

M

E

M

O

R

I

A

ESTUDIO DE DETALLE - REFUNDIDO

PROPUESTA DE REFORMA DE PLANTAS ATICO Y CASETON EDIFICIO ADMINISTRATIVO EN CABECERA DE MANZANA

SITUACIÓN: c/ Blasco de Garay nº 7, esquinas a c/ Martínez Campos y a c/ Barroso. - Barrio del "Soho"
PROMUEVE: **PRODISA** -PROMOCIONES DIVERSAS S.A. / **abril de 2024** - 29001 MÁLAGA

D. José Francisco García Delgado. - Arquitecto Colg.nº564. C.O.A.Málaga
C/ Juan de Padilla 11, Ático Izq.-C 29008 Málaga / Telf-fax:952 21 21 51. correo-e: jfgd@arquired.es

Hoja resumen: DATOS GENERALES:

Título del Proyecto:

**ESTUDIO DE DETALLE – REFUNDIDO -
DE EDIFICIO ADMINISTRATIVO EN CABECERA DE MANZANA
PROPUESTA REFORMA PLANTAS ATICO Y CUBIERTA**

Emplazamiento:

c/ Blasco de Garay nº 7. esquina a c/ Martínez Campos y c/ Barroso. “El Soho”.
29001 – MÁLAGA
Ref. Catastral: 3144101UF7634S

Usos del edificio

Uso principal del edificio:

- | | | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| ☐ Residencial | ☐ turístico | ☐ transporte | ☐ sanitario |
| ☐ comercial | ☐ industrial | ☐ espectáculo | ☐ deportivo |
| ☒ oficinas | ☐ religioso | ☐ agrícola | ☐ educación |

Usos subsidiarios del edificio:

- | | | | |
|--------------------------------------|---|--|---------------------------------|
| ☐ residencial | ☒ Garaje | ☒ Locales | ☐ Otros: |
|--------------------------------------|---|--|---------------------------------|

Nº Plantas

Sobre rasante	9 : Baja + 8	Bajo rasante:	1 Sotano garaje
---------------	------------------------	---------------	---------------------------

Superficies

superficie total construida s/ rasante	1.494,21 m²	Superficie const. afectada	134,66 m²
superficie total construida	1.687'70 m²	presupuesto ejecución material	€

Estadística

Nueva planta	☐	Rehabilitación	☐	vivienda libre	☐	núm. viviendas	0
Legalización	☐	Reforma	☒	VP pública	☐	núm. locales	2
				VP privada	☐	núm. plazas garaje	5

FOTOGRAFIA DE ESTADO ACTUAL



ÍNDICE

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.	Pag. 05
a) Agentes intervinientes.	
b) Defunción y finalidad del trabajo	
c) Información previa	
d) Fotografías de estado actual y F. aérea de la actualidad y 1975-77.	
2.- MEMORIA DESCRIPTIVA.	Pag. 12
a) Propuesta	
b) Cuadro de superficies y comparativo	
c) Esquema actuación propuesta	
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.	Pag. 15
a) Ordenanza municipal de aplicación	
b) Normativa de Accesibilidad	
c) Afecciones sobre el territorio.	
d) Informe de Sostenibilidad económica	
4.- RESUMEN EJECUTIVO.	Pag. 17
a) Resumen de la propuesta de intervención.	
b) Conclusiones.	
5.- ANEXO: Documentación.	Pag. 18
a) Ficha descriptiva y gráfica del catastro.	
b) Escritura compra.	
6.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: Planos.	Pag. 20
a) Índice de planos.	
• Localización y urbanístico:	nº 00. LU
• Estado Actual: Alzados, sección y plantas tipos.	nº 01. ea-AS
• Propuesta: Comparativo Plantas.	nº 02r. p-CP
• Propuesta: Alzados y Volumetrías.	nº 03r. p-AV
• Propuesta: Plantas Acotadas.	nº 04r. p-PA
• Propuesta: Servidumbres Aeronáuticas.	nº 05r. ed-SA

1.ª MEMORIA EXPOSITIVA

1.A.- AGENTES INTERVINIENTES.

Se redacta el presente trabajo por encargo de la sociedad mercantil:

Promotor:

La mercantil: **PRODISA – Promociones Diversas S.L.**
C.I.F. B-29.010.279
Domicilio: c/ Blasco de Garay nº 3. 29001 – Málaga . Tlf: 952 21 11 41
Representado por: D. Carlos Gross Rein con NIF. 24872532X
en calidad de consejero delegado

Autor del presente trabajo:

Arquitecto:

D. José Francisco García Delgado CIF. 25.579.675-H
nº de colegiado: 564. Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
c/ Juan de Padilla nº 11, Ático Izq. 29008 Málaga.
Teléfono-Fax. 952 21 21 51. correo-e: jfgd@arquired.es

1.B -. DEFINICION, FINALIDAD DEL TRABAJO:

Consiste el presente trabajo en la realización de un **Estudio de Detalle** de un Edificio existente de uso administrativo, a fin de justificar la necesidad de realizar la modificación en la volumetría de las dos últimas plantas, ático y casetón de cubiertas.

