

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE MEMORIA

En el ámbito comprendido por las calles: Callejones del Perchel, Montalbán, Arco, Malpica y Huerto de la Madera.

P.E.P.R.I. "Perchel Sur"

Málaga

H-3057-21 | Septiembre 2025 | Rev. A

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

ÍNDICE

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
1.1.	AGENTES PROMOTORES Y REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
1.2.	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS.....	3
1.3.	MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.	5
1.4.	REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.....	6
1.5.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.	7
1.6.	OCUPACIÓN DEL BAJO RASANTE Y TRATAMIENTO DE CALLE HUERTO DE LA MADERA .	14
1.7.	RELACIÓN DE PLANOS.....	17

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. AGENTES PROMOTORES Y REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Promotor:

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza a petición de **INMOBILIARIA VITRUBIO, S.A.** con CIF: **A-28.048.718** y con domicilio social en Calle Alfonso XII, 32 primera planta y cuyo representante es **Daniel Zeev Mazin Mor**, con DNI **05.262.683-F**

Proyectistas:

HCPARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P., con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11, 29016, Málaga, representada por los arquitectos:

D. Mario Romero González,	col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla	con DNI 44211103C
D. Francisco Javier Higuera Mata,	col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid	con DNI 44598665D

1.2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

El presente Estudio de Detalle pretende llevar a cabo la ordenación de tres parcelas situadas en el ámbito del Plan Especial de Protección de Reforma Interior (P.E.P.R.I.) "Perchel Sur", aprobado definitivamente el 5 de mayo del año 2000.

En concreto, se trata de parcelas ocupadas en la actualidad por edificaciones residenciales construidas en los años 50 según catastro, y que responden a una misma tipología edificatoria, no contando con protección arquitectónica. En el presente documento se denominan por manzanas y se numeran de la 1 a la 3, siendo sus lindes los siguientes:

- Manzana M-1 situada al norte del ámbito:
 - Al noroeste por la C/ Callejones del Perchel.
 - Al noreste por la C/ Montalbán.
 - Al suroeste por C/ Huerto de la Madera
 - Al sureste por C/ Arco
- Manzana M-2 situada al sur del ámbito:
 - Al noroeste por la C/ Callejones del Perchel.
 - Al noreste por la C/ Huerto de la Madera
 - Al suroeste por C/ Malpica
 - Al sureste por C/ Arco
- Manzana M-3 situada al sur del ámbito:
 - Al noroeste por la C/ Arco
 - Al noreste es medianero a un edificio existente y a un solar privado
 - Al suroeste por C/ Malpica
 - Al sureste por C/ Angosta del Carmen

La actuación en las manzanas M-1 y M-2 abarca prácticamente la totalidad de estas, a excepción de una edificación de reciente construcción en cada manzana. Se trata de un edificio en Calle Montalbán esquina Calle Arco en la manzana M-1 y otro situado en Calle Malpica nº 10 en la manzana 2, con fechas de construcción de 2002 y 1999 respectivamente según datos catastrales. Por otro lado, la manzana 3 tiene fachada a tres calles y es medianera con un edificio existente en Calle Arco nº 1 del año 1994 según catastro y un solar con fachada a Calle Angosta del Carmen.

La situación de los inmuebles referidos en las manzanas M-1 y M-2 condicionan la ordenación, especialmente en el caso de la manzana M-2 y al diseño de la planta bajo rasante, ya que afecta de manera sustancial a la configuración racional de la planta para cumplir con la dotación mínima de plazas de aparcamiento.

Especial mención tiene la ubicación entre las manzanas M-1 y M-2 de la Calle Huerto de la Madera. Se trata de una calle que actualmente es rodada en fondo de saco ya que en su tramo final hacia Callejones del Perchel tiene carácter peatonal no permitiendo la salida de vehículos. Tiene un ancho aproximado de 6 metros, proponiendo el PERI una modificación de la alineación aumentando el ancho a 7,50 metros en detrimento de suelo de la manzana M-1. En el presente estudio de detalle se propone, tal y como se verá más adelante, su peatonalización y ocupación bajo rasante para posibilitar de una manera razonable la implantación de plazas de garaje y los accesos a los mismos, especialmente desde Calle Montalbán que es la que tiene un mayor ancho y mejor conectividad rodada.

Otro aspecto importante para tener en cuenta es que, según el *Catálogo de Protección del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga*, nos encontramos en una Zona Arqueológica con un grado de protección Tipo 3 es decir, de vigilancia arqueológica.

Otro aspecto importante para tener en cuenta es que, el servicio de Arqueología informó el pasado 26 de octubre de 2022 en los siguientes términos: "Consultado el Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU aprobado definitivamente en 2011, la ficha nº75. "Arrabal Medieval de Attabanin" localiza el ámbito de referencia en Zona Arqueológica Tipo 3: Zona de vigilancia arqueológica". Esto implica que, si durante la fase de excavación se observara la presencia de estructuras antiguas, o suficientes vestigios de cultura material susceptibles de interés para su estudio científico, la parcela pasaría automáticamente a la consideración de zona de sondeos.

