

### III. RESUMEN EJECUTIVO

Según Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), establece en su art. 62.1.e que los instrumentos de complementarios, en este caso estudio de detalle, deben contener un resumen ejecutivo que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

De acuerdo con ello, el presente Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle, pretende resumir la nueva propuesta, de modo esquemático y claro.

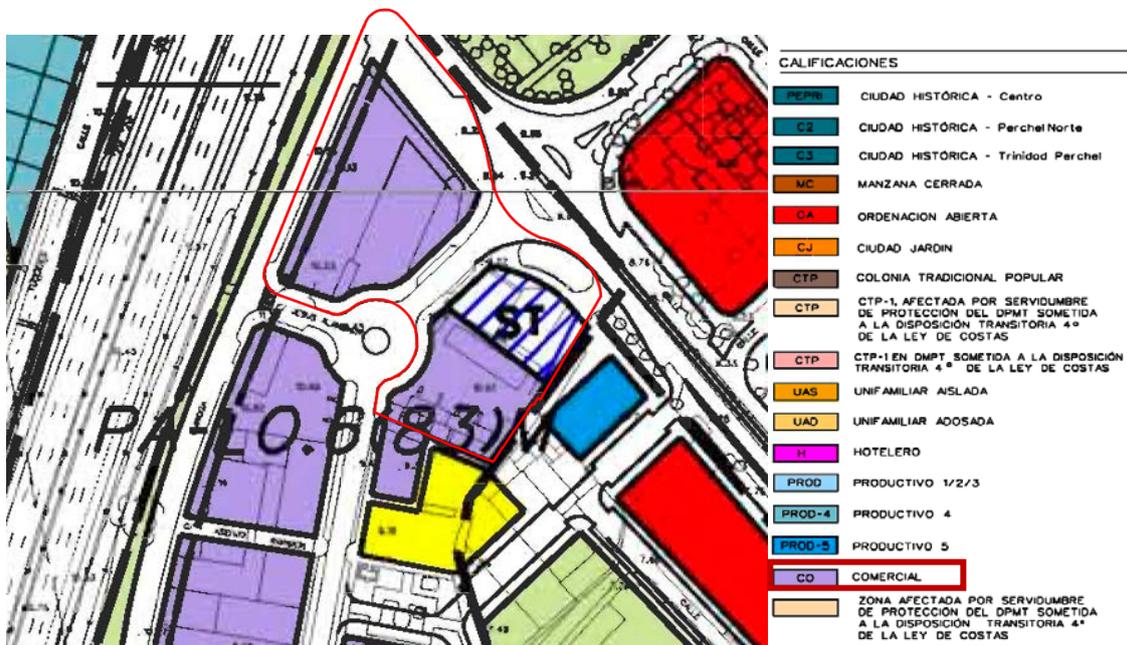
#### 1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el Estudio de Detalle de las Parcelas P1, P2 y P3; todas situadas en el Plan Parcial de Ordenación (en adelante P.P.O.) SUP-1.5 "Guadaljaire Industrial", PA-LO.6(83)M del actual PGOU-2011 de la ciudad de Málaga.

Dichas parcelas de suelo urbano están ubicadas en el entorno de la avenida Isaac Peral y en un mismo ámbito de planeamiento. El ámbito se encuentra a día de hoy urbanizado y consolidado por la edificación.

El objeto de la propuesta es transferir edificabilidad no consumida de la parcela P1 del PPO al conjunto formado por las otras dos parcelas que son colindantes P2 y P3; donde actualmente existe una edificación con tipología de nave industrial y en la que se quiere construir un nuevo edificio de carácter empresarial.

Aclarar que los suelos incluidos en el ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentran calificados globalmente como Comercial, por iniciativa del PGOU 2011 y los usos pormenorizados son, según el PPO, Industrial, Comercial y Hostelería, (y sus usos compatibles). Las condiciones de edificación siguen siendo las mismas que las expresadas en el PPO.



