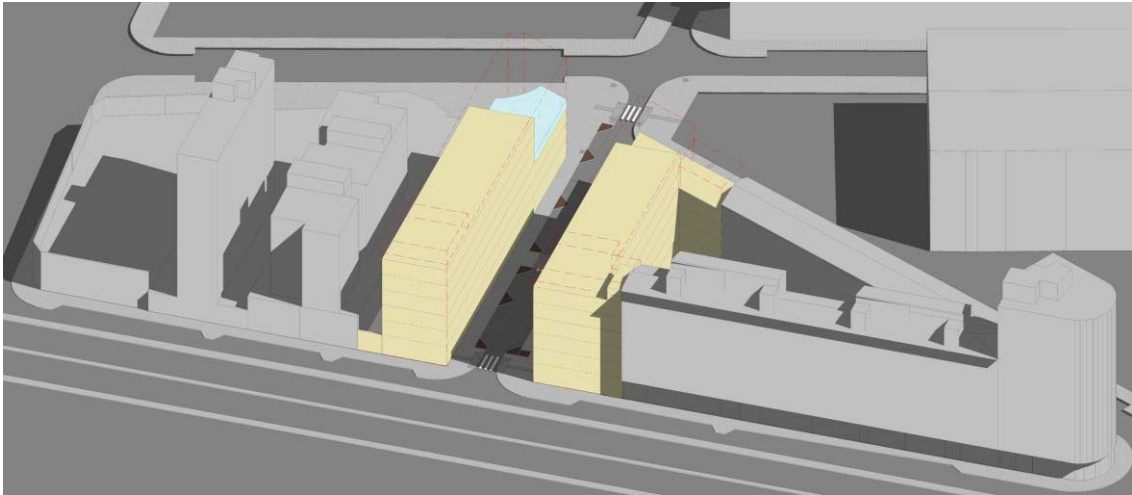


# ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS R1 Y R2 DEL ÁMBITO DEL PERI-LO.4 "PLAZA SAN FERMÍN" (PA-LO.21 (97) DEL PGOU DE MÁLAGA)

Ref.: SF N° Expdte: ED-2025/54 Fecha: Octubre de 2025 Rev.: B ; Fecha: 23/03/26



Promueve: **PROYECTOS CLYDE DOS IBERICA S.L.**

Equipo redactor:

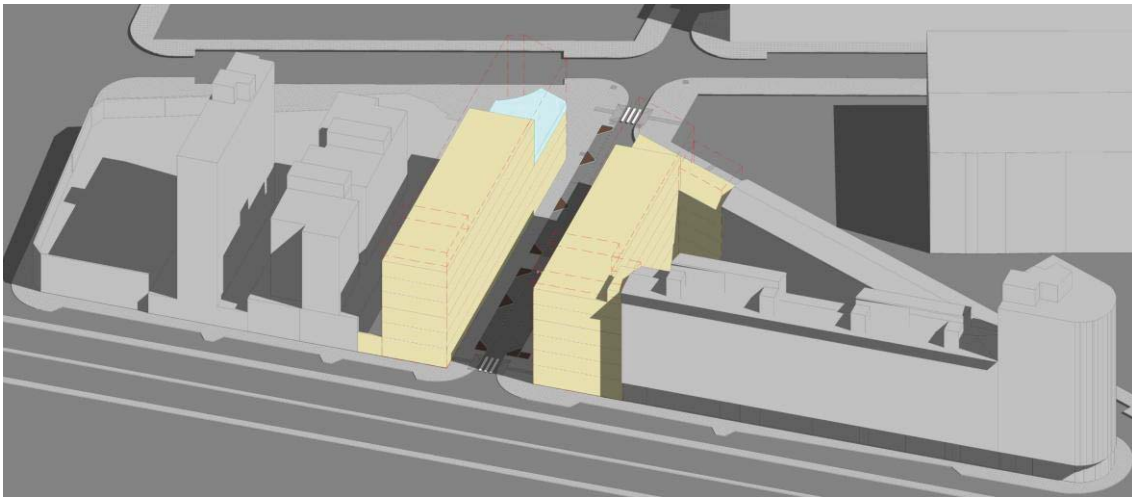
Pablo Arráez Monllor. **Arquitecto**

**COREO**  
ARQUITECTURA URBANISMO  
CONSTRUCCIÓN DE VALOR

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS R1 Y R2  
DEL ÁMBITO DEL PERI-LO.4 "PLAZA SAN FERMÍN"  
(PA-LO.21 (97) DEL PGOU DE MÁLAGA)

# MEMORIA

Ref.: SF N° Expdte: ED-2025/54 Fecha: Octubre de 2025 Rev.: B ; Fecha: 23/03/26



Promueve: **PROYECTOS CLYDE DOS IBERICA S.L.**

Equipo redactor:

Pablo Arráez Monllor. **Arquitecto**

**COREO**  
ARQUITECTURA URBANISMO  
CONSTRUCCIÓN DE VALOR

## ÍNDICE

1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	4
1.1.	Datos identificativos del promotor del Estudio de detalle .....	4
1.2.	Objeto del Estudio de detalle .....	4
1.3.	Ámbito de actuación y estructura de propiedad .....	4
1.4.	Objetivos del estudio de detalle .....	8
1.5.	Condiciones urbanísticas: Antecedentes .....	11
	- Figura de planeamiento de aplicación. Ordenanzas particulares.....	11
	- Medición aplicable al cálculo del techo total.....	17
	- Distribución del aprovechamiento del sector .....	20
	- Incorporación del PERI al PGOU.....	21
	- Disposiciones complementarias vigentes. ....	23
1.6.	Base legal y oportunidad de su formulación .....	25
1.7.	Tramitación.....	31
2.	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	32
2.1.	Descripción y justificación de la solución adoptada.....	32
2.2.	Cumplimiento de la normativa urbanística vigente .....	55
2.3.	Justificación de que no se reducen superficies de espacios libres ni de la destinada a viales .....	56
2.4.	Justificación de que no se aumenta aprovechamiento, ni se alteran los usos permitidos por el planeamiento. ....	56
2.5.	Adecuación de las alineaciones, rasantes y alturas, y de la ordenación de volúmenes, a las especificaciones del planeamiento superior	56
2.6.	Cuadro resumen de características de la ordenación .....	58



2.7.	Justificación del número de plazas de aparcamiento.....	59
2.8.	Justificación del cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad.....	61
2.9.	Perspectiva de género en la presente propuesta de ordenación.....	62
2.10.	Servidumbres aeronáuticas.....	66
2.11.	Justificación del planteamiento global del estudio de detalle.....	66
2.11.1.	Justificación de innecesariedad de memoria económica .....	67
2.11.2.	Estudio económico-financiero .....	68
2.12.	Medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana. ....	74
3.	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	75
3.1.	Disposiciones urbanísticas .....	75
3.2.	Disposiciones sobre las servidumbres aeronáuticas.....	77
3.2.1.	Normativa sobre autorizaciones en materia de servidumbres aeronáuticas .....	77
3.2.2.	Afección sobre el territorio .....	78
3.2.3.	Zona de seguridad radioeléctrica. ....	79
3.2.4.	Servidumbre de limitación de actividades. ....	79
ANEXOS	.....	82



## **1. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

### **1.1. Datos identificativos del promotor del Estudio de detalle**

El presente estudio de detalle (ED) se redacta por encargo de la mercantil Proyectos Clyde Dos Ibérica S.L., con NIF B-44707602 y domicilio social en Madrid 28020, Avenida General Perón nº8, 6ºB; actuando como representante de la misma, en calidad de Administrador único, Dª María de Montserrat Camacho García, con DNI 50817209-C.

Nota:

- Se deja aquí expresa constancia de que la identificación de la Administradora única de la promotora se realiza desde su consentimiento para la publicación de los datos indicados.

### **1.2. Objeto del Estudio de detalle**

El objeto del presente Estudio de detalle es la ordenación volumétrica de las edificaciones de nueva planta a construir en el ámbito de planeamiento urbano que a continuación se identifica. Y ello en base a las determinaciones incluidas en PERI y a los objetivos complementarios que en el presente documento se justifican: véase el posterior epígrafe 1.4.

### **1.3. Ámbito de actuación y estructura de propiedad**

El ámbito del presente Estudio de detalle es el del PERI-LO.4 "Plaza san Fermín", incorporado al vigente PGOU de Málaga como PA-LO.21 (97). Respecto de dicho ámbito, se prestará especial atención a las parcelas edificables (R1 Y R2), pues es donde se ubican los volúmenes cuya ordenación constituye el objeto principal de este ED.

Según reciente medición (véase el plano I04 de Levantamiento topográfico del estado actual), dicho ámbito tiene una medición superficial de 3.510,00 m².



Por tanto, ésta es coincidente con la del citado PERI. Véase su Memoria, página 7: "(...) en la medición realizada sobre plano topográfico y de acuerdo con el trazado gráfico de los límites del citado ámbito que incluye viario público existente la superficie es de 3.510 m<sup>2</sup>s."

El ámbito tiene forma trapezoidal, con un pequeño chaflán en su esquina noreste. Sus lindes son los siguientes: Al noroeste, la parcela catastral 1334114UF7613S0001AD, con dirección Avda. Juan XXIII nº 20 (y que cuenta con varios inmuebles en división horizontal); al suroeste, la Avda. antes referida; al sureste, las parcelas catastrales 1334113UF7613S0001WD (con varios inmuebles en división horizontal), 1334105UF7613S0001ED (construida sin división horizontal) y 1334103UF7613S0001ID (con varios inmuebles en división horizontal), con direcciones, respectivamente, en Avda. Juan XXIII nº 16, Cl. Santa Matilde 9[A] y Cl. Santa Matilde 11; y por último, linda al sureste y al noreste con la citada Cl. Santa Matilde y con la antigua Plaza de S. Fermín, ahora integrada en la parcela ELP-1, de espacio libre público, perteneciente al PERI LO.13 "Calle S. Lucas", del PGOU de Málaga.