Tiene por tanto como finalidad el mismo, definir la volumetría resultante como propuesta de la actuación sobre la edificación existente en las dos últimas plantas, en contraposición con la volumetría real existente, de forma que la propuesta sea aceptada urbanísticamente y poder realizar un proyecto de reforma que la desarrolle en dichos parámetros urbanísticos a fin de obtener Licencia de obras; aportándose una detallada documentación gráfica conforme le corresponde a este Estudio de detalle.

La documentación del presente Estudio, tanto gráfica como escrita, se redacta para establecer los datos descriptivos, justificativos y urbanísticos, según la reglamentación aplicable.

1.C -. INFORMACIÓN PREVIA.

Emplazamiento:

c/ Blasco de Garay nº7, esquina a c/. Barroso y c/. Martínez Campos. "El Soho"
29001-Málaga

Antecedentes y condicionantes de partida:

Sobre la parcela existente de calle Blasco de Garay nº 7, en el barrio denominado "El Soho" de Málaga, se encuentra construido un edificio de estilo contemporáneo con una antigüedad superior a 46 años (1970), encontrándose en uso y un aceptable nivel de conservación.

Dicho edificio se emplaza como cabecera de manzana, presentado fachada a tres viales rodados y una medianera; se configura con volumen prismático de planta rectangular con chaflán en ambas esquinas. Diseñado con estilo contemporáneo y composición horizontal de huecos, con cubierta plana, ático retranqueado y sobre este casetón de instalaciones y almacén.

El uso al que se destina es el sector terciario, administrativo, con oficinas en las plantas superiores, en planta baja: dos locales comerciales actualmente con uso restauración, y vestíbulo con recepción del edificio administrativo; y bajo rasante, una planta sótano destinado a garaje para 5 vehículos.

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de un PROYECTO de REFORMA del EDIFICIO administrativo situado en c/ Blasco de Garay nº 7, en las plantas sobre rasante, conservando sin intervenir en el sótano-garaje, ni en el local comercial en uso destinado a restaurante marroquí. Se requiere el cambio de uso con redistribución interior y modificación de las fachadas para obtener un edificio apto para Apartamentos Turístico de categoría 2 llaves, mediante demolición parcial sin intervenir en la estructura ni cimentación actual.

Comprobándose que dicho edificio posee unos volúmenes desordenados en plantas ático (7ª) y cubierta (8ª), sin referencia estética al resto; por lo que condicionado por el desarrollo de dicho proyecto, se hace necesario la redistribución de estos espacios existentes.

Los datos catastrales de la finca son los siguientes:

- Referencia catastral: 3144101UF7634S
- Clase: Urbano
- Superficie: 1602 m2
- Superficie del solar: 189 m2
- Nº de plantas: 10 (sótano + baja + 6 + Ático + Casetón).
- Uso: Administrativo y Locales.

Entorno físico:

Enclavado en el Centro urbano consolidado, este edificio se dispone en cabecera de manzana con una fachada medianera, conformando una manzana cerrada con tipología homogénea densa, patio interior, cubiertas planas con casetón y altura similar de edificios colindantes.

Se conjugan en armonía diversos estilos y usos, en una zona de ensanche de principios del siglo XX.

El uso predominante es residencial en plantas altas y el comercial en las plantas bajas, aunque también se emplaza edificios público y administrativo. El edificio da fachada principal a calle Blasco de Garay, por donde tiene su acceso; si bien las otras dos fachadas Perpendicular a la calle de acceso, también de tráfico rodado y peatonal, al norte calle Barroso y al Sur calle Martínez Campos.

Descripción general del edificio:

Se trata de un edificio existente en esquina, conformando una manzana cerrada de altura y volumetría homogénea. Su uso principal es administrativo, configurado con una planta bajo rasante destinada a garaje, una planta baja de uso comercial con dos locales independientes y acceso al edificio, siete plantas altas destinadas a oficinas, más una planta tipo casetón de instalaciones y almacenes. Se configura con cubierta plana y un pequeño patio interior de luces que arranca a nivel de planta primera.

De estilo contemporáneo del último cuarto del siglo XX, con marcada composición horizontal de huecos en fachada y volumetría prismática achaflanada en las esquinas. Rematado por una planta retranqueada tipo ático y un casetón de cubierta. Presenta aplacado en fachada con diversos motivos estéticos lineales.

Funcionalmente se divide en tres zonas independientes no conectadas entre sí: el sótano-garaje, con rampa propia y acceso exclusivamente desde el exterior; Dos locales comerciales con acceso desde el exterior, y el edificio de oficinas, con acceso desde planta baja en el vestíbulo principal, dotado de caja de escaleras, ascensor y aseos comunitarios en cada planta.

Su construcción responde a la tipología propia de la época, con cimentación y estructura de hormigón armado, forjados planos y cubierta plana transitable; particiones y cerramientos en ladrillo cerámico, carpinterías exteriores en aluminio anodizado, carpinterías interiores en madera y sanitarios de porcelana...

Normativa urbanística de aplicación:

De aplicación en esta parcela el vigente PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA (P.G.O.U.), para el Municipio de Málaga, aprobado definitivamente en 2011, que la clasifica como suelo urbano consolidado con edificación entre medianeras, con uso administrativo compatible, afectándole las ordenanzas del PEPRI-CENTRO.

El edificio original (c/ Blasco de Garay nº 7) no se encuentra catalogado con protección arquitectónica alguna.