Plano de calificación. Ámbito del ED

Este documento describirá la operación urbanística que se plantea, la figura utilizada para llevarla a cabo y establecerá los nuevos parámetros urbanísticos resultantes para el ámbito de las parcelas P1, P2 y P3 del PPO SUP-15 "Guadaljaire Industrial"

## 2. AGENTES

### 2.1. PROMOTOR

A petición de D. Carlos Abascal Barquín, en representación de la mercantil LOZA, S.L. con C.I.F. B-29.230.976 y a efectos de notificación en Avda. Isaac Peral nº39, C.P. 29.004, Málaga.

### 2.2. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Daniel Ruiz Álvarez, colegiado nº 604 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga; en nombre y representación de la sociedad colegiada TAUARQUITECTO, S.L.P., con CIF B-92.936.244 y domicilio fiscal en Av. Ortega y Gasset, 124 - 2ª, Of. 17 de 29.006 Málaga.

## 3. ANTECEDENTES

Las parcelas P1, P2 y P3, todas en el P.P.O. SUP-1.5 Guadaljaire Industrial (PA-LO.6(83)M del P.G.O.U); son propiedad de LOZA S.L.

De acuerdo con las previsiones del régimen transitorio del PGOU-2011 (art.15.2.4) el planeamiento vigente a considerar es el Plan Parcial de Ordenación aprobado en 1989, con las modificaciones especificadas anteriormente (reducción de superficie del ámbito del plan parcial, uso global Productivo y el Plan Especial de Gasolinera en la parcela 1).



Plano 4 del Proyecto de compensación del Plan Parcial "Guadaljaire Industrial"

Respecto al ámbito del estudio de detalle, se incluye a las parcelas P1, P2/P3; considerando el límite de sus acerados y la parte de la avenida Isaac Peral existente entre estas parcelas, de forma que la delimitación sea continua.

Se incluyen superficies de suelo público en los que el ED aplicará criterios de sostenibilidad en la ordenación urbanística del suelo, es decir, algunas de las cuestiones referidas a la ordenación del espacio público y espacio verde.



Ubicación del ámbito del ED respecto al eje viario norte-sur. Ámbito del ED

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

##### 4.1. TRASPASO DE EDIFICABILIDAD

Se decide traspasar 1.750,00 m<sup>2</sup> de techo edificable de la parcela P1.2 a la parcela P2/P3.

Resultado de la transferencia de edificabilidad, la parcela P1.2 queda con un techo edificable de 812,00 m<sup>2</sup> de los cuales tiene consumidos 132,10 m<sup>2</sup>. La edificabilidad no materializada en esta parcela ahora es de 679,90 m<sup>2</sup>.

La parcela P2/P3 cuenta con un nuevo techo edificable máximo de 6.547,00 m<sup>2</sup>

A continuación, se adjuntan los cuadros de superficies resultantes del caso puntual de las parcelas P1, P2 y P3; donde se observa la operación descrita anteriormente.

##### Plan Parcial de Ordenación SUP-I.5 "Guadalupe industrial".

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable	Edificabilidad agotada	Edificabilidad Restante
P1.1	1.170,00	0,30	351,00	350,71	0,29
P1.2	1.830,00	1,40	2.562,00	132,10	2.429,90
P2/P3	3.440,00	1,40	4.797,00	0,00	4.797,00
<b>TOTAL</b>	<b>6.440,00</b>	-	<b>7.710,00</b>	<b>482,81</b>	<b>7.227,19</b>

##### Estudio de Detalle. Parcelas P1, P2 y P3.

(Traspaso de 1.750 m<sup>2</sup> de la parcela P1 a parcelas P2 y P3)

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Techo máximo edificable	Edificabilidad agotada	Edificabilidad Restante
P1.1	1.170,00	0,30	351,00	350,71	0,29
P1.2	1.830,00	0,44	<b>812,00</b>	132,10	<b>679,90</b>
P2/P3	3.272,35	2,00	<b>6.547,00</b>	0,00	<b>6.547,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.272,35</b>	-	<b>7.710,00</b>	<b>482,81</b>	<b>7.227,19</b>

Como se puede observar en las tablas, el traspaso de edificabilidad de la parcela P1 a la parcela P2/P3 no altera la edificabilidad total de las mismas, y por ende no se altera la edificabilidad total del sector establecida por el PPO SUP-I5 "Guadaljaire Industrial" (PA-LO 83(M) del PGOU de Málaga).