No obstante, debido a que la Modificación del Catálogo arqueológico no cuenta aún con aprobación definitiva, la tramitación deberá realizarse conforme al tipo arqueológico vigente en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia de obras.

En el momento actual, donde la edificación ocupa la totalidad de las manzanas y parte de las viviendas están ocupadas, no es posible realizar las labores de excavación y sondeo precisas para determinar el grado de afección en la actuación. Se adjunta al presente documento un anexo con las determinaciones arqueológicas para tener en cuenta en base al conocimiento del entorno y de obras colindantes llevadas a cabo recientemente.

1.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

El conjunto de parcelas ubicadas en los Callejones del Perchel objeto del presente Estudio de Detalle pertenece al Plan Especial de Protección de Reforma Interior (P.E.P.R.I.) "Perchel Sur" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por Pleno de fecha 5 de mayo de 2000

El Plan Especial de Protección de Reforma Interior establece las ordenanzas del Sector "Perchel Sur" con tramas correspondientes a procesos de urbanización histórica, de las que se pretende conservar y proteger la relación de su arquitectura con el espacio urbano, permitiendo y regulando la renovación de la edificación.

En el desarrollo del presente documento se incluyen fragmentos de la normativa del Plan General de ordenación Urbana de Málaga y del P.E.P.R.I. "Perchel Sur" identificados con la letra en color azul.

En el artículo 3º "*Condiciones de la Ordenación*", apartado 2 "*Parcelación*" del P.E.P.R.I. "Perchel Sur" cita textualmente:

"Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 1.300 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante."

Es en el marco de este articulado del Plan Especial de Protección de Reforma Interior en el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle, cuya justificación y determinaciones serán analizadas pormenorizadamente en los siguientes apartados.

La redacción del presente Estudio de detalle se formula en base al *artículo 71 de la SECCIÓN 4.ª Los instrumentos complementarios* de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía*, que se transcribe a continuación:

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
2. *Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

1.4. REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.

Las parcelas objeto del Estudio de detalle tienen las siguientes referencias catastrales:

LISTADO DE INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

REFERENCIA CATASTRAL

2444201UF7624S0001AA
2444202UF7624S0001BA
2444203UF7624S0001YA
2444204UF7624S0001GA
2444206UF7624S0001PA
2444207UF7624S0001LA
2444208UF7624S0001TA
2444209UF7624S0001FA
2444210UF7624S0001LA
2444301UF7624S0001GA
2444302UF7624S0001QA
2444303UF7624S0001PA
2444304UF7624S0001LA
2444305UF7624S0001TA
2444306UF7624S0001FA
2444308UF7624S0001OA
2444309UF7624S0001KA
2543106UF7624S0001HA
2543105UF7624S0001UA
2543104UF7624S0001ZA

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

En consonancia con las determinaciones del Plan Especial del Perchel Sur, se pretende ordenar de manera común las tres manzanas objeto del Estudio de Detalle, de forma que permitiendo la renovación de la edificación se mantengan criterios comunes que garanticen el mantenimiento de la trama urbana tradicional, el análisis del espacio público en especial la apertura y tratamiento de Calle Huerto de la Madera, la disposición de los volúmenes edificatorios, el análisis de su relación con la edificación existente, el tratamiento del bajo rasante planteando la utilización del subsuelo bajo calle Huerto de la Madera para posibilitar la comunicación de las manzanas M-1 y M-2, y el establecimiento de los accesos rodados al sótano dados los limitados anchos de las calles existentes.

Por simplicidad procedimental, vamos a analizar los artículos de las ordenanzas del Plan Especial de Protección de Reforma Interior del Sector "Perchel Sur" y como afectan a la ordenación pretendida.

Parcelación e integración con la edificación colindante.

Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 1.300 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante. La parcela mínima se fija en 130 m² con una dimensión en fachadas de 6,5 m. Se exceptúan las parcelas de menor tamaño y dimensiones que estuvieran registradas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del PGOU/83 para las que no se determina superficie ni dimensiones mínimas.

El presente Estudio de Detalle desarrolla tres manzanas de manera simultánea, aunque la manzana M-3 no alcance la superficie que obligue a la redacción de un ED. En concreto, la manzana 1 tiene una superficie de 1.788,85 m², la manzana M-2 de 1.377,69 m² y la manzana M-3 de 507,30 m².

Y es objeto del Estudio de Detalle establecer de manera justificada la **división parcelaria** (si la hubiera) de las fincas originales y la forma de integrar la futura edificación con la existente, especialmente en lo referente a las alturas, generación de medianeras, etc.