1.D -. FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL Y AEREAS (actualidad y 1975-77):

Se aportan a continuación, diversas imágenes del edificio en su estado actual, a nivel de calle, interiores de las plantas en estudio, así como tomas aéreas.

FACHADAS

F O T O G R A F Í A S E S T A D O A C T U A L



Calle Barroso.



Esquina c/ Blasco de Garay,
con c/ Martínez Campos.

Acceso principal del edificio.
c/ Blasco de Garay.

Acceso al garaje a través de rampa.
Calle Barroso



Interior: PLANTAS

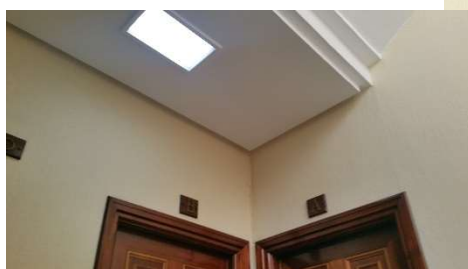
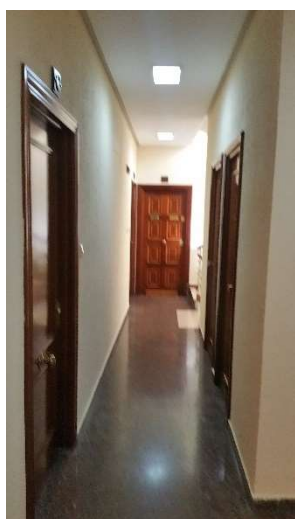
F O T O G R A F Í A S E S T A D O A C T U A L



Vestíbulo del edificio



Escaleras.



Pasillo distribuidor





Patio interior, a nivel de planta primera.



Ascensor



Oficina, en planta ático.