En el Anexo IV del presente documento se aporta un reportaje de estado actual del ámbito.

Notas:

1. Como puede comprobarse en dicho reportaje, fijada a la medianera del inmueble sito en Avda. Juan XXIII nº 16, y en vuelo sobre el ámbito del presente ED, existe una valla publicitaria que resulta incompatible con los objetivos del PERI que lo ordena. Es por tanto preceptivo su desmantelamiento.
2. A su vez, sobre el inmueble sito en Cl. Santa Matilde 9[A], se han dispuesto 2 terrazas que, al menos en cuanto a su apertura de ventanas hacia la parcela colindante, resultan también incompatibles con el PERI aprobado, por ubicarse en el plano medianero.

El ámbito tiene, por tanto, acceso y fachada continua (de 48,54 m de longitud), desde el suroeste: la Avda. de Juan XXIII, e ídem, siguiendo una línea quebrada (de 52,78 m y 8,34 m de longitud), desde el noreste: Cl. Santa



Matilde y la citada parcela ELP-1. El estado del ámbito colindante al este (S. Lucas) es excelente (recientemente ha sido objeto de reurbanización integral), y el de la Avda. Juan XXIII puede calificarse como bueno, en lo que respecta a la circulación rodada.

La estructura de propiedad del ámbito sigue siendo la misma que la indicada en el PERI: está conformada, mayormente, por una parcela catastral, con referencia 1334102UF7613S0001XD y 3.166 m<sup>2</sup> de medición superficial según Catastro, más suelo de viario público que conforma las lindes este y suroeste de aquel. Esto es, suelo de C. Sta. Matilde y de la antigua Pza. de S. Fermín, y suelo de la Avda. Juan XXIII.

Respecto de la citada finca de titularidad privada se aporta, como Anexo VIII de la presente Memoria, certificación registral y nota simple actualizada (que acredita la cancelación de cargas).

Como puede comprobarse, dicha finca es la n.º: 2044/B del Registro de la propiedad de Málaga n.º 4 (finca de Málaga 4 n.º: 851/B), y se corresponde con la citada catastral 1334102UF7613S0001XD (si bien aún no está resuelta la coordinación con Catastro). En el citado Anexo VIII se aporta también su ficha catastral, así como de la parcela colindante 1334116UF7613S0001YD, resultante del colindante PERI del sector S. Lucas, correspondiente con la parcela ELP-1, de espacio libre público.

Esta segunda ficha se aporta sólo a efectos informativos: su deslinde catastral incluye, erróneamente, una porción de suelo del ámbito de S. Fermín que, como ya se ha explicado anteriormente, pertenece al viario público municipal (véase el ya referido plano I.05 del Estudio de detalle, y el I5 del PERI de S. Fermín).

La anterior descripción literal de la estructura de propiedad se ilustra en el plano I.05 del presente ED.

Actualmente el grueso de la parcela catastral está ocupado por una construcción industrial (con uso de almacén de madera), que resulta incompatible con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente. Dicha construcción, que ha de ser demolida en su totalidad, está constituida por 3



naves paralelas, de cubierta ligera a dos aguas, que conforman un espacio continuo y de nivel único (en planta baja). Ocupa así una extensión superficial de 2.174,15 m<sup>2</sup>.

La edificación está alineada con la linde suroeste de parcela (a Avda. Juan XXIII), y está adosada al inmueble colindante al noroeste, liberando a su vez un espacio para patios perimetrales que transcurren junto a las lindes sureste (en medianera) y este (Cl. Santa Matilde y antigua Plaza de S. Fermín). En el extremo noroeste del patio colindante con la citada plaza hay un porche que se usa para aparcamiento.

La topografía del ámbito se ilustra en el Plano nº I-04 del presente ED. Como puede apreciarse en éste, se caracteriza por constituir una explanada urbanizada y mayormente ocupada por edificaciones, cuasi plana, pues la pendiente es muy escasa en los viales a los que presenta fachada (no alcanza ni el 1%), y la diferencia de cota entre la linde con la Avda. Juan XXIII y las lindes con Cl. Santa Matilde y la colindante parcela ELP-1 no supera los 20 cm. (Por ello, véase el plano P-01, la pendiente prevista en el vial que ha de unir esas 2 calles es del 0,15%)

En resumen: Se trata de un ámbito cuasi horizontal, de 3.510,00 m<sup>2</sup> de medición superficial, constituido mayormente por una parcela privativa (ocupada en su mayor parte por una edificación de uso industrial), de 3.166 m<sup>2</sup> de superficie catastral, correspondiendo el resto del suelo a viario público. Dicho ámbito linda al este y suroeste con viario público, y a sureste y noroeste con medianeras de parcelas edificadas.

La parcela catastral aportada al ámbito está dotada de los servicios urbanísticos básicos, tales como abastecimiento y saneamiento (además de un aljibe), y electricidad. También cuenta con acceso peatonal desde la Avda. Juan XXIII y desde C. Sta. Matilde, así como rodado desde la citada calle.

No obstante, dada la reurbanización que se pretende, que implica un cambio del uso del suelo y un notable incremento del volumen construido, en PERI se indica la lógica necesidad de sustituir, mediante el correspondiente proyecto



de urbanización, las infraestructuras existentes por nuevos servicios urbanos acordes a las nuevas necesidades y requerimientos.

En lo referente a la vegetación existente en el ámbito (véase el plano I.04 de estado actual topográfico y el reportaje fotográfico incluido como Anexo IV), únicamente hay que señalar la existencia de 2 ejemplares de *musa paradisiaca* L. (bananos), de porte.

Dada la incompatibilidad de los ejemplares antes referidos con las obras de edificación a ejecutar en la parcela R1 del PERI, en el presente ED se propone su trasplante a alguna de las zonas verdes del colindante sector de S. Lucas. O en su defecto, su sustitución, en la obra de urbanización del ámbito del PERI, por ejemplares de igual o mayor valor. Y ello previa autorización del Área de Sostenibilidad Medioambiental del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

A su vez, también resulta previsible la afección a 2 ejemplares de escaso porte sitios fuera del ámbito, en Avda. Juan XXIII. Uno por la previsión de vado para acceso de vehículos en R1 (véase el anteproyecto que seguidamente se explica), y otro por la obra viaria prevista para enlace con la citada Avda: Véase el plano topográfico antes citado.

Dentro de la estructura territorial municipal, el ámbito se ubica en el Distrito nº 7, "Carretera de Cádiz", de Málaga.

#### **1.4. Objetivos del estudio de detalle**

El objetivo principal del presente Estudio de Detalle es dar cumplimiento a las determinaciones expresamente requeridas en el planeamiento aplicable al ámbito, el PERI LO.04 "S. Fermín". En este sentido, resulta primordial solucionar lo dispuesto en el Acuerdo sexto del Acuerdo plenario de aprobación definitiva del PERI LO.04 "S. Fermín". En aquel se "advierte" al promotor "la obligación de tramitar un estudio de detalle para resolver adecuadamente la disposición del volumen a las medianeras preexistentes, de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico de fecha 25 de mayo de 2006." Así, en las ordenanzas particulares del PERI, publicadas el 3 de octubre de 2008, en el Boletín oficial



de la provincia de Málaga (BOP), con número 191, (se adjunta como Anexo I de la presente Memoria), se indica también lo siguiente (el subrayado es nuestro):

"Artículo 6. Estudios de detalle

En las parcelas de uso dominante residencial para edificación plurifamiliar de la subzona OA-2, designadas como R-1 y R-2 del PERI, será necesario redactar y tramitar sendos estudios de detalle, previamente a solicitar licencia municipal de obras de edificación, con objeto de resolver adecuadamente la disposición del volumen edificable a las condiciones de medianería y alturas del entorno, debiéndose básicamente respetar en la ordenación de volúmenes las alturas máximas definidas en el plano P-3 de alineaciones y rasantes.

El estudio de detalle podrá completar o adaptar las determinaciones del Plan Especial, en aplicación de lo previsto en el artículo 15 de la LOUA 7/2002, sin aumentar el techo edificable adjudicado a cada parcela."

Y también:

"Artículo 8. Alineaciones y altura de la edificación

Las alineaciones obligatorias y máximas de la edificación a vial público y al interior de la parcela, así como la altura máxima y obligatoria vienen reflejadas en el plano P-3 de alineaciones y rasantes.

En este sentido se definen de carácter obligatorio las alineaciones a vial público, y en el caso de las parcelas edificables el proyecto arquitectónico deberá resolver la ocultación de las medianerías existentes en los solares colindantes ya consolidadas por la edificación, tal y como se indica en los planos P-1A y P-1B.

(...)"

Por tanto, este estudio de detalle tiene como objetivo principal resolver adecuadamente (respondiendo a las alturas de su entorno edificado) la disposición de los volúmenes edificables a construir en las parcelas R1 y R2 del



PERI. Y con ello, ocultar las dos medianeras existentes en la edificación colindante con la citada parcela R1.

En añadidura a lo anterior, el presente ED tiene también los siguientes objetivos complementarios:

1. Adaptar, para una mejor ordenación urbana (de volúmenes), las determinaciones del Plan Especial en lo referente al techo edificable adjudicado a cada parcela, sin superar la edificabilidad máxima prevista en el ámbito. Y ello conforme al *Criterio interpretativo 2025/1 sobre limitaciones a la ordenación de volúmenes de los estudios de detalle en parcelas de suelo urbano*, aprobado por la Gerencia municipal de Urbanismo de Málaga (se Adjunta como Anexo II de esta memoria), y conforme a la justificación que posteriormente se expone. (Nótese que este *Criterio interpretativo*, redactado en base a la vigente LISTA, modifica lo indicado respecto del techo edificable de cada parcela, en el 2º párrafo, antes transcrito, del artículo 6 de las ordenanzas particulares del PERI)
2. Precisar las condiciones de ordenación de volúmenes de las citadas parcelas R-1 y R-2 para destinarlas íntegramente al uso de hospedaje, en tanto que alternativo al residencial previsto. Y ello conforme a lo dispuesto en el Anexo III de esta memoria: véase el INFUSO – 2025 / 1836 y el anterior INFUSO – 2023 / 1081 (referido éste al colindante PERI de "S. Lucas", pero que resulta también de aplicación al que ahora nos ocupa, por referirse a la misma casuística).
3. En coherencia con lo anterior, y conforme a la justificación que a continuación se expone, aclarar el sentido del artículo 7, sobre parcelaciones, de las ordenanzas particulares del PERI, en lo referente a la definición de la parcela mínima, adaptando en consecuencia el apartado 1, sobre parcelación, del artículo 14, sobre Subzona OA-2 "Ordenación Abierta", de esas mismas ordenanzas.
4. Adaptar, en tanto que prolongación de Cl. Sta. Justa, el trazado del vial previsto en PERI (de 2 carriles) a la solución de un solo carril recientemente ejecutada como parte del proceso urbanizador del colindante ámbito del PERI-LO.13 "Cl. San Lucas" (PA-LO.23 – 97, del PGOU de Málaga).



