución unitaria de los espacios exteriores.

La corrección de errores aprobada con fecha 27/07/2012 tenía como objeto subsanar un error material detectado en las Unidades Edificatorias MR.2.1, MR.2.2 y MR.2.3 de la parcela MR.2 definidas en el mismo, con el objeto de homogeneizar, la delimitación, superficie y el índice de edificabilidad resultante en cada una de ellas en función del techo edificable que se les asigna, para garantizar que los promotores propietarios de estas unidades pudieran consumir el techo edificable asignado por el planeamiento en el ámbito de las mismas.

Para ello, Corrección de Error planteaba modificar, exclusivamente para las parcelas MR.2 y MR.3, la determinación contenida en el Estudio de Detalle definitivamente aprobado relativa a la holgura de la alineación interior y a la propia alineación interior de las edificaciones de estas parcelas, que se definieron para fijar la situación de las fachadas de los patios longitudinales estructurantes, que caracterizan a esta ordenación, ampliándose para estas fachadas interiores de los edificios la crujía máxima establecida en el Estudio de Detalle, definitivamente aprobado con fecha 27.09.2011 (BOP 17.01.2012), así como la holgura de la alineación interior. ampliando la crujía máxima admisible con el fin de poder desarrollar la edificabilidad de la parcela 2.

Esto se lleva a cabo ampliando la dimensión de crujía recogida en el Estudio de Detalle definitivamente aprobado, de 11,50 m, pasando a medir 12,50 m, y se modifica la holgura de la alineación interior, que estaba establecida en  $\pm 0,50$  m, pasando a ser de  $\pm 0,75$  m.

En el desarrollo del proyecto de la parcela 4.1 perteneciente a la manzana 4, se ha podido detectar el mismo problema. La falta de homogeneidad en la edificabilidad de las parcelas hace que la edificabilidad asignada a la parcela 4.1 de 14.360,68 en una huella de 1.973,32 (relación techo/suelo 7,277) no se pueda materializar mientras que la parcela 4.2, ya edificada, en una huella de 1.375,09 desarrollaba un techo de 9.183,71 (relación techo/suelo 6,678)

Dado que la parcela 4.2 se encuentra edificada no es posible la homogeneización de la edificabilidad. Por ello, la solución que se propone para poder materializar la edificabilidad en la parcela 4.1 es la de **"aumentar la profundidad máxima admitida de la crujía edificatoria"**.

Para determinar el aumento de la crujía se calculará en primer lugar los metros cuadrados de techo edificable que no es posible materializar con las crujías actuales. Posteriormente se calculará el aumento de crujía necesario para poder materializar dicho techo. En todo este proceso se tendrá en cuenta que el aumento de crujía de la parcela MR-4.1 no afecte en la medianera con la parcela MR-4.2 a la edificación ya ejecutada.

## 2.- Cálculo de la edificabilidad no materializable con la crujía actual

---

La edificabilidad asignada a la parcela MR-4.1 es de 14.360,68 m<sup>2</sup>. La huella edificable neta sobre rasante es de 1.973,32 m<sup>2</sup>

La edificabilidad máxima que nos permite el Estudio de Detalle actual es la siguiente:

### En planta baja:

$$1.973,32 - 247,56 = \mathbf{1.725,76 \text{ m}^2}$$

### En planta tipo:

$$1.134,82 + 20,52 + 53,52 = \mathbf{1.208,86 \text{ m}^2} \quad 1.208,86 \times 9 = \mathbf{10.879,74 \text{ m}^2}$$

### En planta ático:

$$787,78 + 20,52 + 53,52 = \mathbf{861,82 \text{ m}^2}$$

La planta diáfana (abierta por todos sus lados) y los casetones de cubierta no son computables por ello la edificabilidad computable máxima de la parcela será:

total	<b>1.725,76 m<sup>2</sup> + 10.879,74 m<sup>2</sup> + 861,82 m<sup>2</sup></b>
	<b>13.467,32 m<sup>2</sup></b>