## 4.2. NORMATIVA URBANÍSTICA

A modo resumen, y con el fin de recoger de forma esquemática todos los datos pertinentes tanto al sector como a la modificación que se realiza en el presente ED, se presentan los parámetros urbanísticos vigentes y propuestos.

### P.P.O. SUP-I.5 "Guadaljaire industrial" (PA-LO.6(83)M del PGOU-2011)

#### Normas particulares de la zona IND-3

Parcela mínima.....	500,00 m <sup>2</sup>
Longitud mínima de fachada.....	10,00 m
Edificabilidad.....	1,4 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Ocupación.....	100 % en Planta Baja, 40 % en Planta Alta
Altura máxima.....	15,00 m, excepcionalmente 20,00 m
Uso.....	Industrial, Comercial, Hostelería (IND-3/PROD-4)
Separación a linderos.....	Medianera con alineación a vial

#### Estudio de Detalle. Parcelas P1, P2, P3

Parcela mínima.....	500,00 m <sup>2</sup>
Longitud mínima de fachada.....	10,00 m
Edificabilidad.....	La establecida para cada parcela.
Ocupación.....	100 % en Planta Baja, 40 % en Planta Alta
Altura máxima.....	20,00 m
Uso.....	Empresarial (PROD-4)
Separación a linderos.....	Medianera con alineación a vial

Como se expresa en el cuadro comparativo, el traspaso de edificabilidad descrito en el ED no implica un aumento de aprovechamiento del sector. No se modifica ningún otro parámetro del planeamiento vigente.

## 4.3. REURBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

La actuación tiene un marcado interés público. La singularidad del emplazamiento dentro de la trama urbana de la ciudad y la reedificación de la parcela P2/P3 provocará una mejora de la imagen urbana de la ciudad de Málaga. Además, complementariamente a esta intervención, se proponen mejoras del espacio público contenido dentro del ámbito del Estudio de Detalle.

Las mejoras de reurbanización del espacio público pueden clasificarse en dos tipos:

- Incorporación de arbolado de sombra en todo el viario perimetral de las parcelas implicadas en el ED.
- Reurbanización del acerado oeste de la avenida Leo Delibes.

Dada la proximidad con el parque María Luisa (ubicado al otro lado de la avenida), se propone un nuevo diseño de urbanización del acerado. El objetivo es generar una transición entre la zona verde y la zona urbana en este punto clave de la ciudad.

Para ello, se dotará de nueva vegetación incrementando el suelo permeable, más arbolado de sombra, así como nuevo mobiliario urbano e iluminación que posibilite la utilización de dicho espacio; eliminándose el actual carácter residual del acerado.



*Vista actual del acerado en la avenida Leo Delibes*

La presente propuesta de mejora del espacio público será consensuada previamente con el servicio de Planificación y Ordenación urbanística del ayuntamiento de Málaga.