5. Incorporar un retranqueo de fachada (chaflán), en la esquina noreste de la parcela R2, para adecuación de aquella a la edificación colindante, y para conformar, sobre rasante, un espacio privado de uso público, en continuidad con el espacio público colindante (previsto y existente).
6. Regular las condiciones de ordenación de volúmenes para:
  - a. Disponer un casetón sobre la terraza de cubierta de parcela R1, con una configuración tal que maximice la ocultación de la medianera existente junto a Avda. de Juan XXIII.
  - b. Posibilitar la instalación de una plataforma sobre la terraza del edificio previsto en R2, a destinar a vaso y playas de piscina descubierta.
7. Ampliar las condiciones para admisión de vuelos de cuerpos salientes, para posibilitar la instalación de:
  - a. Marquesinas en fachada, sobre los accesos peatonales a los establecimientos hoteleros.
  - b. Balcones cerrados o abiertos en el interior de la parcela, también en la zona de *espacio privado abierto* resultante del retranqueo de fachada de R2.
8. Completar la regulación de aparcamientos en parcela privada para, en ciertos casos y con ciertas condiciones, posibilitar la disposición de aparcamientos en las primeras crujías edificatorias colindantes con vía pública.

### 1.5. Condiciones urbanísticas: Antecedentes

#### - Figura de planeamiento de aplicación. Ordenanzas particulares.

El planeamiento vigente y que afecta al ámbito de actuación es el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) LO-4 "San Fermín", aprobado definitivamente el 26-07-07 e incorporado al vigente PGOU de Málaga como PA-T.5 (97), así como dicho PGOU (art. 15.2.4, punto 2), en aplicación "subsidiaria y complementaria para todos los aspectos puntuales no previstos" en aquel.



El citado planeamiento general vigente es el aprobado en fecha de Julio 2011, en base a Orden de 21 de enero de 2011, por la que se aprobó definitivamente la revisión-adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, y posterior Orden de 28 de julio de 2011, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la citada Revisión-Adaptación. Así mismo, resultan de aplicación las modificaciones, correcciones de errores y criterios de interpretación del citado PGOU que, aprobados hasta la fecha, tengan incidencia en el objeto del presente ED.

Como puede comprobarse en el plano P.1.1 del PGOU, hoja 4, sobre Clasificación del Suelo y Sistemas Generales, el ámbito de actuación está clasificado como urbano. Y dado que el PERI dispone de aprobación definitiva, está en la situación de ordenado.

Como ya se ha dicho, el PERI "S. Fermín" está incluido en el PGOU vigente como PA, esto es, Planeamiento Aprobado (previamente). Por ello, en virtud de lo indicado en el Art. 15.2.4 de dicho PGOU tiene "sus propias ordenanzas particulares de uso y edificación que son las que se prevalecen".

Por lo anterior, las condiciones urbanísticas que actualmente regulan el ámbito de actuación (y que, en algunos casos, el presente ED revisa, dentro de sus competencias: véanse las notas incluidas en este mismo epígrafe), se encuentran indicadas en su ficha en el vigente PGOU y en el PERI, en el apartado 3 de su Memoria, *Justificativa de la ordenación y de sus determinaciones*, en las Ordenanzas particulares y en los planos P2 y P3 (Véase el Anexo I). En resumen, y en lo que afecta al presente ED, en estos documentos se señala lo siguiente:

- Suelo urbano.
- La ordenación respetará las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior aprobado, lo cual incluye la apertura viaria desde la avenida Juan XXIII (que supone 1.192'00 m<sup>2</sup> de cesión), y la ocultación de las medianeras de las edificaciones colindantes existentes.
- Se proyecta un único vial (cuyo subsuelo no podrá utilizarse para uso de



aparcamiento privado), con una sección geométrica de 16,00 m y 26 plazas de aparcamiento público; y un espacio libre público (ELP).

Nota: Como a continuación se justifica, la citada dotación de aparcamiento tiene que ser revisada a la baja.

- Alineaciones y altura de la edificación:
  - o Las alineaciones obligatorias y máximas de la edificación a vial público y al interior de la parcela, así como la altura máxima y obligatoria vienen reflejadas en el plano P-3.

Nota: Como a continuación se justifica, resulta conveniente revisar puntualmente la alineación obligatoria prevista en el área noreste de R2.

- o Se definen de carácter obligatorio las alineaciones a vial público, y en el caso de las parcelas edificables el proyecto arquitectónico deberá resolver la ocultación de las medianerías existentes en los solares colindantes.
  - o En las fachadas interiores de la edificación, se permite una zona de movimiento de fachada con una anchura máxima de 1,00 m, definiéndose el interior como límite de la edificación, debiéndose en cualquier caso cumplir con las condiciones mínimas de patio interior definidas en la normativa general del PGOU.
- Uso global y dominante: Residencial.
  - Tipología: Subzona OA-2 "Ordenación Abierta". Véase el artículo 14 de las ordenanzas, que aquí se resume:

- o 1. Parcelación

Las parcelas edificables se ajustarán a lo establecido en el artículo 7, con unas condiciones de parcela mínima cuya aclaración es uno de los objetivos del presente ED.

- o 2. Edificabilidad neta

Se establece para esta subzona un índice de edificabilidad neta específica para cada parcela edificable según se indica en el plano P-2 del PERI, de forma que la superficie de techo edificable



será la resultante de la aplicación de las normas de composición del edificio expresadas en el presente artículo junto al techo edificable máximo.

Nota: Conforme a lo ya justificado (aplicación del *Criterio interpretativo 2025/1*), la citada edificabilidad neta de cada parcela resulta modificada por la ordenación de volúmenes que constituye el objetivo principal del presente ED.

o 3. Ocupación de parcelas, alineaciones y patios

La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos. No se podrán realizar vuelos sobre la vía pública, salvo las correspondientes a impostas y cornisas.

La ocupación máxima será:

- En planta baja: 100%
- En plantas altas: 90%

Se establecen en determinados casos alineaciones interiores para la edificación, debiendo, en cualquier caso, ser respetadas con el sentido que tienen en el plano P-3.


No obstante los porcentajes de ocupación establecidos, de ser necesaria la existencia de patios de mayores dimensiones, estos cumplirán con las condiciones mínimas establecidas en la normativa correspondiente

o 4. Altura edificable

El número de plantas edificables será el indicado en el plano P-3 del PERI, viniendo las alturas determinadas por el cuadro incluido en este punto de las ordenanzas y en la Memoria de aquel:



<b>Número de plantas</b>	<b>Altura en mts</b>
PB, PB+1	7,00 mts
PB+2	10,00 mts
PB+3	13,00 mts
PB+4	16,00 mts
PB+5	19,00 mts
PB+6	22,00 mts
PB+7	25,00 mts



- o 5. Separación a linderos privados y entre unidades de edificación.

La edificación propuesta está definida en relación a los linderos privados por el plano de alineaciones P-3 del PERI, debiéndose mantener las distancias definidas en el mismo.

- o 6. Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre los espacios públicos no se permite el vuelo de cuerpos salientes, salvo las cornisas ó impostas con un vuelo máximo de 0,30 m.

En el interior de la parcela se permiten vuelos cerrados ó abiertos en la zona de movimiento de la fachada interior, tal y como se indica en el plano P-3 del PERI, respetando las condiciones de patios definidas por la normativa urbanística del PGOU.

Nota: Como a continuación se justifica, se añade la posibilidad de vuelos cerrados ó abiertos en la zona, ya referida, en que se revisa la alineación obligatoria (área noreste de R2).

- o Condiciones de uso:
  - Uso pormenorizado: Residencial.
  - Usos compatibles: Industria de primera categoría en edificio exclusivo, terciario excepto instalaciones de hostelerías con actividad musical (apartado 2.2 del

artículo 12.4.9), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas

Nota: Conforme a lo ya justificado (INFUSO – 2025 / 1836), se plantea un uso de hospedaje en tanto que alternativo al residencial previsto.

- Nº de viviendas: No se establece.
- Regulación de las condiciones estéticas de la edificación: el estilo de las edificaciones que sean objeto de promoción en las diferentes parcelas edificables de uso dominante residencial deberá responder a la utilización de un lenguaje arquitectónico actual, fundado en la arquitectura mediterránea y en el legado cultural del movimiento moderno.

Los parámetros urbanísticos del ámbito se reflejan en el cuadro siguiente de la Memoria (pg. 27):

#### SUELO EDIFICABLE

Subzona OA-2	Denominación de parcela	Superficie m2s	Edificabilidad m2t/m2s	Techo edificable m2t	Uso dominante
	R-1	1.081	2,665	2.881,60	Residencial
	R-2	1.295	3,938	5.100,00	Residencial
<b>TOTAL</b>		<b>2.376</b>		<b>7.981,60</b>	

#### SUELO DOTACIONAL

	Denominación de parcela	Superficie m2s	Uso dominante	Dominio
Espacio libre público	ELP	60	Espacio Libre Público	Público
<b>TOTAL</b>		<b>60</b>		

#### RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

	Denominación de parcela	Superficie m2s	Uso Dominante	Dominio
Red Viaria y peatonal	Vr	1.192	Viario rodado y peatonal	Público
<b>TOTAL</b>		<b>1.192</b>		



No obstante lo indicado en el cuadro anterior en cuanto a la edificabilidad prevista por parcelas, y dado que, como ya se ha dicho, uno de los objetivos complementarios del PERI es adaptar, para una mejor ordenación urbana, las determinaciones de aquel en lo referente al techo edificable adjudicado a cada parcela (y ello en aplicación del *Criterio interpretativo 2025/1*), para la distribución del techo edificable que aquí se propone operaremos directamente en base al máximo previsto en PERI, y a su justificación.