Dado que la edificabilidad asignada a la parcela es de 14.360,68 m<sup>2</sup>, nos encontramos que quedan:

$$14.360,68 \text{ m}^2 - 13.467,32 \text{ m}^2 = \mathbf{893,36 \text{ m}^2} \text{ de edificabilidad que no se pueden desarrollar.}$$

### 3.- Propuesta de aumento de crujías.

La estructura que plantea el Estudio de Detalle para la edificación de la Manzana MR-4 está formada por dos crujías rectangulares paralelas unidas por pasarelas de comunicación que van fragmentando el patio longitudinal entre crujías en 4 patios centrales y 2 semi-patios abiertos en los extremos.

La medianera entre las parcelas MR-4.1 y la parcela MR-4.2 forman uno de los patios centrales. La edificación de la parcela MR-4.2 está construida y se ha ejecutado con las dimensiones fijadas en el Estudio de Detalle vigente. Si aumentáramos la crujía de la parcela MR-4.1 en esta zona se crearía una complicada transición entre las dos edificaciones con una importante medianera vista en el punto de unión de los dos edificios.

Por ello la propuesta sería **mantener** las dimensiones de la crujía actual en la zona de la parcela MR-4.1 contigua a la medianera y **aumentar** la crujía a partir del patio siguiente hasta el final de la parcela.

Con ello el aumento de crujías no afectaría al edificio actualmente consolidado en la parcela MR-4.2.

Calcularemos a continuación cuanto debería aumentar la profundidad de la crujía para poder materializar los **893,36** metros cuadrados.

Dado que existen 10 plantas afectadas por la limitación de la crujía (9 plantas tipo y una planta ático) deberíamos poder aumentar 89,34 m<sup>2</sup> en cada planta. Esto supone 44,67 metros cuadrados en cada una de las dos pastillas.

Como la longitud total de la zona en la que podemos aumentar la crujía (descontando la zona próxima a la medianería) es de 49,34 - 9,15 = 40,19 m

El aumento de profundidad de las crujías debía ser:

$$44,67 \text{ m}^2 / 40,19 \text{ m} = \mathbf{1,11 \text{ m}}$$

Al aumentar las crujías la zona de pasarelas sufre una disminución de:

$$1,11 \text{ m} \times 2 \text{ crujías} = 2,22 \text{ m lineales}$$

Cada pasarela pierde 2,22 m x 1,80 = 3,996 m<sup>2</sup>

La pasarela próxima a la medianera no se reduce (solo disminuyen las otras dos)

$$3,996 \times 2 \times 0,50 = \mathbf{3,996 \text{ m}^2} \quad (\mathbf{1,998 \text{ m}^2} \text{ en cada crujía})$$

$$1,998 \text{ m}^2 / 40,19 \text{ m} = 0,05 \text{ m a añadir a la crujía para compensar la reducción de las pasarelas}$$

Aumento total **1,11 + 0,05 = 1,16 m** sobre la crujía máxima autorizada de 11,50 (11±0,50) necesitaríamos, **estrictamente**, un ancho de crujía (en las zonas no colindantes con la parcela MR-4.2) de:

$$\mathbf{11,50 + 1,16 = 12,66 \text{ m}^2}$$

Con el fin de dar un ligero margen en la distribución de las plantas y regularizar las cifras, se puede redondear el ancho máximo de la crujía (en las zonas no contiguas a la parcela MR-4.2) de **12,66 m** a **12,75 m** (9 cm) desde las alineaciones exteriores. Se mantendría así la misma diferencia entre la manzana MR-3 y la MR-4 que había antes de la corrección de errores

Manzana	Crujía (estudio detalle inicial)	Después de modificación
MR-3	11,50 +0,50	12,50 +-0.75
MR-4	11,00 +0,50	12,00 +-0,75

Esta modificación implicaría una anchura de patio de 40 – 25,50 = 14 metros

Se cumpliría, así, lo establecido en las Normas Generales de la Edificación del PGOU de Málaga en relación con la anchura mínima de patios, fijada en 1/3 de la altura de la edificación a la que da servicio el patio, en nuestro caso las diez plantas de vivienda:

$10 \times 3,10 = 31$  metros de altura H/3  
 $31 \text{ m} / 3 = 10,33$  m de patio mínimo (cumplimos con los 14 metros)

Con esta modificación de la crujía máxima a 12,75 m la edificabilidad que podría materializarse en la parcela sería :

**En planta baja:**

$1.973,32 - 247,56 = 1.725,76 \text{ m}^2$
--

**En planta tipo:**

$1.024,85 + 210,45 + 20,52 + 17,84 + 31,24 = 1.304,90 \text{ m}^2$ $1.304,90 \times 9 = 11.744,10$
--

**En planta ático:**

$725,21 + 155,55 + 20,52 + 17,84 + 31,24 = 950,36 \text{ m}^2$
--

La planta diáfana (abierta por todos sus lados) y los casetones de cubierta no son computables por ello la edificabilidad computable máxima de la parcela será:

total	$1.725,76 \text{ m}^2 + 11.744,10 + 950,36 = 14.420,22 \text{ m}^2$
-------	---

Con este aumento de crujía máxima podríamos materializar los 14.360,68 m<sup>2</sup> de edificabilidad asignados en el estudio de detalle.

#### **4.- Memoria económica**

Innecesaria al tratarse de una modificación puntual del Estudio de Detalle cuyo objetivo es ampliar parcialmente las crujías manteniendo el volumen exterior. La modificación no supone obras extras para el promotor ni para el Patrimonio Municipal.

#### **5.- Servidumbres Aeronáuticas**

No se producen modificaciones en cuanto a volumen exterior ni a las rasantes ni alturas máximas de la edificación, manteniéndose, pues, el volumen ya autorizado.