Con respecto a la parcelación, en los apartados 1.4 y 1.5 de este Estudio de Detalle se hace un análisis de la parcelación registral y catastral. Y en el plano ED-06 se analizan otros proyectos recientemente construidos en el ámbito del PERI "Perchel Sur" a los efectos de conocer que superficie de parcela disponen como referente para una posible división de nuestras parcelas.

De los datos Registrales podemos concluir que se tratan de tres únicas fincas y de los catastrales que la división responde a criterios fiscales (cada finca, un portal). En ningún caso, responden a criterios arquitectónicos ni reflejan la parcelación original de la trama urbana existente. Sin embargo, del análisis de los proyectos recientemente construidos, si podemos obtener información valiosa para poder proponer una división parcelaria. Las conclusiones son las siguientes:

- Existen cinco proyectos que exceden o se acercan a una superficie por parcela de 1.000 m², situados uno en Calle Malpica y La Serna (1.519 y 1.554 m² respectivamente), y cuatro en calle cuarteles (1.438, 1.365, 1.132, y 991 m²). No parece que el objetivo del PERI sea continuar con esta superficie parcelaria, ya que el resultado son edificios más cercanos a una MC o una OA que a los que resultan de la aplicación de la normativa del planeamiento de desarrollo, donde parece que se intuye el criterio de parcelas de superficie menor, más adaptadas al entorno y relacionadas con la parcelación original del barrio.
- Por otro lado, el resto de los proyectos del sector, tienen superficies que oscilan entre los 375 y 710 metros, con fachadas a dos calles en casi todos los casos cuando no se desarrollan en esquina. Parece que esta superficie de parcela está más acorde con la trama urbana original del barrio, siendo muy similar la superficie de las parcelas de los edificios históricos.

Este mismo artículo del PERI se recoge como uno de los objetivos del Estudio de Detalle la **integración de la nueva edificación con la colindante**. Con respecto a este extremo, en las manzanas M-1 y M-2, como se ha mencionado anteriormente, existen dos edificios (uno por Manzana) de reciente construcción situados en la Esquina de Calle Montalbán y Arco, y otro medianero en Calle Malpica nº 10 que impiden una actuación completa en la manzana. Hay que recalcar que se tratan de edificios de nueva planta que no tienen un especial interés arquitectónico.

Para conocer sus condiciones de volumen, altura total, altura de plantas, etc. se ha realizado un levantamiento topográfico de las parcelas para conocer las rasantes viarias, y la cota de los forjados de las edificaciones existentes para intentar realizar esa labor de integración de la nueva edificación con lo preexistente que establece el PERI. De este levantamiento se obtienen los siguientes datos:

- Manzana M-1 (plano ED-16):

La edificación por mantener, fuera del ámbito del ED, se sitúa en la cota de calle más baja de la manzana (4,55 m.), en la esquina de Calle Montalbán con Calle Arco, siendo la rasante de las siguientes esquinas la 4,92 m (Callejones del Perchel-Montalbán), 4,98 m (Callejones del Perchel-Huerto de la Madera) y 4,67 m (Huerto de la Madera-Arco).

Respecto a los niveles de los forjados de la edificación a mantener, la altura libre de la planta baja a Calle Montalbán es de 3,65 metros, por lo que, si mantenemos este forjado continuo en toda la manzana, los locales a Callejones del Perchel tendrían una altura libre menor de 3,50 m. Y, por otro lado, la altura total de la edificación existente es de 19,49 metros, conociendo que la máxima altura permitida por las ordenanzas del Plan Especial es de 19,50 m. y de 20 m. por aplicación del *Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas*. del P.G.O.U. para *CIUDAD HISTÓRICA, Trinidad-Perchel*.

Si analizamos la fachada a Calle Arco, la altura de plantas de la edificación es muy escasa. La planta baja no cuenta con los 3,50 libres y la altura de planta a planta en algunos casos es de escasamente 2,85 m., circunstancia que no es posible plantear para la nueva edificación, ya que incumpliría la ordenanza de altura libre de estancias y el CTE.

- Manzana M-2 (plano ED-17).

En este caso, la edificación existente se sitúa aproximadamente en el punto intermedio de la fachada de la manzana a Calle Malpica, en la cota 4,87-4,95. La altura de este edificio es de 13,73 m. por encima de la máxima permitida para PB+3 por el PERI (13,50 m.) y el P.G.O.U. (13,60 m.). Las alturas libres de la planta baja y de los forjados de planta son de 3,81 m y 3,40-3,70 m respectivamente.

- Manzana M-3 (plano ED-18).

La edificación ocupa tres fachadas, a Calle Arco, Malpica y Angosta del Carmen. En la primera, existen dos edificios de altura variable (14,78 en la esquina de Calle Arco y Montalbán, 14,01 en Calle Arco nº 1), mientras que en Angosta del Carmen linda con un solar por construir.