#### - Medición aplicable al cálculo del techo total

La medición aplicable al cálculo del techo total se establece en la Memoria del PERI (pgs. 7 y 8), como sigue (el subrayado es nuestro):

##### 1.4 Ámbito de actuación.



En el vigente PGOU/98 se define en los planos de planeamiento y gestión el ámbito que abarca el PERI-LO.04, el cual tiene una superficie según la Ficha de Planeamiento de 3.090 m<sup>2</sup>s. No obstante **en la medición realizada sobre plano topográfico y de acuerdo con el trazado gráfico de los límites del citado ámbito que incluye viario público existente la superficie es de 3.510 m<sup>2</sup>s.**

Por otra parte **el reajuste puntual de límites que afecta a los tres PERI colindantes citados, basado en el artículo 1.0.8.2º del PGOU/98 propone que la superficie del ámbito de planeamiento del PERI-LO.04 ascienda a 3.628 m<sup>2</sup>s, siendo por tanto sobre esta última delimitación que se desarrolla la ordenación urbanística que contiene este documento.**

La diferencia de superficie entre la ficha y la realidad del ámbito medida sobre el plano topográfico se encuentra justificado por lo previsto en el artículo 1.0.6.3 del PGOU/98, en coherencia con lo determinado en el art. 19.1.c de la LOUA 7/2002.

(...)

Y en este mismo sentido, en la posterior pg. 13:



Se exponen los parámetros urbanísticos básicos de la Ficha de Planeamiento, que constituyen la referencia de la ordenación de este Plan Especial de Reforma Interior, contenidos en el documento del PGOU/98, anteriormente indicado.

<b>SUPERFICIE del SECTOR</b>	<i>según ficha</i>	<b>3.090 m2s</b>
	<i>según medición topográfica</i>	<b>3.510 m2s</b>
	<i>según ajuste de límites</i>	<b>3.628 m2s</b>

(...)

Y también en pg. 15:

#### 2.1.4 Antecedentes: el ajuste de límites del ámbito de actuación



De acuerdo con el contenido del artículo 13.11.10, y con el objetivo de adaptar la ordenación pormenorizada del PERI a las directrices de planeamiento derivadas de las consultas realizadas ante los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo e Infraestructuras y de la Oficina de la Revisión del PGOU/98, se ha procedido a realizar un ajuste de los límites de las tres Unidades de Ejecución de los ámbitos designados para el desarrollo de los PERI-LO.04, PERI-LO.13 y PERI-LO.12, en base al contenido del artículo 1.0.8.2º.c de la normativa urbanística del PGOU/98 vigente, con el objeto de permitir la mejor ejecución del planeamiento en virtud de la ordenación pormenorizada que deriva de la coherente ordenación de los tres ámbitos en conjunto, y su lógica inserción en la trama urbana colindante.

Por otra parte la diferencia entre la superficie real delimitada y la definida en la Ficha de planeamiento del PERI se fundamenta en el contenido del artículo 1.0.6.3, en coherencia con lo determinado en el art. 19.1.c de la LOUA 7/2002.

Y en base a lo anterior, en el plano I-5 del PERI, de Estructura de la propiedad, la medición aplicable (3.628 m2), se distribuye como sigue:

PERI LO-04

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUP. REAL m2s
1	MADERAS GARCÍA MIÑA S.L.	3.307
VIARIO PÚBLICO	AYUNTAMIENTO	321
	TOTAL	3.628

	UNIDAD DE EJECUCIÓN	Superficie m2s.
	PARCELA PRIVADA	3.307
	VIARIO PÚBLICO	321

**- Techo edificable máximo y desglose del mismo**

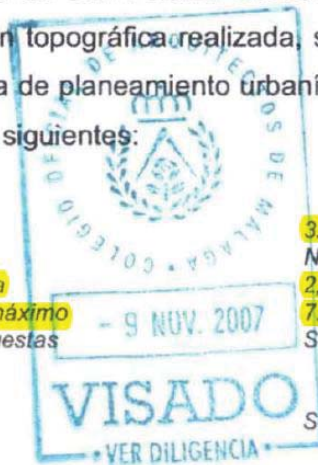
El cálculo del techo edificable máximo (así como la posibilidad de la compensación económica del aprovechamiento municipal), se establece en PERI, en base a lo anterior, en el epígrafe 3.3 de la Memoria (pgs. 25 y 26):



### 3.3 Asignación de Usos y Aprovechamientos

Los terrenos incluidos en el ámbito de planeamiento designado como AR-PERI-LO.04 "Plaza de San Fermín" abarcan una superficie de 3.628 m<sup>2</sup>s según la medición topográfica realizada, siendo sus parámetros básicos en relación con la ficha de planeamiento urbanístico del sector, y en función de la citada superficie los siguientes:

-Superficie	3,628 m <sup>2</sup> s
-Densidad	No se fija.
-Edificabilidad bruta	2,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
-Techo edificable máximo	7,981,60 m <sup>2</sup> t
-Ordenanzas propuestas	Según se definen por el PERI
<b>DOTACIONES</b>	
-Viarío Público	Según se define por el PERI



Del techo edificable indicado, que constituye el aprovechamiento urbanístico del sector, se establece el siguiente desglose:

-10% del aprovechamiento tipo (según PGOU/98) ó (medio según LOUA 7/2002) del sector en concepto de cesión localizada en parcela urbanizada, ó en su caso compensación económica de acuerdo con lo previsto en el Art. 54 LOUA 7/2002, de los particulares al Ayuntamiento.

- 90% del aprovechamiento tipo (medio) del sector, destinado a uso y dominio privado como aprovechamiento urbanístico de los propietarios, con referencia a la superficie de las parcelas aportadas.



En el Proyecto de Reparcelación se podrá determinar en su caso, previa aprobación municipal, la sustitución de la cesión de suelo del 10% del AT, por la compensación económica de su valor urbanizado, de acuerdo con lo previsto en la LOUA 7/2002.

#### - Distribución del aprovechamiento del sector

De todo lo anterior, resulta la siguiente distribución del aprovechamiento del sector (pgs. 52 y 53):

### Distribución del aprovechamiento del sector

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente y considerando que el aprovechamiento medio AM sector = 2,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s del uso característico residencial, según la Ficha de Gestión del PGOU/98 vigente, la distribución de los aprovechamientos homogeneizados del sector es el siguiente:

Ayuntamiento de Málaga	0,10 x 7.981,60 UA = 798,16 UA	
Propietarios privados sector:		
Maderas García Miña s.l.	0,90 x 2,20 UA /m <sup>2</sup> s	
	x 3.307 m <sup>2</sup> s (superf.aportada) = 6.547,86 UA	
	Subtotal	7.346,02 UA

Al resto del aprovechamiento hasta alcanzar el aprovechamiento objetivo del sector que supone 635,58 UA se le aplicará lo previsto en el Art. 112 de la legislación del suelo de Andalucía, LOUA 7/2002.

De acuerdo con el artículo 59 de la LOUA 7/2002 el aprovechamiento subjetivo, entendido como la superficie edificable máxima, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de los terrenos pertenecientes a los propietarios privados del sector asciende a 6.547,86 m<sup>2</sup>techo.

(...)

En conclusión: El presente ED plantea una ordenación de volúmenes edificables del techo total establecido en PERI, 7.981,60 m<sup>2</sup>, resultante de la medición aplicable (3.628 m<sup>2</sup>), correspondiendo de aquel, a los propietarios privados del sector, 6.547,86 m<sup>2</sup>techo (equivalentes a 6.547,86 UA).

### - Incorporación del PERI al PGOU

La incorporación de este PERI al vigente PGOU de Málaga, en tanto que planeamiento aprobado, queda sintetizada en su correspondiente ficha, que a continuación de aporta:

IDENTIFICACIÓN	PA-LO.21 (97)	PLANEAMIENTO INCORPORADO:	PERI-LO.4 "Plaza San Fermin"
BARRIO	PROLONGACIÓN	HOJA	8



Identificación y Localización

**Ordenación**

**Planeamiento y Gestión**

Planeamiento Incorporado:  
Plan Especial de Reforma Interior LO.4 "Plaza San Fermin". Aprobación Definitiva: 26-07-07

Gestión Urbanística:  
Sistema de Compensación.

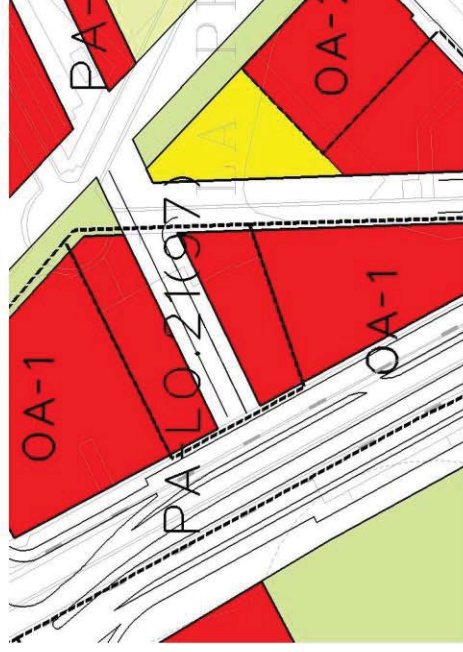
Convenio Urbanístico:

Plan Especial de Infraestructuras Básicas:

**CONDICIONES**

- 1.- Planeamiento aprobado que respeta las determinaciones del planeamiento vigente, y permite la ordenación e implantación del uso residencial, con el cese voluntario por parte de los propietarios de la actividad industrial preexistente.
- 2.- La ordenación respetará las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior aprobado.
- 3.- Incluye la apertura vial desde la avenida Juan XXIII que supone 1.192'00 m<sup>2</sup>s de cesión.