Málaga a 6 de septiembre de 2022



**MANUEL MORALES GARCIA**



**RAFAEL BARRANQUERO DIAZ**

Listado de planos

#### **Planos de información**

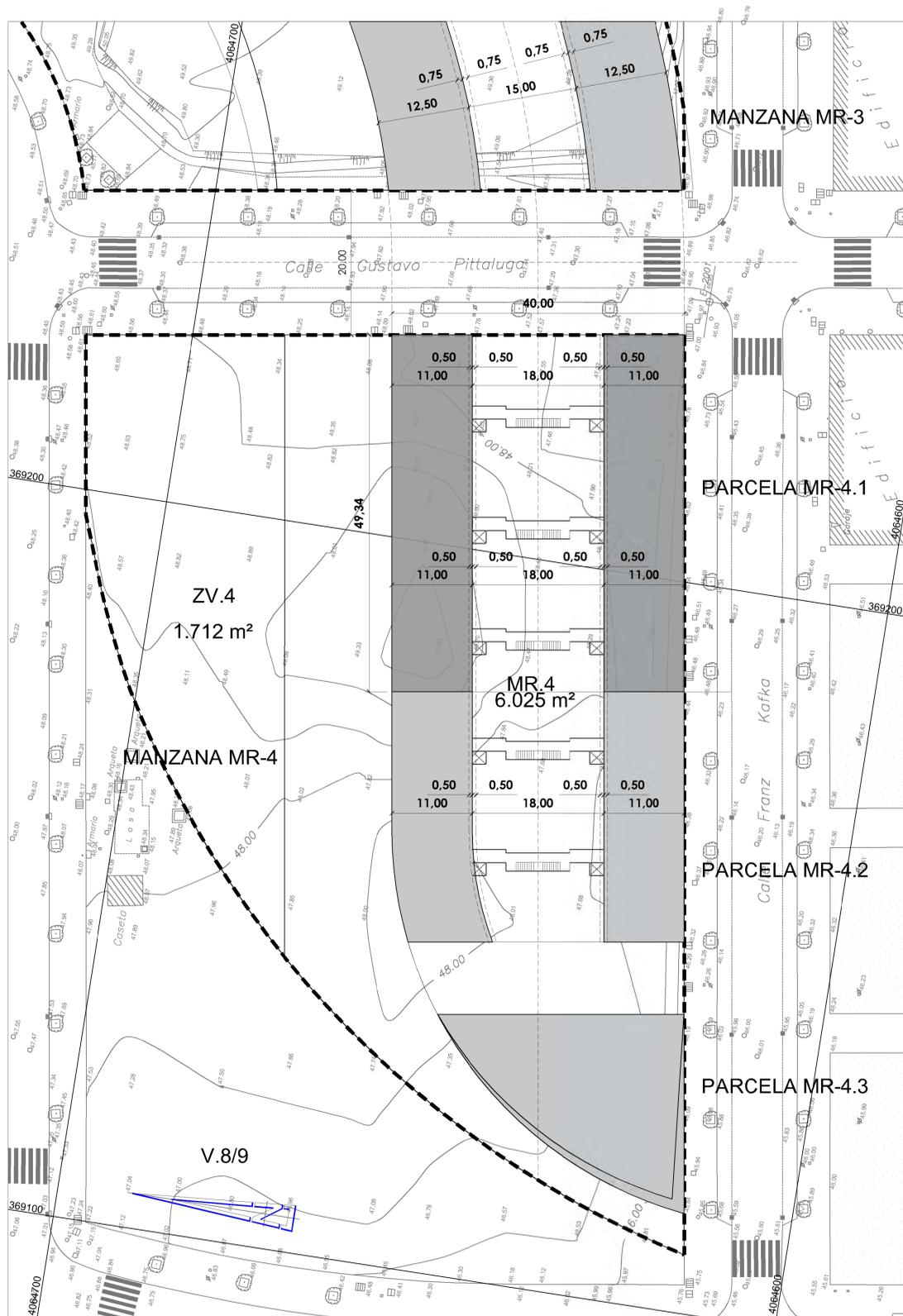
I-01	Situación manzana MR-4 del Estudio de Detalle T1
I-02	Alineaciones actuales de la manzana MR-4

#### **Planos de propuesta**

P-01	Alineaciones propuestas definitivas con sus holguras
------	--



# ALINEACIONES ACTUALES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE Y CORRECCIÓN DE ERRORES



**NOTAS:**

EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE ES LA MANZANA VR  
 LA ALINEACIÓN ACTUAL DE LA MANZANA MR-4 ES DE 11 METROS (+/- 0,50 m) DE FACHADAS EXTERIOR (A CALLE) E INTERIOR  
 LA ALINEACIÓN INICIAL DE LA MANZANA MR-3 ERA DE 11,50 METROS (+/- 0,50 m) DE FACHADAS EXTERIOR (A CALLE) E INTERIOR  
 TRAS LA APROBACIÓN DE UNA CORRECCIÓN DE ERRORES (27/07/2012) ESTA ALINEACION PASO A TENER (EN LAS MANZANAS 2 Y 3) 12,50 (+/- 0,75m)