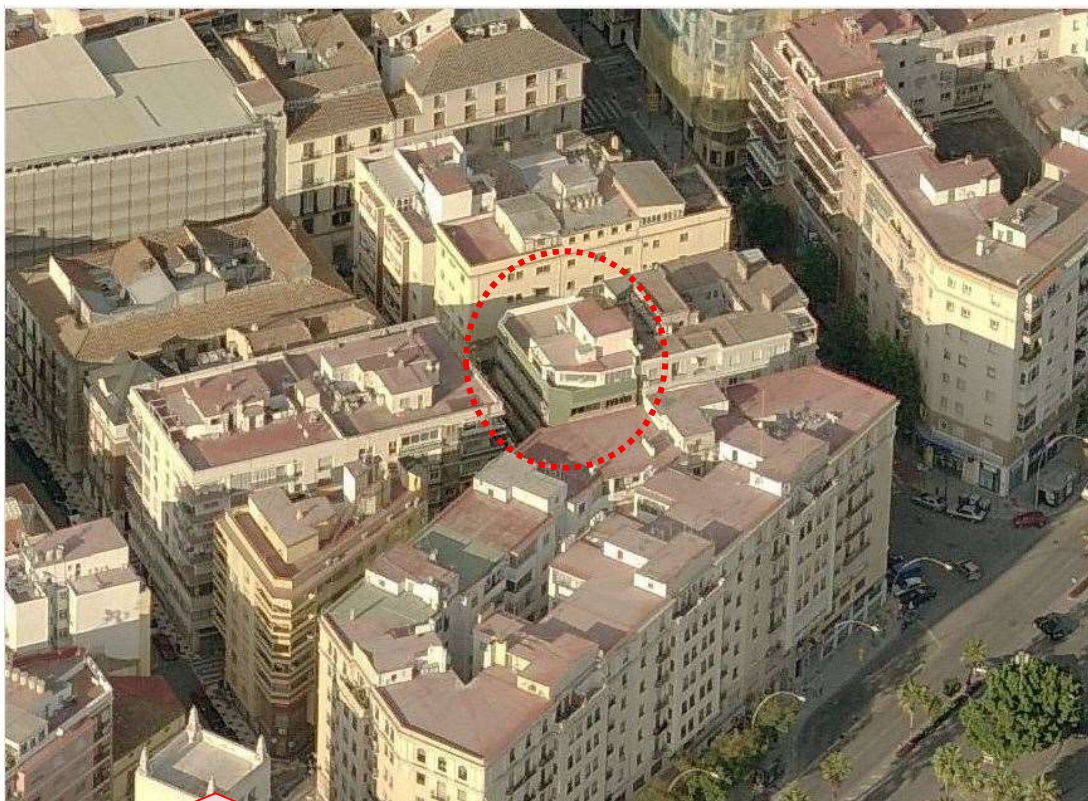
Planta ático y casetón

Vistas Aéreas

F O T O G R A F Í A S

extraídas de internet

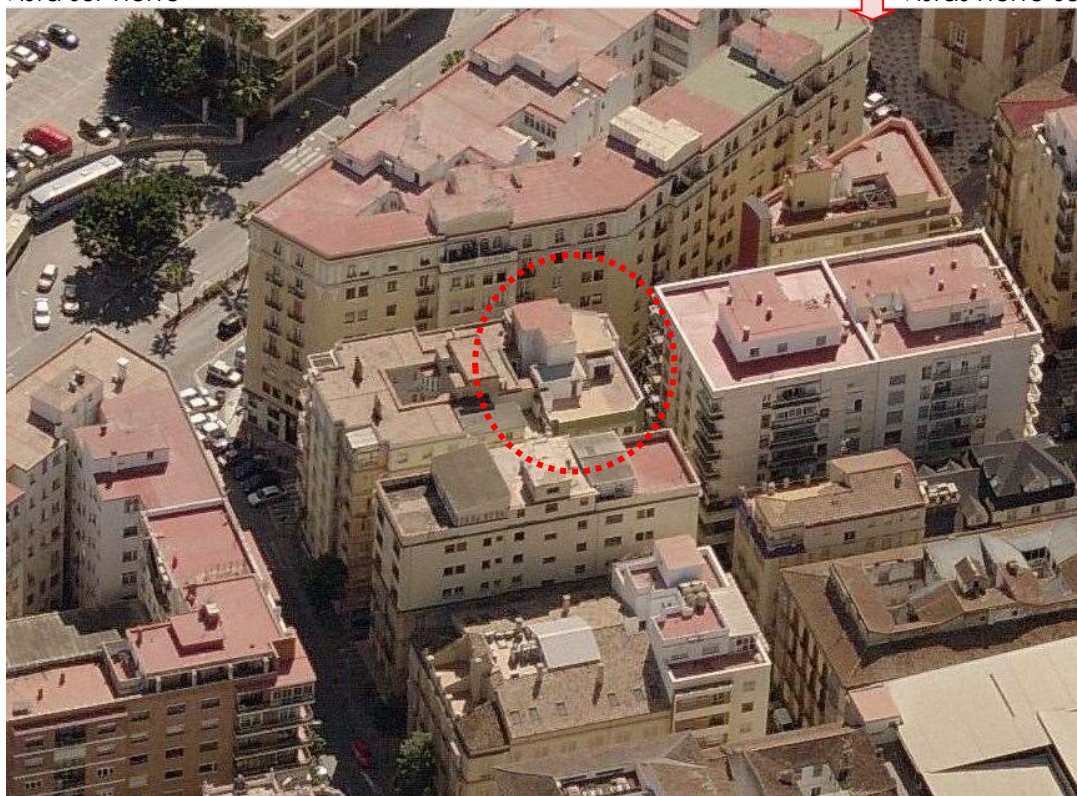
-ACTUALIDAD-



Vista sur-norte



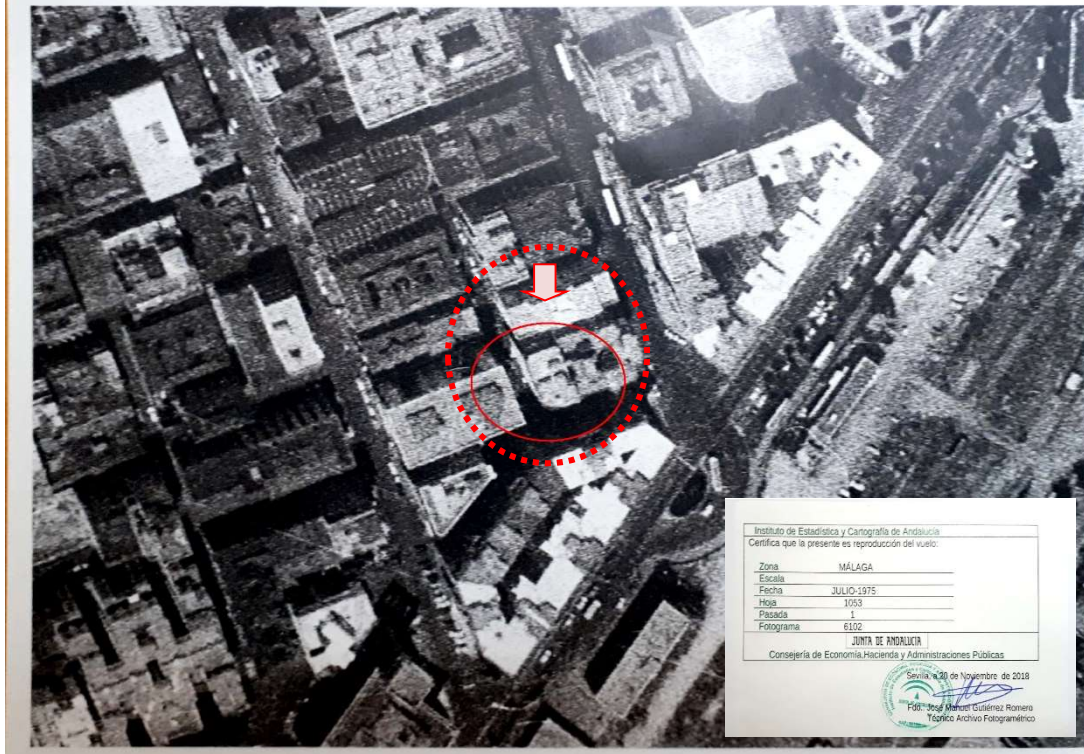
Vistas norte-sur.