**Ordenación Pormenorizada Completa**



**DETERMINACIONES**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	3.628,00 m <sup>2</sup>	Ie m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s:	2,20
EDIFICABILIDAD TOTAL:	7.981,00 mt	Uso Global:	Residencial
APROV. MEDIO:	2,20 mt <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	C.P.H.:	
APROV. SUBJETIVO:	7.182,90 mt	Excesos:	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. MÁLAGA



### - Disposiciones complementarias vigentes.

Con carácter complementario a todo lo anteriormente expuesto, procedemos a continuación a explicar el Informe y el Criterio interpretativo ya referidos, para justificación del uso y edificabilidad prevista en cada parcela.

A efectos del uso previsto, cabe reiterar que, en aplicación del PGOU vigente (art. 15.2.4, punto 2), éste resulta de aplicación "subsidiaria y complementaria para todos los aspectos puntuales no previstos" en el PERI PA-LO.21(97) "S. Fermín".

Respecto a los usos compatibles anteriormente indicados (conforme a PERI), resulta también de aplicación las aclaraciones incluidas en los ya referidos informes municipales INFUSO – 2025 / 1836 y el anterior INFUSO – 2023 / 1081 (véase el Anexo III de esta Memoria).

En el primero de esos informes, respecto de las parcelas edificables del ámbito que nos ocupa, además de algunas advertencias se indica lo siguiente (pg. 1):

#### "INFORME

Según la información aportada se obtienen los siguientes datos:

**Actividad:** ESTABLECIMIENTO DE HOSPEDAJE.

**Uso:** HOSPEDAJE.

**Clasificación:** URBANO. PA-LO.21(97).

**Ordenanza:** ORDENACIÓN ABIERTA (OA).

**Tipología:** EDIFICIO.

**Ubicación:** TODO EL EDIFICIO.

**Planta:** TODO EL EDIFICIO. En inmueble que cuenta con PB + 6.

Con estos datos, se considera para su uso urbanístico: APTO.

#### **Observaciones:**

Se advierte de la obligación de tramitar las licencias y/o presentar las declaraciones responsables y comunicaciones que sean exigibles por la normativa de aplicación.

Lo que se informa a los efectos oportunos."

Es decir: Todo el techo de las parcelas edificables previstas en el ámbito PA-LO.21(97) "S. Fermín" del vigente PGOU de Málaga pueden destinarse al uso de hospedaje, siendo preceptiva la ordenanza OA establecida en el PERI.



La justificación de lo anterior se aporta en el segundo de los informes antes referidos (pg. 2, con negritas en el original):

"(...) las ordenanzas particulares del PERI [se refiere al colindante PERI de "S. Lucas", pero lo que a continuación se indica resulta también de aplicación al PERI "S. Fermín", por referirse a la misma casuística] contienen su regulación de usos propia en el Punto 7 del Art. 14 (...), y en ellas, no se distingue –como en la actualidad- entre el uso pormenorizado o característico, el uso compatible (entendido en el momento de la aprobación del PERI de forma diferente a la actualidad) y el uso alternativo (que ni siquiera aparece).

Siendo conceptos distintos o inexistentes a los que en la actualidad se operan, se debe acudir al mismo Art. 15.2.4 del PGOU 2011 en cuyo punto 2 aclara qué hacer en casos como este donde el PERI y su regulación puede ser contradictoria o incompleta. En este punto se indica claramente que el PGOU 2011 y sus ordenanzas reguladores son de aplicación "subsidiaria y complementaria para todos los aspectos puntuales no previstos" en los PA.

En este sentido, y como la ordenanza residencial reguladora de base para la parcela R-3 del PERI es la OA-2, y acudiendo a la regulación de la misma por el propio PGOU 2011, encontramos que los usos vienen especificados en el Art. 12.6.5, que en su versión modificada según el texto aprobado en la Corrección de errores nº 11 con A.D del 31/10/2013 (BOP: 10/06/2014) establece como usos alternativos al uso residencial característico de esta ordenanza los usos Empresarial y Terciarios excepto comercio, es decir, que en las condiciones de ordenación establecidas por el PERI (y los posteriores Estudios de detalle aprobados) el uso residencial previsto se puede sustituir completamente (Art. 6.1.2-1.6 del PGOU 2011) por usos terciarios (Art. 6.4.1 al 6.4.4 del PGOU 2011) exceptuando expresamente el comercio, y siempre en las condiciones de compatibilidad de usos establecidas en el PGOU 2011 vigente."



En conclusión: En las parcelas edificables que nos ocupan, el uso residencial previsto se puede sustituir completamente por el uso de hospedaje, estando este uso definido en PGOU, Artículo 6.4.2:

"1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

3. (...)"

Por último, a efectos de revisión de la edificabilidad de cada parcela, resulta de aplicación el ya referido *Criterio interpretativo 2025/1 sobre limitaciones a la ordenación de volúmenes de los estudios de detalle en parcelas de suelo urbano* (véase el Anexo II), en el cual se concluye lo siguiente (en negrita en el original): "Podrá admitirse, mediante Estudio de Detalle, la modificación de la ordenación de volúmenes establecida en los instrumentos de ordenación, para una o varias parcelas de suelo urbano, siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima y altura previstas por los citados instrumentos en el conjunto del ámbito delimitado por el Estudio de Detalle.

La delimitación del Estudio de Detalle que integre dichas parcelas deberá ser continua, integrando el viario público interior y estar fundamentada en el logro de una mejor ordenación urbana."

## 1.6. Base legal y oportunidad de su formulación

En primer lugar, enumeramos a continuación las disposiciones vigentes en materia de legislación urbanística sobre los Estudios de Detalle.



Señala el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA):

"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 en 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."

Por su parte, el Reglamento General de la LISTA (RLISTA), aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, establece en referencia a los Estudios de Detalle lo siguiente en su artículo 94:

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los



volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística. Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía."

Pues bien, de lo anterior cabe concluir que los Estudios de Detalle son verdaderos instrumentos planificadores urbanísticos, de desarrollo, siempre derivados y complementarios, potestativos, de finalidad general (aunque muy



delimitada), permanentes o estables y susceptibles de ser promovidos por particulares.

En la medida en que no se excedan de su contenido, los estudios de detalle son instrumentos de planeamiento con naturaleza de norma urbanística en sentido estricto. Y a su vez, su contenido se circunscribe al desarrollo de las determinaciones del planeamiento superior del que depende y al que en general no puede suplir en su espacio o misión en la ordenación, sin perjuicio que puedan colmar ciertas lagunas del mismo.

Por tanto, los Estudios de Detalle obedecen a una específica función de complemento o adaptación de una ordenación urbanística previa, de forma que esa función de adaptación puede suponer el desarrollo del instrumento superior, incorporando detalles o requisitos no previstos en aquel tendentes a facilitar el mejor cumplimiento de la tarea urbanística.

De este modo y en concreto para el caso que nos ocupa, el Estudio de Detalle se formula con la finalidad principal de establecer una nueva ordenación de los volúmenes de acuerdo con el planeamiento vigente y el ya referido *Criterio interpretativo 2025/1 sobre limitaciones a la ordenación de volúmenes de los estudios de detalle en parcelas de suelo urbano*, aprobado por la Gerencia municipal de Urbanismo de Málaga, y respetando siempre las determinaciones de aquel. Es decir, sin que se produzca aumento de la edificabilidad ni de la ocupación del suelo, ni de las alturas máximas ni de los volúmenes máximos edificables previstos por aquél. Tampoco se altera el uso global y dominante, ni los usos pormenorizado y compatibles previstos.

A su vez, en los mismos términos anteriormente expuestos de adecuación al objeto y alcance de los estudios de detalle legalmente establecido, se justifican los objetivos complementarios de este ED:

- 1) Adaptar, conforme a lo dispuesto en el *Criterio interpretativo 2025/1*, el techo edificable adjudicado a cada parcela.
- 2) Definir, en base al INFUSO – 2025 / 1836, las condiciones de ordenación de las parcelas edificables, para destinarlas totalmente al uso de hospedaje en tanto que alternativo al residencial previsto.



- 3) Aclarar, en base al artículo 94.1 del Reglamento de la LISTA, la definición de la parcela mínima indicada en el artículo 7, sobre parcelaciones, de las ordenanzas particulares del PERI (adaptando en consecuencia el apartado 1, sobre parcelación, del posterior artículo 14, sobre Subzona OA-2 Ordenación Abierta). Y ello porque aquel artículo 94.1 establece que los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
- 4) Adaptar, en su entronque con Cl. Sta. Justa, el trazado del viario previsto en PERI a la solución recientemente ejecutada en el colindante ámbito del PERI-LO.13 "Cl. San Lucas".

Por último, en lo referente a la oportunidad de la formulación del presente Estudio de detalle, cabe reiterar (véase el epígrafe 1.4 de esta Memoria) que, principalmente, se tramita porque es una obligación incluida en el PERI (para, en esencia, "resolver adecuadamente la disposición del volumen edificable a las condiciones de medianería y alturas del entorno"). Y también se tramita para resolver otros objetivos complementarios a aquel principal.

A su vez, la motivación para formular ahora el presente ED proviene del interés de su promotor por, conforme a PERI, ordenar y desarrollar urbanísticamente un ámbito de planeamiento que actualmente sigue ocupado, mayormente, por una edificación de carácter industrial y en uso, cuya actividad debe cesar voluntariamente, conforme a lo dispuesto en el planeamiento general vigente. El objetivo último de lo anterior es promover, en tanto que unidad funcional (a cargo de un mismo operador, de modo que los usuarios podrán compartir todas las zonas comunes), sendos establecimientos hoteleros del grupo hostel, con categoría de 1 estrella (conforme a lo dispuesto en los artículos 8 y 16 del Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, y otros), entre el vial primario que constituye la Avda. Juan XXIII y los dos sectores colindantes



(PERI LO.12 y PERI LO.13), que recientemente han sido objeto de reurbanización para implantación del uso residencial.