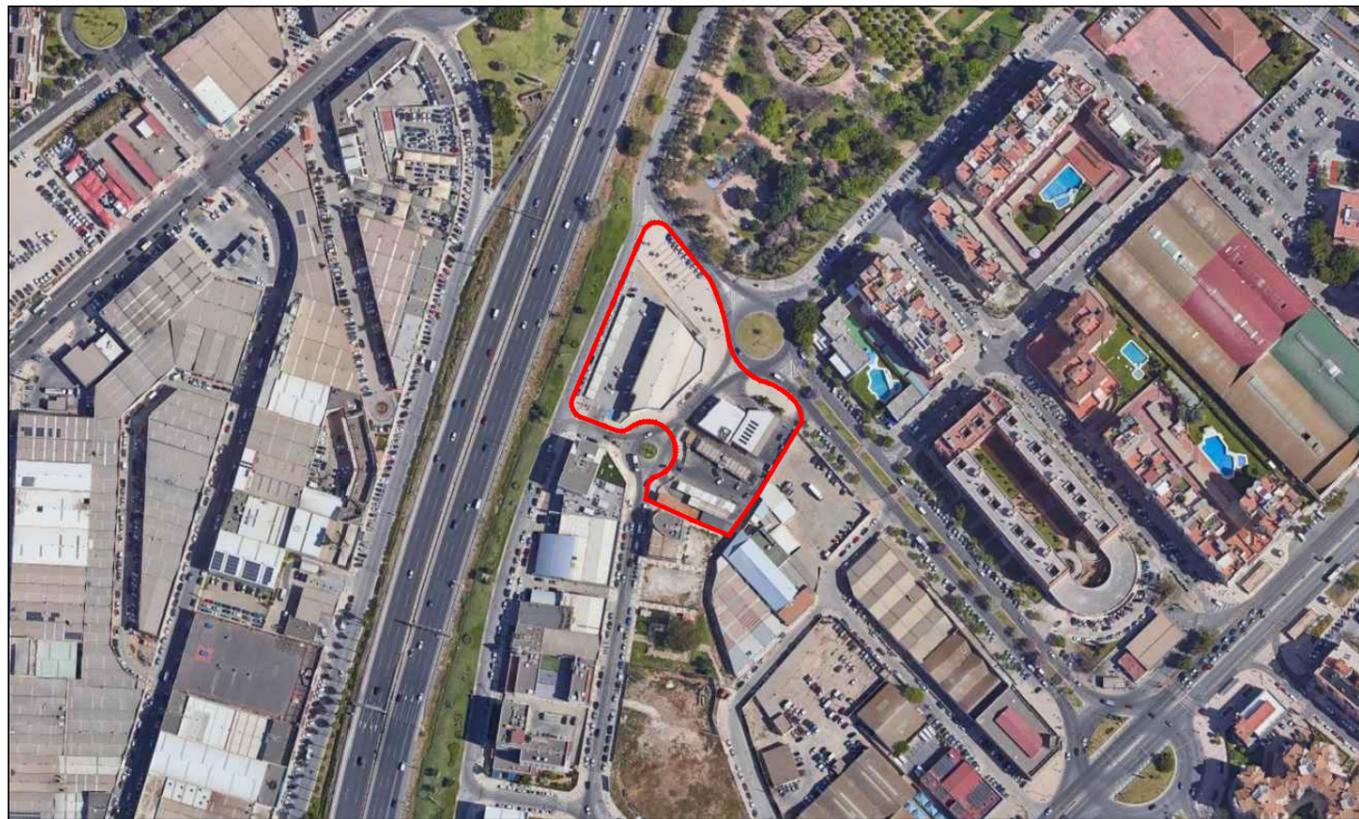
## **5. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO.**

La ordenación se suspende en el ámbito del Estudio de Detalle con la aprobación inicial del mismo con una duración máxima de un año, la cual se extingue en todo caso con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