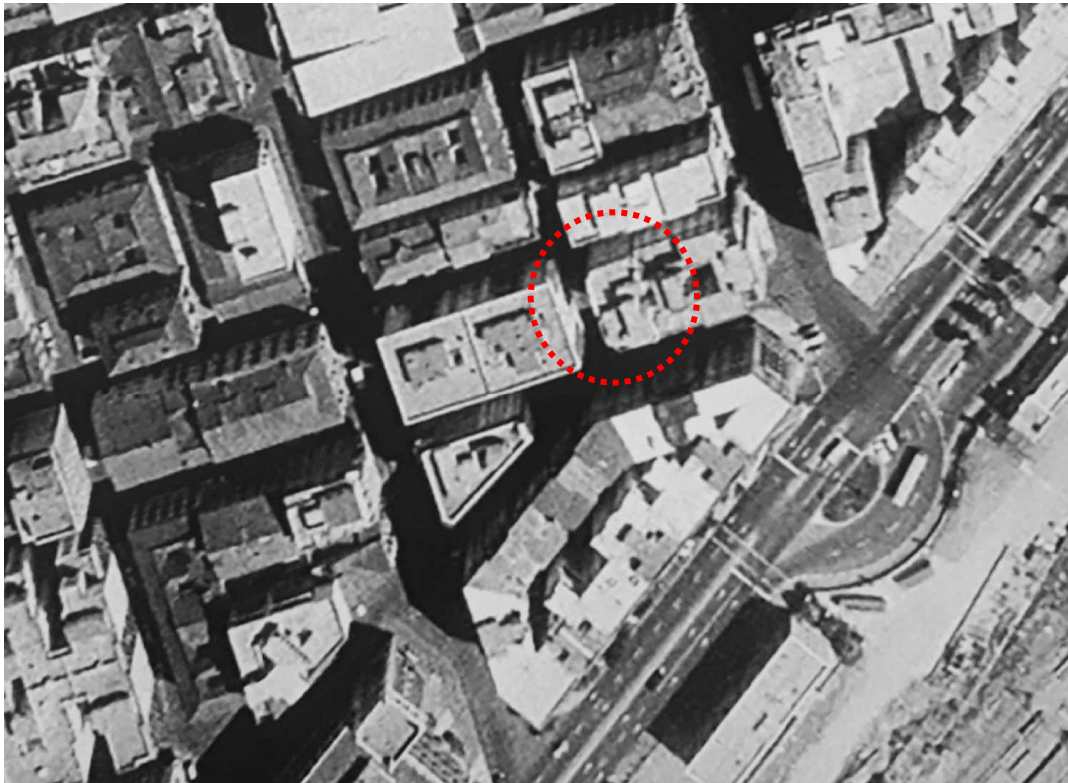
FOTOGRAFÍAS

-Vuelos de 1975 y 1977-

Vuelo de 1977



Vuelo de 1977



2.: MEMORIA DESCRIPTIVA

2.A.- PROPUESTA:

Se redacta el presente Estudio de Detalle, impulsado por la necesidad de la promotora de realizar una reforma integral del edificio de uso administrativo actual con cambio de uso a apartamento turístico, por lo que desea reordenar las plantas áticos y casetón (7ª y 8ª).

Estado inicial:

Actualmente aparecen unos volúmenes desordenados en las plantas 7ª y 8ª del edificio, los cuales no guardan concordancia con el diseño general ni en proporción ni en orden; y se desmarcan con la tipología general de la zona, pues aunque la cubierta generalmente es plana, en ella emerge casi exclusivamente el casetón de escaleras, existiendo en nuestro caso diversas dependencias además de las escaleras.

La planta 7ª o ático, se encuentran unos volúmenes retranqueados sobre las fachadas sin que guarden simetría en planta ni relación con el diseño del edificio, conformando un espacio libre desproporcionado en la zona norte. Distribuida con caja de escaleras, ascensor y pasillo de distribución, así como varias oficinas con diversas dependencias.

La planta 8ª o casetón, posee una configuración volumétrica prismática con algunos apéndices, de tamaño desproporcionado y resto como cubierta plana transitable.

Propuesta:

El objetivo es compactar el edificio en las dos últimas plantas, mejorando la imagen general y compositiva del mismo, haciendo más liviana la planta de casetón, de forma que los volúmenes actuales de dicha planta se añadan al ático dejando exclusivamente el acceso a la cubierta a través de las escaleras y el ascensor, unificándose con una pérgola muy permeable.

Para esto se amplía en dirección norte la superficie construida de la planta ático (7ª) con morfología y simetría de planta actual, resultando un volumen coherente y casi perimetral a las fachadas, con la anexión de la superficie restante de eliminar todos los espacios del casetón (8ª) a excepción de la superficie necesaria para el emplazamiento de las escaleras y el ascensor.

Se obtiene así una reducción del impacto visual de la planta casetón en el entorno, se regulariza la planta ático y dota al edificio de una imagen de remate coherente con la tipología del conjunto.

En resumen:

- Planta ático 7ª: Distribución de dos apartamentos de un dormitorio, zona de distribución y acceso, escaleras y ascensor. Se obtiene un espacio libre descubierto perimetral y una zona de mayor anchura hacia la medianera, el cual se destinará a la ubicación de instalaciones de cubierta (climatización, sistema de A.C.S., etc.)
- Planta Casetón 8ª: Configuración del volumen cerrado exclusivamente para el acceso (escaleras y ascensor); resto espacio libre como cubierta plana transitable, protegida con barandilla perimetral transparente.