A su vez, respecto de los hostales que aquí se plantean, es importante reseñar que, conforme al Decreto-ley 13/2020 antes referido, se trata, a todos los efectos, de *establecimientos hoteleros* (y por ello se incluyen en dicho Decreto-ley), completamente ajenos, por tanto, a los *establecimientos de apartamentos turísticos* (véase el Decreto núm. 194/2010 de Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, de 20 abril, sobre Establecimientos de apartamentos turísticos).

En este mismo sentido, mediante el borrador de Proyecto básico (véase el Anexo V), a desarrollar en base al presente Estudio de detalle, puede también comprobarse que los establecimientos hoteleros que aquí se plantean nada tienen que ver con alojamientos de tipo "hostel" o similar.

A su vez, es también oportuna la formulación de este ED en cuanto a su objetivo de ordenar la edificabilidad prevista para un uso único de hospedaje porque es intención de su promotor el mejorar la actualmente infradotada oferta existente en Málaga (en contraste con la de muchas ciudades españolas y del resto de Europa), de alojamiento flexible y adaptado a las dinámicas y a la estética contemporánea, orientado principalmente a los denominados *nómadas digitales*, jóvenes profesionales y a profesionales y viajeros de media y larga estancia.

La presente ubicación resulta ser idónea para dicho uso, dada su centralidad en el conjunto de la ciudad, su accesibilidad peatonal y rodada (por ser colindante con el importante eje que conforma la Avda. de Juan XXIII), y ferroviaria (por su inmediatez al metro y su cercanía a la citada estación de M<sup>a</sup> Zambrano, con trenes de media y larga distancia). Es también reseñable su visibilidad (por dar fachada a la citada Avda. de Juan XXIII y cercanía al mar mediterráneo (la playa de Huelin se encuentra a menos de 1 km). Y por último, hay que reseñar su cercanía también al ámbito del sector SUNC-O-LO.17 "Repsol", que ha de constituir un importante foco de actividad urbana, así como aportar un gran parque para el esparcimiento ciudadano.



Dado el tipo de establecimiento hotelero que aquí se plantea, es también oportuna la formulación del presente ED por cuanto que va a responder a la creciente demanda de alojamientos flexibles y asequibles en entornos urbanos, contribuyendo con ello a la dinamización del barrio y al posicionamiento de la ciudad como destino atractivo para el talento nacional e internacional, y para el trabajo en remoto.

Por último, pero no menos importante, respecto de la oportunidad, en términos urbanísticos, de la formulación del presente ED, cabe señalar que el PERI que regula el ámbito que nos ocupan, junto con el del ámbito de S. Lucas y el de Sta. Rufina, fueron objeto de una planificación unitaria, consecuencia a su vez del proceso de transformación urbana motivado por el soterramiento de las líneas del ferrocarril a su llegada a la Estación "M<sup>a</sup> Zambrano" de Málaga. Por tanto, la tramitación de este ED y el desarrollo urbanístico que posibilita implican la culminación de un proyecto de regeneración urbana de gran escala y sostenido en el tiempo, realizado mediante la colaboración público-privada.

### **1.7. Tramitación**

La tramitación del presente documento de Estudio de Detalle será la prevista en los artículos 75 y siguientes de la LISTA:

- 1.- Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Málaga.
- 2.- Exposición al público por plazo mínimo de 20 días, publicación en BOP y portal de transparencia municipal, para recepción de alegaciones.

Simultáneamente, se realizará comunicación a los propietarios afectados incluidos en el ámbito de actuación que figuren tanto en el Catastro como en el Registro de la propiedad.

Igualmente se solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos. En el caso que nos ocupa y debido al alcance, características y afecciones del ámbito, se considera necesario la petición de informe al



órgano competente en servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga - Costa del Sol, salvo otro criterio municipal al respecto.

3.- Pronunciamiento del Ayuntamiento de Málaga sobre las alegaciones recibidas, en su caso.

4.- Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento de Málaga.

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1. Descripción y justificación de la solución adoptada

La solución propuesta es la reflejada en la documentación gráfica que se acompaña (véanse los planos de la serie P), la cual, como a continuación se describe y justifica, responde a los objetivos y determinaciones ya expuestos.

A su vez, el presente ED se fundamenta en un borrador de Proyecto básico redactado para definir, conforme a la normativa urbanística aplicable a las parcelas R1 y R2 del PERI, las características arquitectónicas esenciales de un proyecto a tramitar para destinarlas al ya justificado uso de hospedaje. Las plantas de dicho proyecto se aportan, con carácter meramente ilustrativo, como Anexo V de esta Memoria.

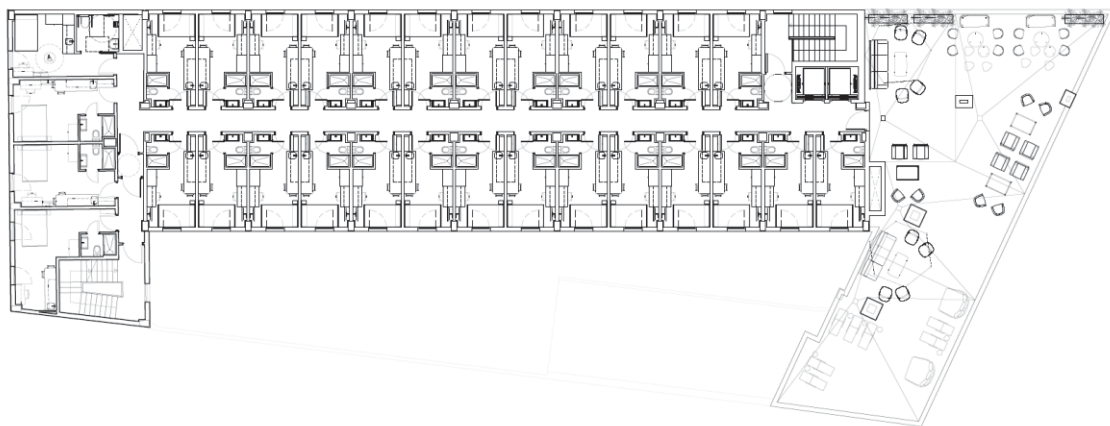
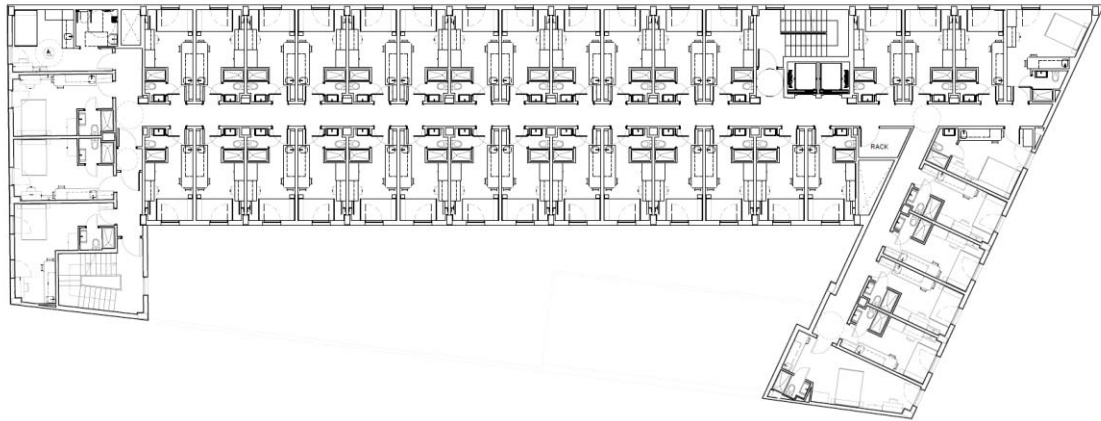
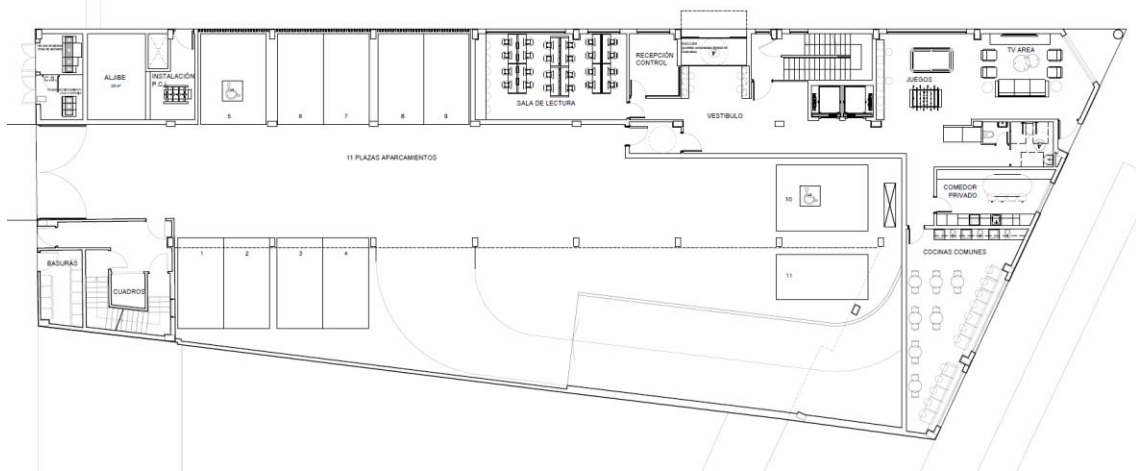
En el plano P.01, de Ordenación general, se insertan los planos de planta baja del citado proyecto arquitectónico, a efectos acreditativos de su adecuación al presente ED. Y, principalmente, dicho plano P.01 se aporta para definir la solución que aquí se propone a nivel de espacio público.