El resultado del análisis parcelario y de las edificaciones colindantes nos lleva a **definir la parcelación y la altura de la edificación en cada una de las manzanas** buscando la integración con la edificación colindante y con el parcelario actual, y todo ello bajo los siguientes criterios:

- Las manzanas M-1 y M-2 se subdividen en cuatro y tres parcelas respectivamente, de superficies que oscilan entre 339 y 572 m². En la manzana 3 se mantiene la parcela registral actual, con una superficie de 507 m². De esta forma, la superficie de las parcelas se adecua a la morfología tradicional del barrio.
- Se busca que las parcelas resultantes tengan frente a dos calles, de forma que se mejoren las condiciones de ventilación y soleamiento de la futura edificación.
- Además, esta parcelación se realiza integrando los dos edificios recientemente construidos que forman parte de las manzanas M-1 y M-2 en una de las parcelas donde las alturas de la edificación existentes determinan las condiciones de volumen de la nueva edificación.

- Y con el objeto de que los nuevos edificios tengan una altura acorde con las alturas máximas permitidas por el P.G.O.U. (20 m. para PB+5 y 13,60 m. para PB+3), cada parcela tiene una altura propia, permitiendo ajustarse a la rasante viaria y cumplir con las exigencias mínimas de altura libre exigidas por el P.G.O.U. y el Código Técnico de la Edificación. Para ello la altura libre de la planta baja se fija como mínimo de 3,50 y de entre planta y planta superior de 3.10 m.
- De esta forma, parcelación y altura van de la mano, de forma que cada parcela tenga una altura diferente y sea apreciable desde la fachada de la edificación cual es la disposición en planta de la trama urbana pretendida por el presente Estudio de Detalle.
- Por último, y para dar al proyecto edificatorio mayor libertad compositiva, se permite la agrupación de parcelas solo a los efectos de unificar los accesos peatonales (portales) y rodados, especialmente estos últimos en virtud de la condiciones establecidas en el apartado 1.7 de este documento. En consecuencia, podrá desarrollarse un proyecto unitario por manzana o manzanas respetando la ordenación volumétrica resultante de la parcelación y alturas de la edificación.

Tras este análisis, el Estudio de Detalle define una estructura parcelaria que es acorde con las actuales intervenciones que se están realizando en el entorno próximo y que además tiene capacidad, por sus dimensiones y superficie, para desarrollar proyectos de edificación que respondan a los cánones de la arquitectura contemporánea y atiendan a las nuevas necesidades de habitabilidad, mejorando las condiciones de ventilación e iluminación y adaptándose por tanto a las exigencias mínimas de la normativas de la edificación.

La descripción de las parcelas es la siguiente:

Manzana M-1

En las manzanas M-1 se desarrollan 3 parcelas con una profundidad igual a la distancia entre las calles Montalbán y Huerto de la Madera de tal forma que cada volumen según su situación tendrá 2 o tres fachadas con ventilación e iluminación directa al exterior:

- Parcela 1: linda con las calles Montalbán, Callejones del Perchel y medianera con la parcela 2 de la manzana 1. Su superficie es 568,84 m²
- Parcela 2: linda con las calles Montalbán, Huerto de la Madera y medianera con las parcelas 1 y 2 de la de la propia manzana. Su superficie es 694,19 m²:
- Parcela 3: linda con las calles Montalbán, Arco, Huerto de la Madera y medianera con la parcela 2 de la propia manzana y una edificación existente. Su superficie es 524,71 m²:

Manzana M-2

En las manzanas M-2 se desarrollan 3 parcelas con una profundidad igual a la distancia entre las calles Huerto de la Madera y Malpica de tal forma que cada volumen según su situación tendrá 2 o tres fachadas con ventilación e iluminación directa al exterior:

- Parcela 1: linda con las calles Huerto de la Madera, Callejones del Perchel, Malpica y medianera con la parcela 2 de la propia manzana y una edificación existente. Su superficie es 678,65 m²
- Parcela 2: linda con las calles Huerto de la Madera, Malpica y medianera con la parcela de la propia manzana y una edificación existente. Su superficie es 282,53 m²
- Parcela 3: 417,76 m² linda con las calles Huerto de la Madera, Malpica, Arco y medianera con la parcela 2 de la propia manzana. Su superficie es 417,76 m²

Manzana M-3

- Parcela 1: linda con las calles Arco, Malpica, Angosta del Carmen y medianera con dos edificaciones existente. Su superficie es 507,31 m².

Edificabilidad neta

El PEPRI no determina una edificabilidad máxima para el sector por lo que el Estudio de Detalle no fija edificabilidad en su ámbito de actuación, debiendo la futura edificación ajustarse a los condicionantes de altura, alineación, vuelos, patios, etc. definidos en este documento.