2.B.- CUADRO DE SUPERFICIES

Se indica a través de un cuadro comparativo, las superficies construidas tanto del estado actual de edificio existente, como los resultantes con la propuesta de modificación de las plantas ático y casetón.

Cuadro comparativo de SUPERFICIES TOTALES CONSTRUIDAS					
Edificio ADMINISTRATIVO en Cabecera de Manzana					
c/ . BLASCO DE GARAY nº 7. esq. c/ Martínez Campos y c/ Barroso. "EL SOHO", 29001 MÁLAGA					
PROMOTOR: PRODISA -Promociones Diversas S.A.					
ARQUITECTO: José Francisco García Delgado cdq. 564 C.O.A.Málaga					

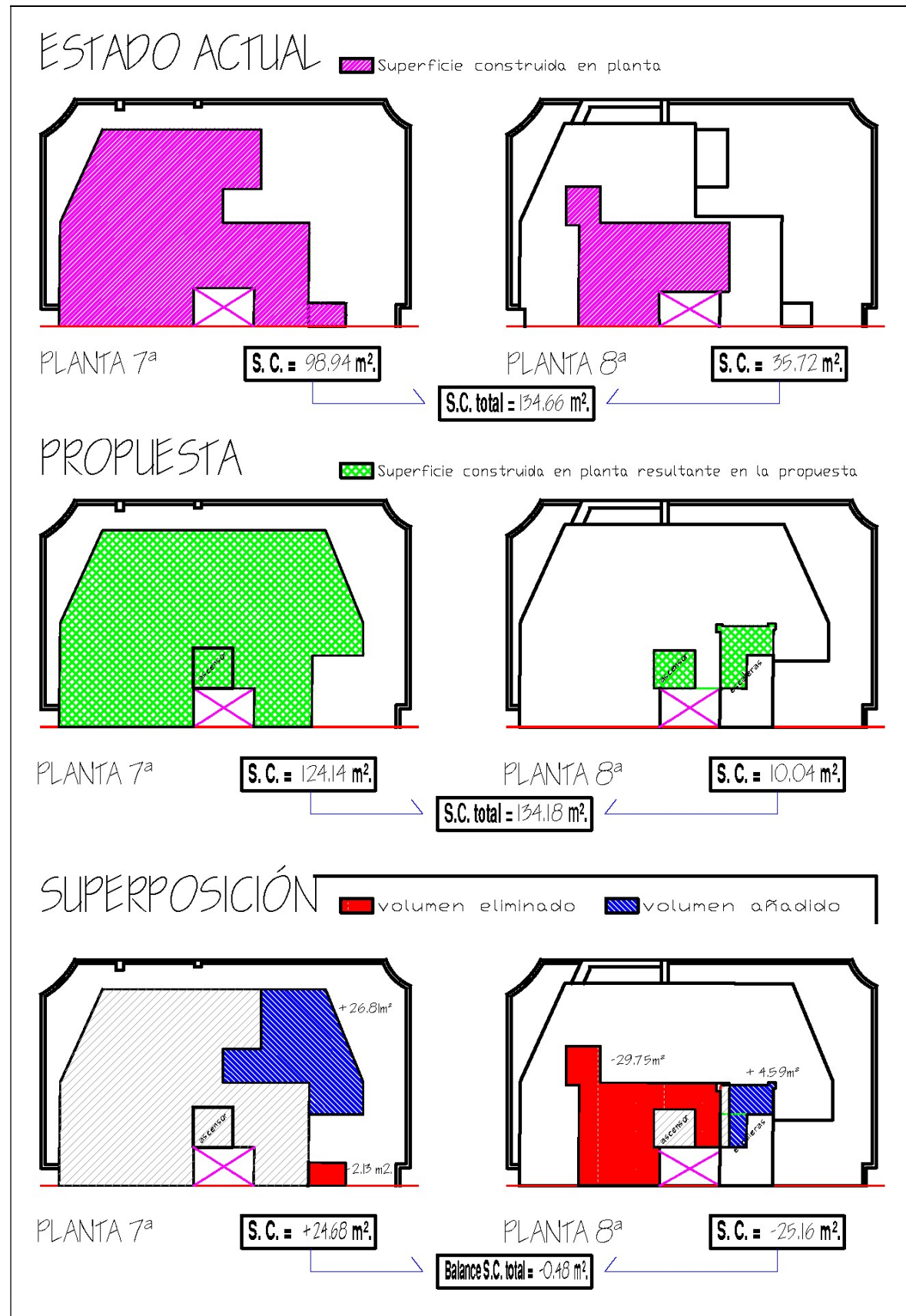
	ESTADO ACTUAL			REFORMA ATICO	
	S.CONSTRUIDA			SUP. CONSTRUIDA	
PLANTA	PLANTA	SUB TOTAL	DIFERENCIA	SUB TOTAL	PLANTA
PLANTA SÓTANO	193,49 m2.	1.558,03 m2.	0,00 m2.	1.558,03 m2.	193,49 m2.
PLANTA BAJA	174,80 m2.				174,80 m2.
PLANTA 1ª	198,29 m2.				198,29 m2.
PLANTA 2ª	198,29 m2.				198,29 m2.
PLANTA 3ª	198,29 m2.				198,29 m2.
PLANTA 4ª	198,29 m2.				198,29 m2.
PLANTA 5ª	198,29 m2.				198,29 m2.
PLANTA 6ª	198,29 m2.				198,29 m2.
PLANTA 7ª	98,94 m2.	134,66 m2.	25,20 m2.	134,18 m2.	124,14 m2.
PLANTA 8ª	35,72 m2.		-25,68 m2.		10,04 m2.
TOTAL	1.692,69 m2.		-0,48 m2.	1.692,21 m2.	