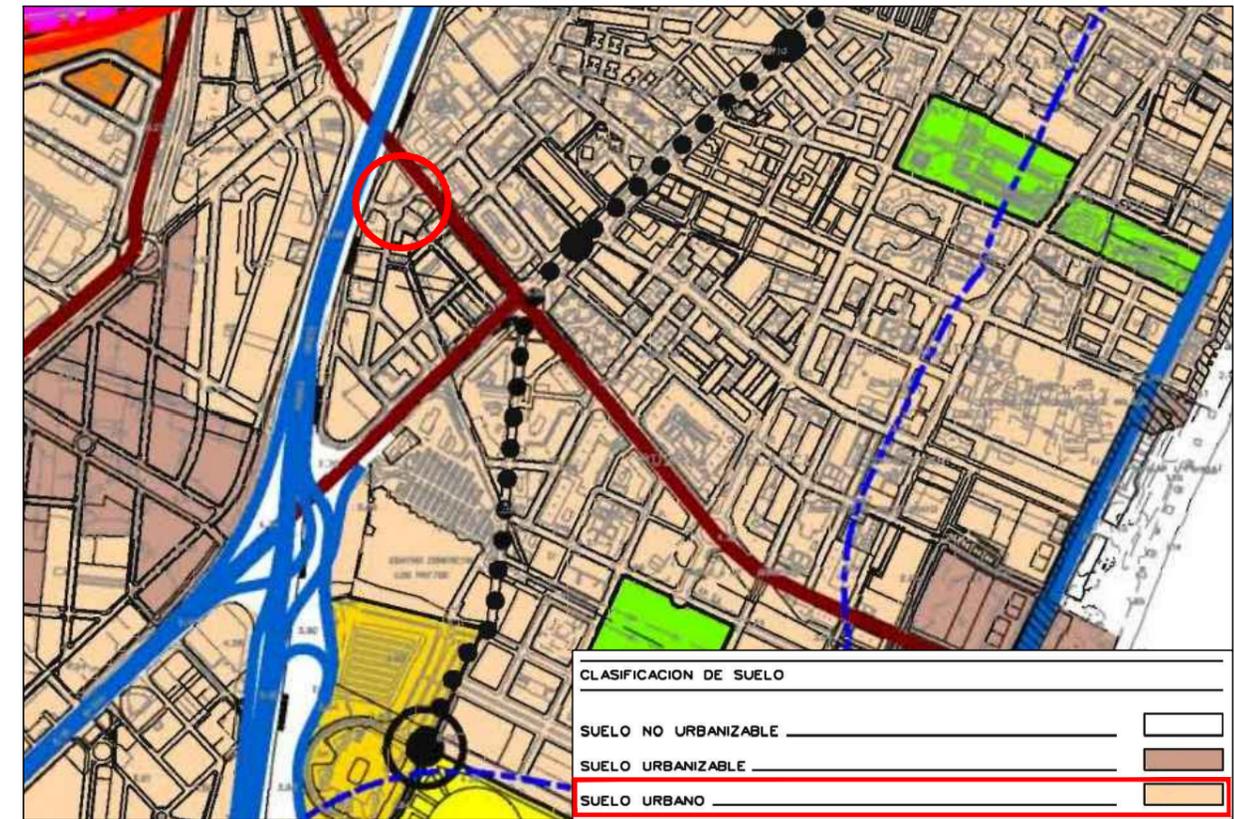
Málaga, enero de 2025

El Arquitecto,

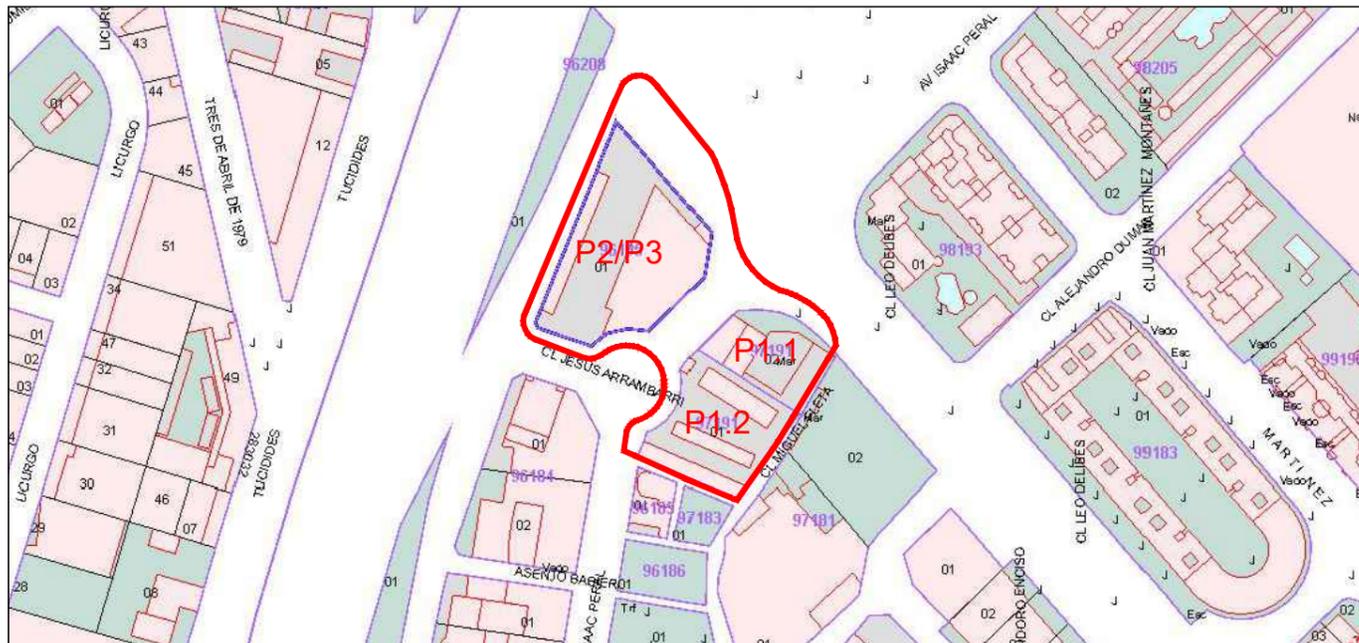
Daniel Ruiz Álvarez



SITUACIÓN ED

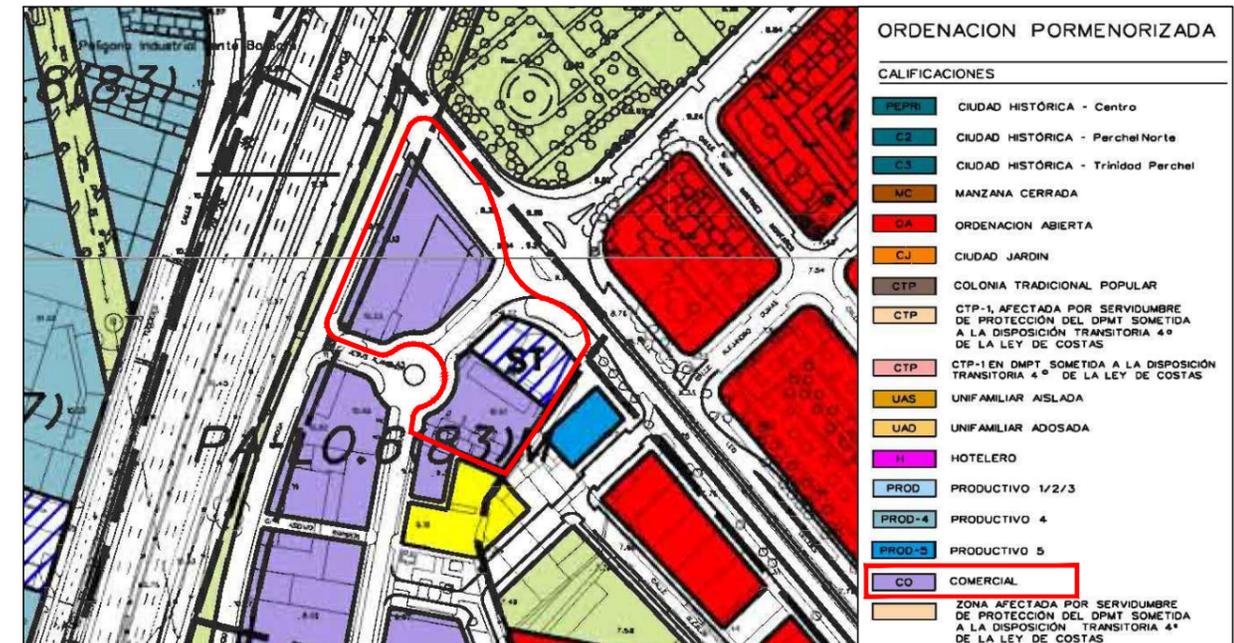


CLASIFICACIÓN PGOU-2011



CATASTRO

Referencias catastrales:	
P1.1	9719102UF6691N0001EF
P1.2	9719101UF6691N0001JF 9719101UF6691N0002KG
P2/P3	9619501UF6691N0001KF