Alineaciones y rasantes

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de las indicadas en los planos como alineaciones de nuevo trazado. Es preceptivo en todos los casos y de forma previa a la petición de licencia, la solicitud al Excmo. Ayuntamiento del señalamiento de alineaciones y rasantes. No se admiten retranqueos en la zona retranqueos que no hayan sido expresamente fijados

El presente Estudio de Detalle se ajusta a la propuesta de alineaciones establecida por el PEPRI, es decir, se mantienen las alineaciones existentes a excepción de la manzana M-1, donde por ampliación de la sección de Calle Huerto de la Madera (de 6 m. a 7,50 m.) se cede una superficie de 116,27 m², tal y como se describe en el plano ED-04 "Cesión de superficie a vial público".

Profundidad edificable, ocupación y patios.

Por tratarse de una zona urbana histórica, el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo la morfología de esta trama...

Se distinguen dos tipos de patios:

- 1. Tipo A: son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores o ejercen función estructurante de la tipología del edificio...*
- 2. Tipo B: cuando los patios no se detienen a iluminación o ventilación o bien sean Patios de Luces, no serán entendidos como patios estructurantes y su superficie será tal que pueda inscribirse en ellos u círculo cuyo diámetro será igual a 1/3 de la altura total de las plantas a las que sirve este patio, con una separación mínima de 3 metros entre dos paredes opuestas medida en cualquier punto. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.*

Dada la morfología de las manzanas, los anchos de estas no son suficientes para generar patios que den servicio a viviendas interiores, ya que la ordenanza general establece (Artículo 12.5.3. Condiciones de la edificación. Apartado 5) que, en estos casos, el patio debería tener un ancho de al menos la mitad de la altura máxima. Puesto que dicha altura es de 20 metros para PB+5 y 13,60 metros para PB+3, el patio mínimo debería tener un ancho mínimo de 10 m. y 6,80 m. respectivamente.

La manzana M-1 tiene un ancho constante de 25 metros aproximadamente, la manzana M-2 un ancho variable desde Callejones del Perchel hasta Calle Arco de 24,50 a 17,50, y la manzana 3 de 25 m. Si aplicamos la condición de patios de servicio a viviendas interiores, las crujías a ambos lados del patio serían muy estrechas para admitir dicha solución de viviendas interiores. Por ese motivo, los patios de la edificación han de entenderse como patio de luces y/o ventilación, debiendo cumplir con las determinaciones al respecto que establece el Plan General vigente.

Además, pudiendo resolver los futuros proyectos con viviendas exteriores que den mayores condiciones de confort a los futuros habitantes en base a criterios de ventilación, iluminación y soleamiento, en este Estudio de Detalle se prohíbe proyectar viviendas interiores. En consecuencia, no definen alineaciones interiores ni la condición del patio como elemento estructurante, debiéndose diseñar si fuese necesario patios de luces y/o ventilación conforme establece el P.G.O.U vigente.

Si se prendiese en el futuro introducir en el proyecto viviendas interiores, será necesario que se redacte un estudio de detalle para garantizar sus condiciones de ordenación, dimensiones, alturas, etc.

Respecto a la profundidad máxima edificable, en las manzanas M-1 y M-2 se produce un cambio de altura entre las fachadas a Callejones del Perchel y Calle Montalbán (PB+5) y calle Arco, Malpica y Huerto de la Madera (PB+3). En este ED se establece la profundidad de la edificación donde se produce el cambio de altura según los siguientes criterios:

- Manzana M-1: 11,25 m a Callejones del Perchel (una vez y media el ancho de Calle Huerto de la Madera) y 12,01 m a Calle Montalbán, coincidiendo con la alineación de la parcela existente.
- Manzana M-2: 8,42 m a Callejones del Perchel (una vez y media el ancho de Calle Malpica)

Altura edificable

(P.E.R.I. "Perchel Sur")

Edificaciones de nueva planta:

El número obligatorio de plantas en las nuevas edificaciones será el recogido en el plano realizado a tal respecto (Plano de Alturas Propuestas). PLANO ED-15 "Alturas".

Como norma general las alturas edificables en metros se atenderán a la siguiente relación

- B+1: 7,50 m
- B+2: 10,50 m
- B+3: 13,50 m
- B+4: 16,50 m
- B+5: 19,50 m
- B+6: 22,50 m

Asimismo en general, la altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,20 m y un mínimo de 3,50, y la de plantas altas un mínimo de 2,70 m.

No obstante, sobre estas condiciones prevalecerá la de que las alturas libres de plantas bajas y altas y altura total deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas y de cornisa en todas sus plantas y en el conjunto de la fachada de calle.

(Plan General de Ordenación Urbana)

Artículo 12.5.3. Condiciones de la edificación.