	S. DESCUBIERTAS			S. DESCUBIERTAS	
	PLANTA	TOTAL		TOTAL	PLANTA
PLANTA 7ª	86,27 m2.	151,74 m2.	-22,23 m2.	168,12 m2.	64,04 m2.
PLANTA 8ª	65,47 m2.		38,61 m2.		104,08 m2.
			16,38 m2.		
			DIF. SUP. DESCUBIERTAS		

En este se comprueba que la propuesta no representa aumento de la superficie construida existente, ya que se compensan en las dos plantas; siendo 134'66 m² actuales, frente a la propuesta con 133'18 m² que arroja una diferencia de -0'48 m² (menor superficie propuesta que la existente), donde prácticamente se mantiene la misma superficie construida.

En cambio, al compactar los volúmenes en planta ático, tras eliminar la mayor superficie en la planta casetón (pasándola a la planta ático) se obtiene una mayor superficie descubierta libre total en cubierta, libre de edificación, que aligera volumétricamente en altura al edificio.

2.C.- ESQUEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTA



3.: MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.A.- ORDENANZA MUNICIPAL DE APLICACION.

Adecuación a la Normativa Urbanística:

El edificio se encuentra en suelo urbano consolidado, está incluido en el ámbito del Conjunto Histórico del Centro de Málaga (incoado Bien de Interés Cultural por Resolución de 18-07-1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril .-BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012)

Según la Ordenanza de aplicación, *PEPRI-CENTRO*, se permiten las obras de reforma, para uso residencial y usos subsidiarios de locales, oficinas y aparcamientos. Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por la edificación existente, salvo excepciones indicadas en el Plan Especial; por lo que se mantiene el volumen y fachada existente

El edificio no se encuentra catalogado con Nivel de Protección Arquitectónica alguna.

Por tanto, a este nivel se permiten las obras de demolición parcial, reforma y rehabilitación que tengan por objeto la puesta en buen uso del edificio, manteniendo o no sus características estructurales, tipológicas y ornamentales, así como las pertinentes mejoras en el mismo.

a.- Parámetros Tipológicos: Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta:

Se trata de una reforma parcial sobre el edificio existente con una antigüedad superior a 45 años, por lo que la parcela esta edificada. Se encuentra alineada a viales y presenta vuelos en plantas altas de las fachadas laterales.

La intervención propuesta no altera la volumetría del edificio, sino que la reordena haciendo más compacto el edificio y liviano en la última planta, manteniendo tan solo los accesos a la cubierta.

b.- Parámetros de uso:

Uso cualificado: Administrativo, en uso actual.

Uso vinculado: Locales en planta baja, de restauración. Garaje en planta sótano.

c.- Parámetros volumétricos: Condiciones de ocupación y edificabilidad.

- Ocupación:

- Es la existente y se produce en la totalidad de la parcela, salvo chaflanes de esquina.

- Fondo máximo:

- No se define. El edificio ocupa el 100% de la parcela existiendo un patio interior a partir de la planta 1ª.

- Altura máxima de edificación:

La edificación tiene una altura de baja + 8 sobre rasante, de forma que la 7ª es retranqueada tipo ático, y la 8ª es el casetón de cubierta y almacenes.

- Coeficiente de Edificabilidad:

No es de aplicación este parámetro.

d.- Parámetros de composición: Condiciones de composición y forma.

La composición y forma de la intervención en el edificio, se adaptará a los criterios recogidos en la Ordenanza. Resumimos los siguientes puntos:

-En las fachadas predominará las superficies de macizo sobre la de hueco.

-Los huecos o conjuntos de ellos, tendrán predominantemente proporciones verticales, adaptándose a las de las edificaciones colindantes, así como en sus ritmos y dimensiones.

-Los huecos de planta se adaptarán a la composición del resto de la fachada.

Se respeta la composición del edificio existente, si bien se regulariza la forma del edificio con un diseño más compacto; se incorpora los volúmenes de las plantas ático y casetón al diseño del conjunto para obtener una imagen unitaria.

3.B.- NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

Se trata de un edificio existente, de uso administrativo, con oficinas en plantas altas y dos locales comerciales en planta baja, en uso actualmente.

Dado que no se interviene en la totalidad del edificio, puesto que la propuesta se limita exclusivamente a las plantas 7ª y 8ª, y no se produce modificación de los accesos ni itinerarios existentes, no es de aplicación la normativa de accesibilidad, es por lo que no se presentan las correspondientes fichas.

No obstante, la propuesta definida en este Estudio de Detalle, mejora la accesibilidad del edificio pues propone la instalación de un ascensor accesible ocupando una parte del patio interior.

3.C.- AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO.