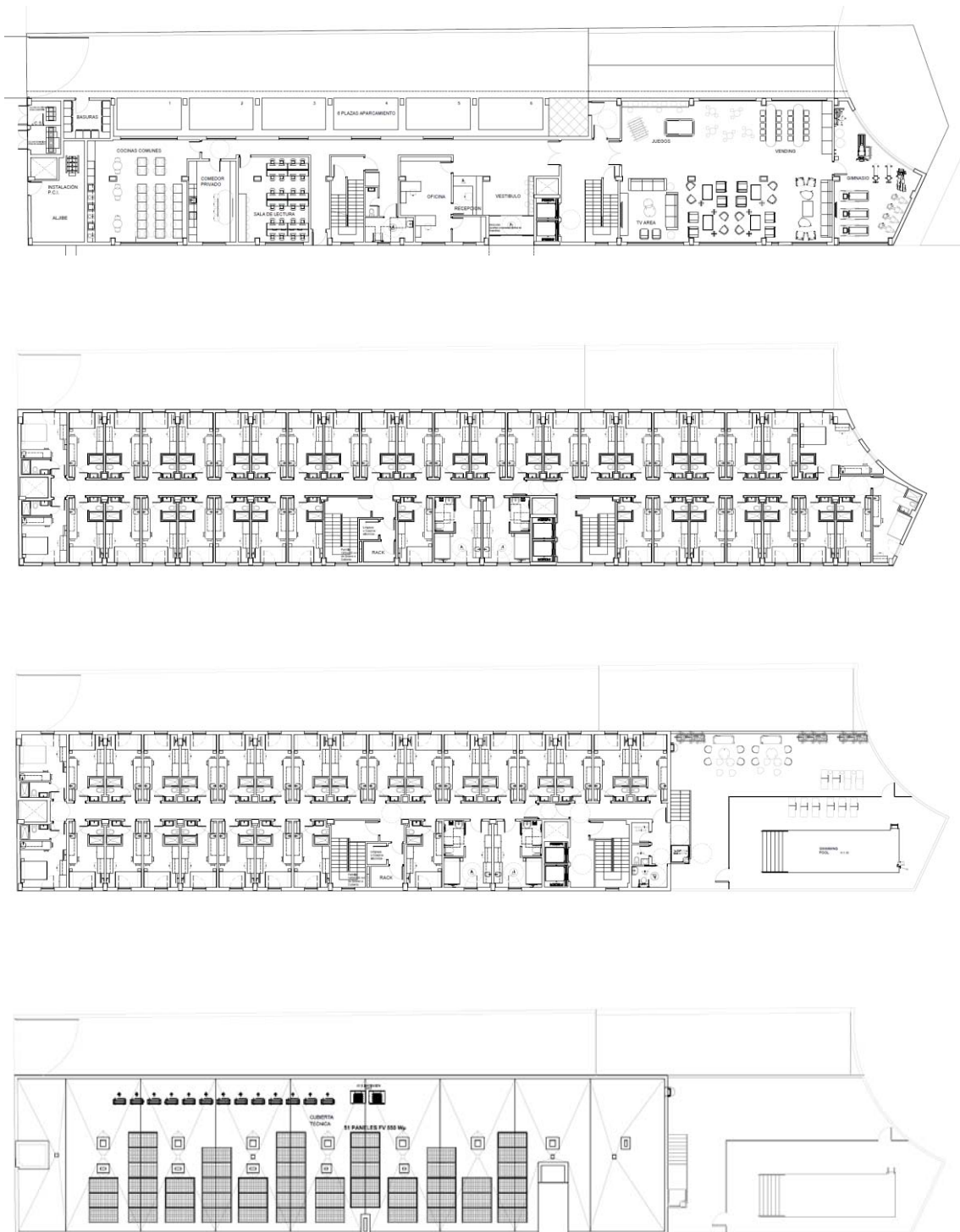
Detalle del plano P.01, de Ordenación general





Plantas del Proyecto básico de R1: Baja, planta-tipo y planta 4ª con terraza en cubierta.





Plantas del Proyecto básico de R2: Baja, planta-tipo, planta 3ª con terraza en cubierta, y planta de cubierta.



Como ya se ha dicho, el citado plano P.01 contiene, a modo de síntesis de la propuesta, la ordenación general del ámbito a nivel de vía pública, complementada con una axonometría de los volúmenes edificables que se plantean. De esta forma, se muestra la huella de implantación de las edificaciones proyectadas en las parcelas R1 y R2 del PERI, y su relación con el ámbito circundante aquí planificado: un vial de prolongación de C. Sta. Justa (que define el eje principal del proyecto), más un pequeño espacio libre público ubicado junto a la linde noreste del ámbito, y sendos pequeños tramos de acerado a reurbanizar en C. Sta. Matilde (al este) y en el carril de servicio de Avda. Juan XXIII (al oeste).

Así mismo, en el presente ED se plantea sendas soluciones de entronque del vial proyectado con los existentes al este y oeste, de modo que la obra de urbanización a ejecutar excede ligeramente las lindes este y oeste del ámbito. De esta forma, se asegura la correcta integración (también infraestructural) del ámbito de proyecto en el colindante suelo urbano consolidado.

Como también puede comprobarse en el plano P01 aquí explicado, el vial de prolongación de C. Sta. Justa se plantea conforme a la solución recientemente ejecutada en la urbanización del ámbito colindante al este: el PERI-LO.13 "Cl. San Lucas". Esto es: se asume su solución de un solo carril (frente a los 2 previstos en PERI), dándosele continuidad a su trazado y ancho de calzada (3,5 m), a la vez que se respeta la solución prevista en PERI de aparcamiento en línea en las 2 aceras (sin recurrir a la solución de aparcamiento en batería de la acera sur de S. Lucas).

Cabe también señalar la coherencia de esta ordenación viaria con respecto al eje ya urbanizado de unión del ámbito de proyecto con las urbanizaciones de Sta. Justa y St. Rufina: Como ya se ha dicho, tiene un solo carril rodado en el primero, y es un espacio peatonal en el segundo.

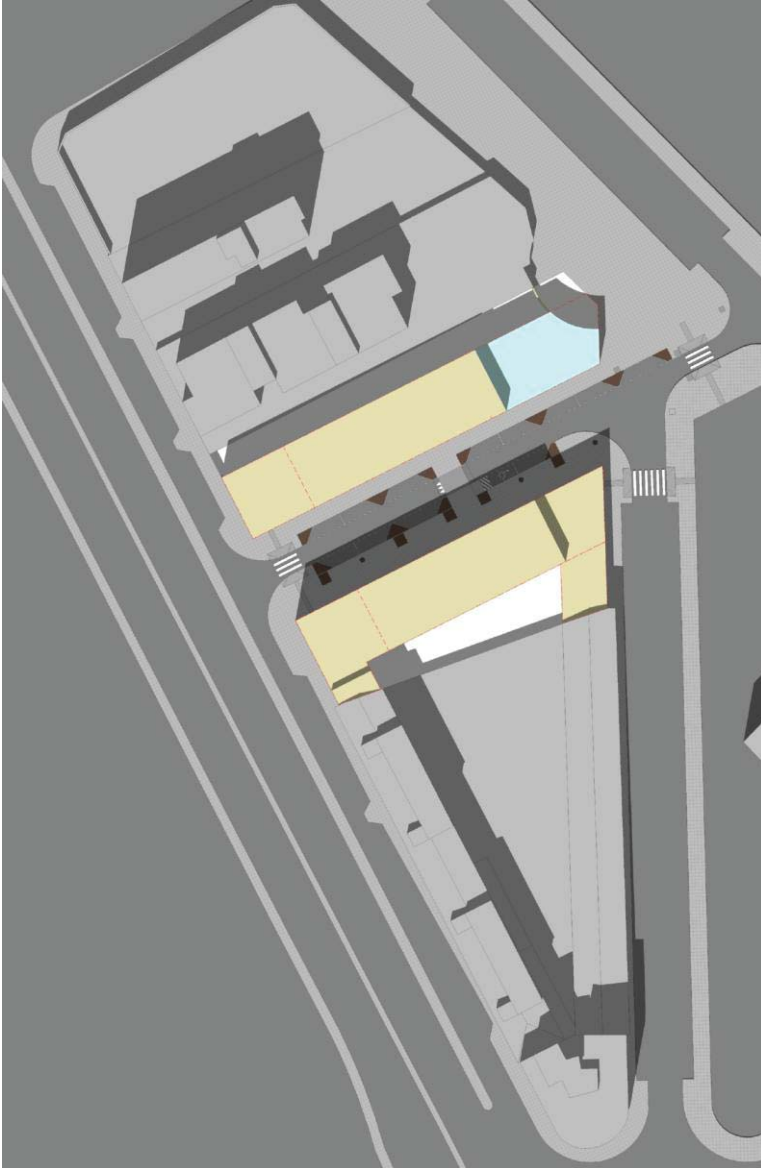




Estado actual de C. Sta. Justa, tramo en sector S. Lucas



Estado actual de la prolongación de C. Sta. Justa en el ámbito de Sta. Rufina



Planta general de implantación (véase la adecuación al tramo de C. Sta. Justa recientemente urbanizado)

Esta solución de aparcamiento público, así como el grueso de las determinaciones de la ordenación general del espacio público que aquí se propone, se plantea siguiendo indicaciones del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de la GMU Málaga y, ante todo, conforme a lo dispuesto en el Artículo 80, sobre Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre,



por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RLISTA):

"1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:

a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

(...)

c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).

d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

(...)"

En base a lo anterior, y a la, en cualquier caso, escaso incremento dotacional que implicaría (véase abajo la planta de ordenación alternativa descartada), se prescinde de la solución de aparcamiento en batería (no prevista en PERI, en cualquier caso), dispuesta en la acera sur del tramo colindante de C. Sta. Justa.