- 1. Altura máxima y número de plantas. El número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente de Alineaciones, viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro incluido en este artículo. Dicho número de plantas pretende responder a los criterios generales de altura en función del ancho de vial contenidos en el resto de este apartado, reconociendo situaciones singulares consolidadas.*

En los casos no indicados expresamente y a excepción de los que pudieran contemplarse en la normativa específica de los Planeamientos de Desarrollo, el número de plantas edificables vendrá regulado por la anchura de los viales a que el edificio dé fachada conforme a la siguiente relación:

Anchura del vial	Nº de Plantas/Alturas máximas edificables	Nº de Plantas mínimas obligatorias
Hasta 7 m	PB+2/11,00	B+1
> 7 m hasta 10 m	PB+3/14,60	B+2
> de 10 m hasta 15 m	PB+4/18,20	B+3
> de 15 m hasta 20 m	PB+5/21,80	B+4
> de 20 m	PB+6/25,40	B+5

El Estudio de Detalle fija por cada parcela las alturas de la edificación, ajustándose a las determinaciones del PERI y PGOU, debiendo adaptarse la volumetría de los futuros proyectos a las alturas fijadas en los planos ED-16-17 y 18.

Condiciones de composición y ejecución.

Para garantizar la adecuación a las arquitecturas históricas existentes en los procesos de renovación urbana se dictan los siguientes criterios que habrán de tenerse en cuenta en el estudio de integración con las edificaciones colindantes que deberán presentarse con los proyectos de edificación de estas zonas:

a) En las fachadas predominarán las superficies de macizo sobre las de hueco.

Con el objetivo de confirmar que la relación de macizo sobre la de hueco son mayores, en el diseño compositivo de la fachada la proporción del vacío será inferior al 50% del total de la superficie de las fachadas de la parcela.

b) Los huecos o conjuntos de ellos tendrán predominantemente proporciones verticales, debiéndose adaptar a las edificaciones colindantes

El proyecto de edificación definirá la composición de la ventanas, teniendo siempre una proporción 1.5:1, siendo 1.5 la dimensión en altura y 1 la anchura para asegurar la proporción vertical de los huecos en fachada

c) Los huecos de panta baja se adaptarán a la composición del resto de la fachada.

d) Los aleros y balcones deberán tener un canto máximo de 12 cm.

e) Los rótulos comerciales, de publicidad informativa de los locales, se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja del edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos y sin sobresalir más de 50 cm del plano de fachada, quedando prohibidos en plantas altas y cubiertas. Estarán ejecutados en materiales cerámicos, hierro forjado o madera.

f) Deberá justificarse la elección del sistema de cubiertas en función del entorno.

En los casos en los que la planta ático se indique, esta quedará limitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75 % trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos, los 4,50 metros de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas, pudiendo realizarse el ático como planta retranqueada o bajo cubierta, siempre que se cumplan las condiciones referidas.

En los demás casos, por encima de la altura reguladora, solo se permiten:

1. La cubierta inclinada de teja cerámica en su color natural, vidriada o panel con tratamiento exterior, con una altura máxima de 2,75 m medidos sobre el último forjado, y bajo cuyo espacio, solo podrán situarse depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones

2. Y dichos mismos elementos sobre terraza plana con las misma altura de 2,75 m y separadas 5 m del borde de la cornisa de la última planta.

Las aguas pluviales serán conducidas a las red general de alcantarillado.

Atendiendo al entorno urbano del sector, y para guardar una coherencia con la volumetría original no se permite el desarrollo de plantas ático, formalizando las cubiertas con planos inclinados.

g) En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante, lo anterior se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas. En tal caso, la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo a la estructura de las parcelas originales, o bien en tramos no superiores a 10 metros de anchura en orden a la conservación y protección de la relación de su arquitectura con el espacio urbano.

En el presente Estudio de Detalle se fijan como parcelas mínimas las definidas en el plano ED-13 "Parcelario". Los futuros proyectos edificatorios podrán desarrollarse por cada parcela o manzana, con el objeto de poder unificar los accesos peatonales (portales) y rodados, especialmente en este último caso, pudiéndose tramitar proyecto único con bajo rasante común para las manzanas 1 y 2.

En cualquier caso, se mantendrá la estructura volumétrica y compositiva de la edificación según la parcelación y alturas definidos en el presente Estudio de Detalle.

Retranqueos.

Se prohíbe todo tipo de retranqueos en plantas altas, salvo lo especificado en plantas ático (se separará 5 m del borde de la cornisa de última planta).

En el presente ED no se permite la ejecución de áticos por encima de la altura máxima permitida. Respecto a los retranqueos, la edificación deberá ajustarse a las alineaciones marcadas por el PERI; tan solo se permite la ejecución de terrazas cerradas por tres lados hacia el interior de la manzana, debiendo el peto de esta ajustarse a la alineación o a las condiciones de vuelo establecidas a continuación.