CALIFICACIÓN PGOU-2011

<p>TAU ARQUITECTO SLP</p>	<b>ESTUDIO DE DETALLE - PARCELAS P1, P2, P3</b> <b>P.P.O. SUP-15 "GUADALJAIRE INDUSTRIAL"</b> <i>Traspaso de edificabilidad de la parcela P1 a la parcela P2/P3</i> <b>PPO SUP-15 "Guadaljaire Industrial" (PA-LO.6(83)M PGOU-2011 de Málaga</b>		LOCALIDAD: Málaga
	<b>SITUACIÓN, CALIFICACIÓN, CATASTRO</b>		FECHA: Enero 2025
	ARQUITECTO: Daniel Ruiz Álvarez	PROPIETARIO: LOZA, S.L.	ESCALA: S/E
	TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO Avda. José Ortega y Gasset 124, Oficina 17, 2ª planta Málaga 29.006 952038290		Nº PLANO: <b>01</b>
			Nº EXPEDIENTE: ED V01



Propuesta de vegetación arbórea



Propuesta de Mobiliario Urbano



**LEYENDA**

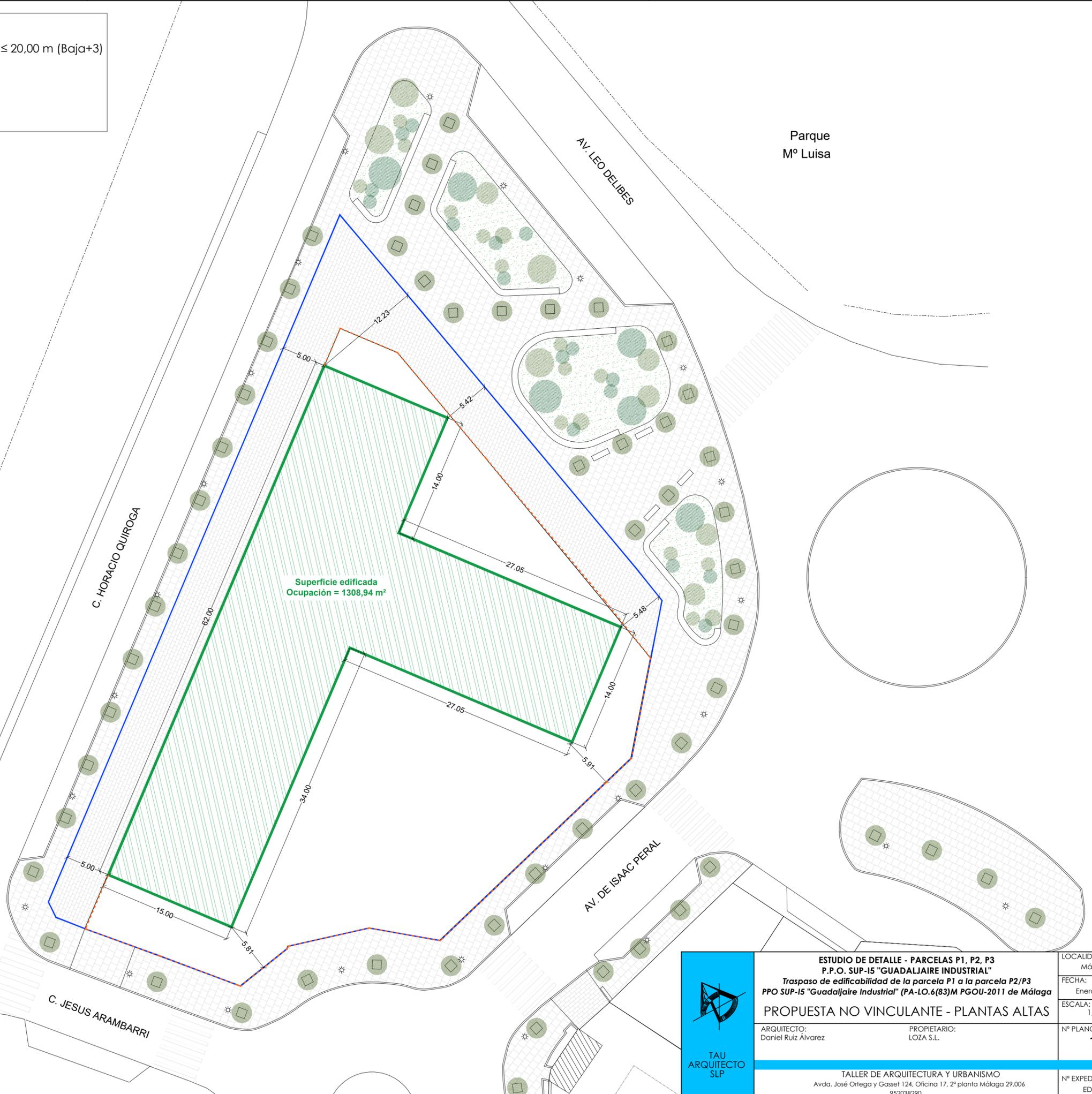
- Delimitación. Ámbito del Estudio de Detalle
- Alcorque
- Mobiliario Urbano
- Iluminación Urbana. Farolas