## ESTUDIO DE DETALLE

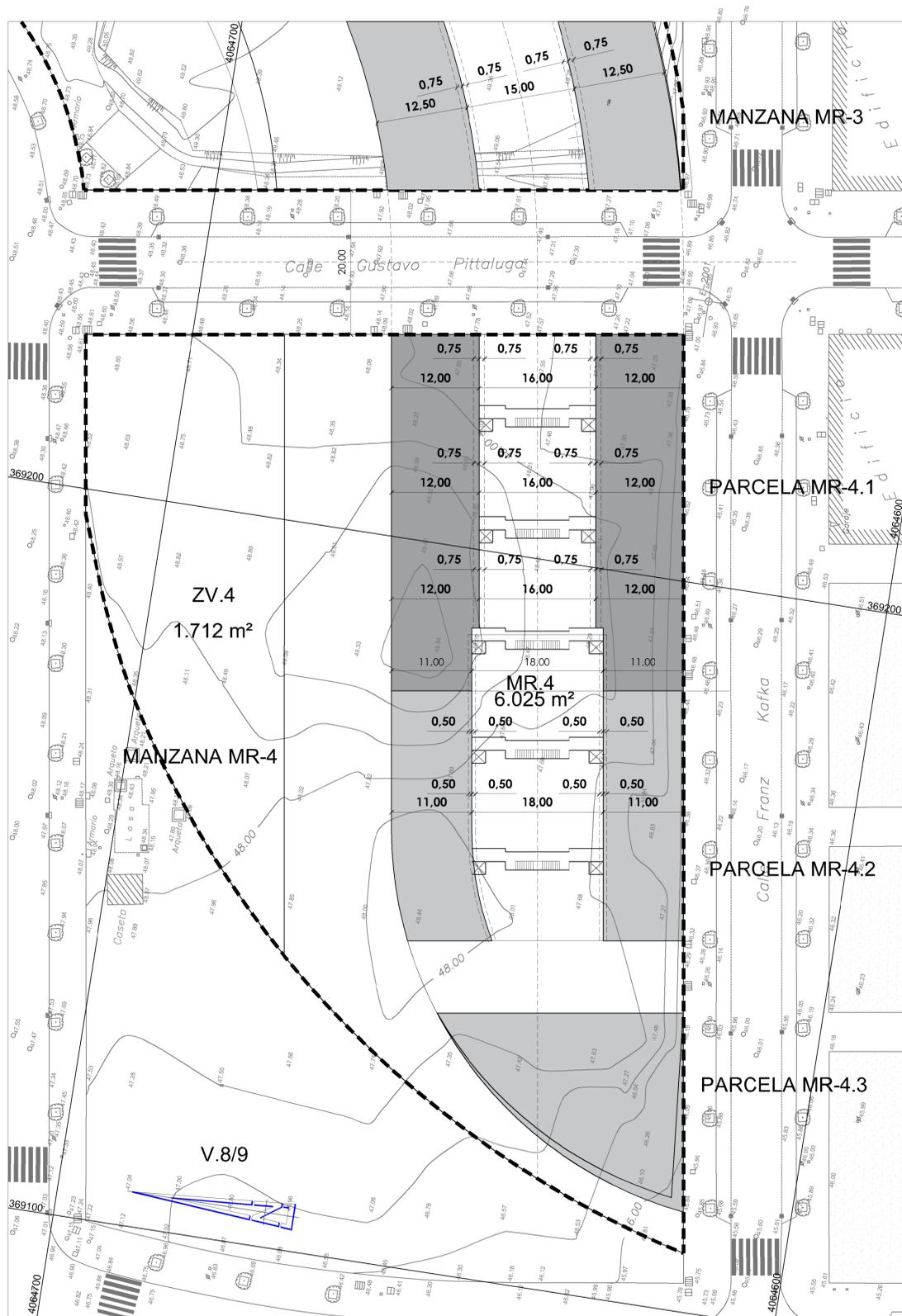
NOTA:  
 LOS PARÁMETROS FORMALES Y COMPOSITIVOS POSEEN CARÁCTER INDICATIVO

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE SEPTIEMBRE 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ED-T1 "BULEVAR PASTEUR" DEL PGOU DE MÁLAGA

EXPTE N°	I.-PLANOS DE INFORMACIÓN.
PLANO N°	1-2
ESCALA	1/400
FECHA	SEPTIEMBRE 2.022
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES : PROMOCIONES Y C. ANGULO SÁNCHEZ, S.A.
REVISIÓN	