Cuerpos salientes

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

Se admiten con las siguientes restricciones a partir de la primera planta:

- *Los balcones tendrán un vuelo máximo de 0,40 m*
- *La altura mínima desde la acera de los cuerpos salientes cerrados será 3,50 m el vuelo máximo será de 0,60 m.*
- *Además de lo expresado en las limitaciones máximas anteriores, en todos los casos como norma general el vuelo máximo no será superior a 1/10 de la anchura de la calle y no podrá estar a menos de 0,60 m del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera. Estos cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,80 m de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo, no podrán estar a una altura inferior a 3,50 m sobre el nivel de la acera.*

Elementos salientes

Se prohíben todo tipo de elementos salientes en fachada y patios a excepción de:

- a. *Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0,30 m*
- b. *Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cm.*

El futuro proyecto de edificación resultante de la aplicación de las anteriores ordenanzas descritas mantendrá las condiciones derivadas de huecos existentes de las parcelas colindantes, siempre y cuando estén reconocidos en licencia previa y en particular con los huecos de la edificación con expediente OM 103/98"

1.6. OCUPACIÓN DEL BAJO RASANTE Y TRATAMIENTO DE CALLE HUERTO DE LA MADERA

Mediante el presente Estudio de Detalle y al amparo de lo establecido en el artículo 6.8.3 "Usos compatibles de interés público y social" de Las Normas Urbanísticas del Plan General de Málaga vigente donde dice lo siguiente:

- **Artículo 6.8.3. Usos compatibles de interés público y social.**

6. En los suelos calificados de viario, zonas verdes y espacios libres, se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Tal y como especifica el artículo 6.6.3 de este PGOU.

El ayuntamiento titular de los mismos, podrá desafectar el subsuelo a partir de la cota -1,3 metros descendente, para adscribirlo como bien patrimonial del Ayuntamiento o de la forma específica al Patrimonio Municipal del Suelo, según disponga el acuerdo de adscripción, con destino a aparcamiento privado, lo que originará que en el plano vertical coexista suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica, situación que se formalizará, bien mediante la construcción de un Complejo Inmobiliario, bien mediante la segregación de volúmenes en el plano vertical, y todo ello siempre se garantice:

No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.

Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.

Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

Con independencia de la existencia de razones de conveniencia u oportunidad que aconsejen la desafectación, el subsuelo existente bajo la indicada clase de suelo podrá destinarse en todo caso a uso de aparcamiento.

A partir de la cota +0 vertical ascendente se podrán construir en tales suelos aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento del aparcamiento que se construya.

Al mismo tiempo, el *apartado 6 del artículo 61. "Criterios para la ordenación urbanística" de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)* explica lo siguiente:

Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie

Por lo tanto, dentro del marco de la normativa anteriormente descrita, el presente Estudio de detalle propone unir las manzanas 1 y 2 ocupando el bajo rasante de la calle Huerto de la Madera para destinarlo a uso de aparcamiento privado.

Además, dicha intervención tiene como objetivo modificar el funcionamiento de la calle Huerto de la madera, eliminando su tráfico rodado para generar un espacio público con carácter de "plaza longitudinal".

- **Justificación de la ocupación del bajo rasante de la Calle Huerto de la Madera**

Según establece el PGOU de Málaga, la reserva de aparcamiento por usos es de 1 plaza de aparcamiento por vivienda o 1 plaza cada 100 m² construidos de vivienda incluidas zonas comunes. Para uso comercial 1 plaza cada 50 m² y para uso oficina 1 plaza cada 50 m².

Según un estudio previo preliminar de las tres manzanas y ajustándose a las condiciones de ordenación descritas en el documento del Estudio de Detalle, la manzana M-1 tendría una edificabilidad aproximada de 8.590 m², la manzana M-2 una edificabilidad aproximada de 5.800 m² y la manzana M-3 una edificabilidad aproximada de 1.900m². En el estudio previo se desarrollan 104 viviendas en la manzana M-1, 67 viviendas en la manzana M-2 y 22 viviendas en la manzana M-3.

En este supuesto, la dotación de plazas de aparcamiento en la manzana 1 sería de 104 plazas, en la manzana 2 sería 67 plazas y en la manzana 3 serían 22 plazas. No obstante, será el proyecto de edificación el que defina la reserva de aparcamientos según los usos incorporados respondiendo siempre a los criterios establecidos en el *artículo 6.7.4 del PGOU "Reserva de aparcamiento por usos"*

El alto ratio de plazas de aparcamiento que se requiere por normativa y dada la morfología que presentan cada una de las manzanas (siendo más crítica en la manzana M-2 por el estrechamiento que provoca el edificio existente), obliga a resolver el aparcamiento en 4 niveles en la manzana M-1, 4 niveles en la manzana M-2 y 3 niveles en la manzana M-3. De esta forma el ratio de superficie construida por plaza de aparcamiento es de 45 m² en la manzana M-1, 50 m² en la manzana M-2 y 50 m² en la manzana M-3

La construcción de tres/cuatro niveles de sótano implica realizar excavaciones muy profundas para ubicar la cimentación de las edificaciones con las importantes dificultades constructivas que conlleva, teniendo en cuenta además que existen edificios antiguos muy próximos.