<p><b>TAU</b> ARQUITECTO SLP</p>	<p><b>ESTUDIO DE DETALLE - PARCELAS P1, P2, P3</b>  <b>P.P.O. SUP-15 "GUADALJAIRE INDUSTRIAL"</b>  <i>Traspaso de edificabilidad de la parcela P1 a la parcela P2/P3</i>  <b>PPO SUP-15 "Guadaljaire Industrial" (PA-LO.6(83)M PGOU-2011 de Málaga</b></p>	<p>LOCALIDAD: Málaga</p>
	<p><b>REURBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO</b></p>	<p>FECHA: Enero 2025</p>
	<p>ARQUITECTO: Daniel Ruiz Álvarez</p>	<p>PROPIETARIO: LOZA S.L.</p>
<p>TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO          Avda. José Ortega y Gasset 124, Oficina 17, 2ª planta Málaga 29.006          952038290</p>		<p>Nº PLANO: <b>06</b></p>
		<p>Nº EXPEDIENTE: ED V01</p>

**LEYENDA**

-  Área de la edificación con altura máxima reguladora ≤ 20,00 m (Baja+3)
-  Límite parcelas P2 y P3
-  Alineación área edificable ≤ 20,00 m (Baja+3)
-  Alineación área edificable ≤ 6,00m (Planta baja)

	SUPERFICIE	OCUPACIÓN
<b>SUPERFICIE DE PARCELA</b>	3.272,35	100,00%
<b>SUP. PLANTA BAJA</b>	2.585,80	79,02%
<b>SUP. PLANTA PRIMERA</b>	1.308,94	40,00%
<b>SUP. PLANTA SEGUNDA</b>	1.308,94	40,00%
<b>SUP. PLANTA TERCERA</b>	1.308,94	40,00%



Parque  
M<sup>o</sup> Luisa

 <b>TAU</b> ARQUITECTO SLP	<b>ESTUDIO DE DETALLE - PARCELAS P1, P2, P3</b> <b>P.P.O. SUP-15 "GUADALAJIRE INDUSTRIAL"</b> <i>Traspaso de edificabilidad de la parcela P1 a la parcela P2/P3</i> <b>PPO SUP-15 "Guadalajire Industrial" (PA-LO.6(83)M PGOU-2011 de Málaga</b>	LOCALIDAD: Málaga	
	<b>PROPUESTA NO VINCULANTE - PLANTAS ALTAS</b>	FECHA: Enero 2025	
	ARQUITECTO: Daniel Ruiz Álvarez	PROPIETARIO: LOZA S.L.	ESCALA: 1/300
	TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO Avda. José Ortega y Gasset 124, Oficina 17, 2ª planta Málaga 29.006 952038290	10	Nº EXPEDIENTE: ED V01