El edificio se encuentra en suelo urbano consolidado, está incluido en el ámbito del Conjunto Histórico del Centro de Málaga (incoado Bien de Interés Cultural por Resolución de 18-07-1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril .-BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012)

La totalidad del ámbito del "Estudio de Detalle PL 21-18 en la Calle Blasco de Garay 7" se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas (real decreto 297/2013 de 26 de abril) correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como 05r a este ESTUDIO DETALLE REFUNDIDO, 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 (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de aproximadamente 270 metros se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través del "Estudio de Detalle PL 21-18 en la Calle Blasco de Garay 7", las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

3.D.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

Se trata de un edificio existente en esquina, conformando una manzana cerrada de altura y volumetría homogénea. Su uso principal es

LEY 8/2007 DE 28 MAYO, DE SUELO.

Artículo 15.

Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

A este respecto, indicar que toda la actuación propuesta se delimita en el interior de la edificación, sin que resulten afectadas infraestructuras o elementos urbanos externos a dicha parcela, siendo toda ella gestionada y administrada económicamente por iniciativa privada de la mercantil peticionaria del presente Estudio de Detalle.

4.-

RESUMEN EJECUTIVO

artículo 19º de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

3º) En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

A los efectos del artículo 19º de la LOUA, esta propuesta no se necesita estudio económico-financiero, pues la propuesta se limita a una redistribución parcial de los volúmenes existentes en las dos últimas plantas del edificio, dentro de la parcela, sin que afecte a otros elementos urbanos o de planeamiento, todo ello de iniciativa privada, donde el objetivo es el balance 0 de superficies construidas existente.

4.A.- RESUMEN DE LA PROPUESTA.

Se trata de un edificio existente de uso administrativo, de gestión privada, que por necesidad mercantil desea ser cambiado del uso administrativo a residencial público como apartamento turístico, motivo por el cual se propone la regularización volumétrica de las dos últimas plantas del edificio.

El proceso consiste en reducir la superficie construida en planta 8ª (casetón) a la mínima posible para mantener exclusivamente los accesos a la cubierta: escaleras y ascensor; y destinar esa misma superficie eliminada a la planta ático, tal y como se expresa gráficamente en el apartado 2.C. de esta memoria, "Esquema de actuación propuesta", ampliando la superficie existente.

Morfológicamente se diseña la planta ático como extensión casi simétrica y retranqueada con respecto a las fachadas, con cubierta plana transitable; y la planta 8ª (casetón) quedando exclusivamente con los volúmenes de caja de escaleras y ascensor.

El resultado es una volumetría compensada y una reducción de la extensión del edificio en la última planta, conformando la esquina de una manzana cerrada de altura y volumetría homogénea, acorde con la tipología predominante del entorno.

Se limita el uso actual de la planta 8ª a mantenimiento e instalaciones, y localiza el uso residencial en la planta ático, con dos apartamentos de un dormitorio con orientación turística.

4.B.- CONCLUSIONES.

Con la intervención básicamente se mantiene la superficie construida existente, trasladándose de la planta superior a la inferior:

Beneficios de la propuesta:

1. Se reduce el impacto visual del volumen del casetón
2. Se mantiene la superficie existente del edificio (*se reduce -0.48 m²*).
3. Se homogeniza la imagen y altura de la manzana en consonancia con las colindantes
4. Se produce una regularización morfológica de la planta ático.
5. Se ubica un espacio al fondo de la planta ático para instalaciones al exterior, reduciendo el impacto visual y acústico de estas en cubierta.
6. Se mejora la accesibilidad al instalar un ascensor accesible.

5.

ANEXO: DOCUMENTACION

5.A.- FICHA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DEL CATASTRO.

Se aporta la ficha del catastro de Málaga.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3144101UF7634S0001ZG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL BLASCO DE GARAY 7

29001 MALAGA [MÁLAGA]

USO PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1970

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

1.602

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL BLASCO DE GARAY 7

MALAGA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

1.602

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

189

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1	-1	01	184
COMERCIO	1	00	01	184
OFICINA	1	01	01	184
OFICINA	1	02	01	184
OFICINA	1	03	01	184
OFICINA	1	04	01	184
OFICINA	1	05	01	184
OFICINA	1	06	01	184
OFICINA	1	07	01	79
OFICINA	1	08	01	51

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



373,000

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 6 de Julio de 2017

José Francisco García Delgado.

c/ Juan de Padilla 11, Ático Izq. 29008-Málaga · ARQUITECTO

564 del C.O.A.Málaga

Página18/25

5.B.- ESCRITURA COMPRA.

Se aporta anexa a esta memoria la escritura de compra del inmueble, por la mercantil PROMOCIONES DIVERSAS SA.

6. DOCUMENTACION GRÁFICA

6.A.- INDICE DE PLANOS.

Relación de los planos que conforman el presente Estudio de Detalle.

a) Localización y urbanístico:	nº 00.	ed-LU
b) Estado Actual: Alzados, sección y plantas tipos.	nº 01.	ed-AS
c) Propuesta: Comparativo Plantas.	nº 02r.	ed-CP
d) Propuesta: Alzados y Volumetrías.	nº 03r.	ed-AV
e) Propuesta: Plantas Acotadas.	nº 04r.	ed-PA
f) Propuesta: Servidumbres Aeronáuticas.	nº 05r.	ed-SA

Málaga, abril de 2.024

José Francisco García Delgado
Arquitecto

V.b.-El promotor *PRODISA*.
En representación: *D. Carlos Gross Rein*