# ALINEACIONES MODIFICADAS PARA DESARROLLAR EDIFICABILIDAD EN PARCELA MR-4.1



## NOTAS:

EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE ES LA MANZANA MR-4  
 LA ALINEACIÓN ACTUAL DE LA MANZANA MR-4 ES DE 11 METROS (+/- 0,50 m) DESDE FACHADAS EXTERIOR (A CALLE) E INTERIOR  
 LA ALINEACIÓN INICIAL DE LA MANZANA MR-3 ERA DE 11,50 METROS (+/- 0,50 m) DESDE FACHADAS EXTERIOR (A CALLE) E INTERIOR  
 TRAS LA APROBACIÓN DE UNA CORRECCIÓN DE ERRORES (27/07/2012) ESTA ALINEACIÓN PASO A TENER (EN LAS MANZANAS 2 Y 3) 12,50 (+/- 0,75m)  
 LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES TIENE POR OBJETO AUMENTAR LAS ALINEACIONES INTERIORES EN LA PARCELA MR-4.1 PARA PODER DESARROLLAR LA EDIFICABILIDAD  
 EN EL PRIMER SEMIPATIO CONTIGUO A LA MEDIANERA CON LA PARCELA MR-4.2 SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES SIN VARIAR PARA NO AFECTAR A LA MEDIANERA  
 EN EL RESTO DE LOS PATIOS SE AUMENTA EL ANCHO DE CRUJÍA CON EL FIN DE PODER MATERIALIZAR LA EDIFICABILIDAD RESTANTE OBTENIDA EN I.1 (893,36m2)

893,36 m2 DE EDIFICABILIDAD ENTRE 10 PLANTAS (9+ÁTICO) = 89,34 m2  
 89,34 m2 ENTRE 2 CRUJÍAS = 44,67 m2  
 LA LONGITUD DE CRUJÍA QUE PERMANECE SIN VARIAR ES DE 8,70 m  
 LA LONGITUD DE CRUJÍA QUE AUMENTA ES DE 49,34-8,70 = 40,64 m  
 PARA CUBRIR LA EDIFICABILIDAD LA CRUJÍA DEBE AUMENTAR 44,67 m2 / 20,64 = 1,10 m POR CRUJÍA  
 AL AUMENTAR LA CRUJÍA DISMINUIMOS LA ZONA DE PASARELAS EN (1,1+1,1) x 1,80 x 2 = 7,92 m2 (ALS0%) 3,96 m2 1,98 POR CRUJÍA  
 1,98 / 40,64 = 0,05 m

POR TANTO EL AUMENTO "ESTRICTO" DE CADA CRUJÍA DEBERÍA SER DE 1,10m + 0,05m = 1,15 m  
 CON EL FIN DE TENER UNA CIERTA HOLGURA EN LA DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD SE PROPONE AUMENTAR EN 10 CM HASTA 1,25m  
 CON ELLO NOS QUEDARÍA UNA ALINEACIÓN DE 12 METROS CON UNA HOLGURA DE 0,75m  
 ESTE AUMENTO ES COHERENTE CON EL AUMENTO QUE SE REALIZÓ EN LAS MANZANAS MR-2 Y MR-3 EN LA CORRECCIÓN DE ERRORES

MANZANA	CRUJÍA (ESTUDIO DETALLE INICIAL)	CRUJÍA (DESPUES DE CORRECCIÓN DE ERRORES Y MODIFICACIÓN PUNTUAL ACTUAL)
MR-2	11,50 +/- 0,50	12,50 +/- 0,75
MR-3	11,50 +/- 0,50	12,50 +/- 0,75
MR-4 (MR-4.1)	11,00 +/- 0,50	12,00 +/- 0,75

## ESTUDIO DE DETALLE

NOTA:  
 LOS PARAMETROS FORMALES Y COMPOSITIVOS POSEEN CARÁCTER INDICATIVO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESTUDIO DE DETALLE SEPTIEMBRE 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ED-T1 "BULEVAR PASTEUR" DEL PGOU DE MÁLAGA

EXPT. N°	I.-PLANOS DE PROYECTO PLANOS DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
PLANO N°	P-1
ESCALA	1/400
FECHA	SEPTIEMBRE 2.022
SUSTITUIDO	ARQUITECTOS : MANUEL MORALES GARCÍA / RAFAEL BARRANQUERO DÍAZ
REVISIÓN	PROMOTOR/ES : PROMOCIONES Y C. ANGULO SÁNCHEZ, S.A.