Por otro lado, la estrechez de las calles Arco, Malpica y Huerto de la Madera dificultan el acceso rodado a la manzana M-2 por lo que es recomendable ubicar la entrada y salida por un único acceso por la calle Montalbán, siempre y cuando la superficie construida sea inferior a 6.000 m².

Por estos motivos se propone que bajo rasante (cota -1,5 m descendente) y en la proyección de la calle Huerto de la Madera se destine dicha superficie para unir las manzanas M-1 y M-2 y dotar de una mayor superficie de uso de aparcamiento (en total en dos plantas 7.443,74 m² de superficie bajo rasante que se destinara a aparcamientos, trasteros, almacenes, instalaciones). De esta forma se resuelve el número de plazas de aparcamiento requeridos en dos niveles de sótano con superficie construida inferior a 6.000 m² (deduciendo las superficies previsibles para los trastero y las instalaciones necesarias), reduciendo las dificultades del proceso constructivo al tener edificios antiguos cercanos.

Al respecto de la superficie del sótano necesaria para plazas de aparcamientos, es importante conocer si de la unión de las manzanas 1 y 2 con el bajo rasante de Calle Huerto de la Madera se superarán esos 6.000 m² máximos para resolver el sótano con una sola entrada. Partiendo de una edificabilidad aproximada de 8.590 y 5.800 para cada manzana, las necesidades de plazas de aparcamientos por usos según el Plan General sería el siguiente:

- Si todo el techo se destinase a viviendas, y alcanzando el número máximo de unidades permitidas (una cada 70 m²), serían necesarias 205 plazas, que a una media de 30 m² por plaza suponen 6.150 m².
- Si las plantas bajas se destinasen a locales comerciales (3.163 m², la superficie neta de las manzanas) y el resto a viviendas de 70 m² (11.227 m²), el número de plazas obligatorias sería de 63+160=223 plazas, que a una media de 30 m² por plaza suponen 6.690 m².
- Y, por último, el PERI "Trinidad Perchel" en el artículo 13 "Condiciones de uso de las edificaciones" permite una superficie máxima construida de uso oficina o terciario del 50 % del techo por unidad de parcela. En el caso que nos ocupa, para el uso de oficinas (4.295 m² en M-1 y 2.900 m² en M-2) y el resto a viviendas de 70 m² (7.195 m²), el número de plazas obligatorias sería de 144 + 103 = 247 plazas, que a una media de 30 m² por plaza suponen 7.410 m²

Con estos criterios restrictivos que precisan del máximo número de plazas para los usos más probables del suelo, se alcanzan valores que superan los 6.000 m² de sótanos destinados a aparcamientos. Es improbable que se den las circunstancias más desfavorables en cada caso (viviendas de 70 metros, máximos locales comerciales, etc.), por lo que en los supuestos uno y dos se podría con facilidad diseñar un sótano común a ambas parcelas que no superase los 6.000 m². Incluso si se propusieran en el proyecto futuro usos hoteleros, no se alcanzaría los 6.000 m² al demandar pocas plazas de garaje. Pero debemos contemplar la posibilidad de que todo el techo se destine a oficinas o a otro uso que pudiese dar como resultado un sótano de más de 6.000 m².

Además, la entrada al garaje está íntimamente ligada a la nueva propuesta de rangos del viario del entorno, donde muchas de las calles pasan a definirse como peatonales o con viaria restringido para residentes, siendo Calle Montalbán la que realiza la canalización del tráfico rodado. Todo ello según se establece en el siguiente apartado.

Por tanto, la propuesta del presente estudio de Detalle respecto a los accesos al garaje es:

- Siempre que la superficie del garaje no supere los 6.000 m², el acceso al sótano de las manzanas 1 y 2 se realizará desde Calle Montalbán, la más ancha del ámbito.
- Conforme al apartado 3.2. d) del artículo 12.2.45 "Normas específicas de la edificación de garajes del PGOU, en el caso de que dicho sótano supere los 6.000 m², además del acceso por calle Montalbán, será necesario un acceso bidireccional permanente desde calle Malpica, en la fachada situada entre la esquina con Callejones del Perchel y el edificio existente. De esta forma, el tráfico que pudiese generar la salida del aparcamiento se comunica de manera inmediata con Callejones del Perchel, manteniendo el carácter más peatonal de Calle Malpica que le confiere su condición de restringida al tráfico solo para residentes.

1.7. RELACIÓN DE PLANOS.

ED-01- SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.

ED-02- SITUACIÓN. ALINEACIONES P.E.P.R.I. "PERCHEL SUR".

ED-04- CESIÓN DE SUPERFICIE A VIAL PÚBLICO

ED-14- ALINEACIONES SOBRE RASANTE

ED-15- ALTURAS

ED-19- ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

ARQUITECTOS: D. Mario Romero González

D. Javier Higuera Mata

Málaga, septiembre de 2025