De esta forma, y adecuándonos a la decisión, ya ejecutada en dicho tramo colindante, de prescindir de uno de los dos carriles previstos, se potencia el uso peatonal del espacio público mediante el incremento de la anchura del



acerado sur del vial: Este mayor ancho se emplea para, entre otras cosas, disponer una mayor dotación de arbolado (doble alineación al tresbolillo), y de suelo natural ajardinado (lo cual incrementa la capacidad filtrante del vial). Así, se posibilita un recorrido más confortable desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, y de las características ambientales lumínicas y térmicas.



Planta general de ordenación viaria alternativa:

Apenas se ganan 4 plazas de aparcamiento público, mientras que se devalúa (cualitativa y cuantitativamente) el espacio a destinar al uso peatonal, así como su paisajismo (pero distribución del arbolado, por excesiva proximidad entre los ejemplares y entre estos y las fachadas de la edificación).

Como puede comprobarse en la planimetría del presente ED, de este criterio de ordenación viaria resulta también una reducción de la dotación de aparcamiento prevista en PERI. Dicha reducción se justifica en el posterior epígrafe sobre el número de plazas de aparcamiento previstas.



A su vez, y como ya se ha dicho, ese incremento de la dotación prevista de arbolado y suelo natural implica una contribución (aunque modesta, todo suma), a la mitigación de los efectos del cambio climático y para reducir el efecto «isla de calor» en el medio urbano.

En línea con lo anterior, el incremento (respecto a lo previsto en PERI) del ancho de la acera sur de C. Sta. Justa sirve para disponer varias áreas de estancia o descanso (a equipar con bancos y algunas papeleras), resguardadas por el abundante arbolado y los parterres ajardinados. Esta propuesta implica una contribución al fomento de la salud y bienestar de la población. Se da con ello respuesta a lo dispuesto, en este sentido, en Reglamento de la LISTA:

“Artículo 76 La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación.

La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo se concreta, como mínimo, a través de las siguientes determinaciones:

1. Las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente:

(...)

c) Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto «isla de calor urbano», mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas,  
(...)”

“Artículo 119 Reglas particulares de ordenación en las innovaciones

Las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación:

a) La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población (...)”

Por otra parte, la presente propuesta de maximización del espacio peatonal y ajardinado obedece también al singular carácter de este ámbito de enlace entre una nueva barriada de Málaga (la formada por las urbanizaciones del



PERI LO-13 "S. Lucas" y del PERI LO-12 "Sta. Rufina"), y el vial primario constituido por la Avda. Juan XXIII.

También al respecto de la integración del ámbito de S., Fermín con las urbanizaciones colindantes, y en concreto para responder, siguiendo indicaciones de los técnicos municipales, al chaflán existente en la edificación colindante al norte (el cual respondía a la alineación de la ya desaparecida Pza. de S. Fermín), se propone aquí darle continuidad a dicha alineación en la parcela R2, a nivel de planta baja (sin afectar al parcelario previsto en PERI): De este modo, mediante un retranqueo del planos de fachada previsto en PERI, se genera un espacio de uso público, aunque de dominio privado, que amplía el área peatonal existente en torno (C: Sta. Águeda).

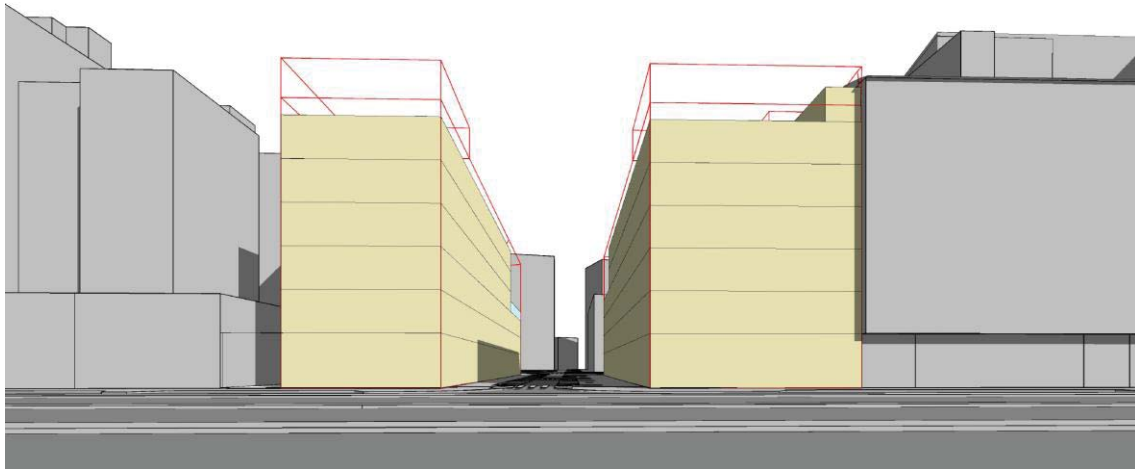
Para posibilitar lo anterior, se plantea un ajuste puntual de la alineación obligatoria prevista en el perímetro noreste de la parcela R2, la cual se sustituye por una línea de retranqueo máximo del plano de fachada afectado.

También en consonancia con todo lo anteriormente expuesto, la presente propuesta de ordenación del vial que constituye la prolongación de C. de Sta. Justa en el ámbito de S. Fermín, plantea 2 ajustes más a lo previsto en PERI:

- Se dispone un paso de peatones intermedio, cercano al cruce con C. Sta. Matilde (de conexión con su acera oeste) y, frente a los accesos principales a los establecimientos hoteleros (para responder al flujo peatonal previsto entre sus 2 edificaciones, dado que comparten zonas comunes).

Este paso intermedio se plantea mediante plataforma (a nivel de acera, y con pavimento diferenciado del de calzada -con adoquín, por ejemplo-), para dar prioridad al flujo peatonal y para ralentizar la velocidad del tráfico en este espacio de acceso a la barriada residencial que forman los ámbitos de Sta. Justa y Sta. Rufina.





Vista del vial / espacio público de acceso a la nueva barriada, desde la Avda. Juan XXIII. Se iguala la altura de las edificaciones en coherencia con el carácter unitario del proyecto, y para enfatizar su carácter de puerta de acceso a la barriada.

Para incrementar el ancho útil de acera a efectos peatonales, y para separar todo lo posible las copas de los árboles de la edificación (cuya alineación de fachada a la linde con C: Sta. Justa es obligatoria), y con ello mejorar sus condiciones de crecimiento y evitar la afección a los usuarios de las plantas inferiores de las edificaciones, los parterres se disponen en línea con la dotación de aparcamiento. No obstante lo anterior, en la acera sur se dispone una segunda línea de arbolado, de menor porte, para aprovechar su mayor ancho.

Para las tres líneas de arbolado que resultan de lo anterior se aporta a continuación una propuesta no vinculante, basada en los ejemplares recientemente plantadas en C. Sta. Justa, tramo de S. Lucas:

- De alineación: *Tabebuia impetiginosa*.
- Junto a los pasos de peatones: *Paulownia tormentosa*.
- En acera sur: *Syagrus romanzoffiana*.

Y por último, respecto del alumbrado pública cabe prever que, conforme a lo recientemente ejecutado en el tramo de vial ubicado en S. Lucas, se

dispongan 3 puntos de luz al tresbolillo: junto al cruce de C. Sta. Justa con C. Sta. Matilde, y junto a los 2 pasos de peatones.

En resumen, la presente propuesta de ordenación viaria plantea los siguientes elementos:

- Un único carril rodado (conforme a lo ejecutado en Sta. Justa) y 2 aparcamientos en línea (conforme a lo previsto en PERI).
- 2 pasos de peatones: El previsto en PERI, junto al cruce con Avda. de Juan XXIII y otro intermedio para recoger los flujos peatonales con C. Sta. Matilde y entre los dos establecimiento hoteleros previstos.
- 3 líneas de arbolado, con amplios alcorques ajardinados: 2 en las franjas de aparcamiento y una tercera (para una especie de menor densidad de copa), en el perímetro norte de la acera sur. A su vez, dada su anchura y ajardinamiento, se propone que esta área peatonal sea equipada con bancos.
- Un retranqueo del plano de fachada en el perímetro noreste de la parcela R2, para enlazar con el de la edificación existente y ampliar el área peatonal disponible en esa zona de C. Sta. Matilde.

Refiriéndonos ya a la ordenación de volúmenes aquí propuesta en base al PERI aprobado (véanse los planos P03 y P04), cabe señalar primeramente el criterio de partida y su justificación: Se propone un proyecto unitario, planteado para la totalidad del techo previsto en PERI, con un único uso (de hospedaje), y a construir mediante una única actuación. De este modo, el objetivo es asegurar la coherencia del conjunto del diseño arquitectónico y urbano, y con ello potenciar la singularidad del ámbito y su carácter de espacio de acceso a una nueva barriada, desde un eje primario de la ciudad. Dicha singularidad, a su vez, se ve reforzada por el citado uso previsto (en concreto, un establecimiento hotelero del grupo hostel, con categoría de 1 estrella y de gama alta en cuanto a sus características constructivas y estéticas, así como a sus dotaciones y servicios), en un distrito de uso mayormente residencial.



En coherencia con lo anteriormente expuesto, y en base a las consultas efectuadas a los técnicos municipales, procede aclarar el sentido del ya referido artículo 7, sobre Parcelaciones, de las Ordenanzas particulares del PERI, que dice así (el subrayado es nuestro):

Las parcelas calificadas como edificables en el presente Plan Especial serán indivisibles, y tendrán el carácter de "parcela de actuación mínima", salvo lo dispuesto en el proyecto de reparcelación del sector, donde a efectos de la adjudicación de parcelas podrán subdividirse, cumpliendo en cualquier caso la condición de parcela mínima para la subzona OA-2, para lo cual deberá redactarse y tramitarse un estudio de detalle que garantice que la subdivisión de la parcela puede configurar un proyecto arquitectónico viable."

Vemos, por tanto, que el PERI establece que las parcelas calificadas como edificables son indivisibles, pero a su vez, de manera contradictoria y paradójica, admite su subdivisión a posteriori (y condicionada a la acreditación de su viabilidad), en un documento ajeno a la ordenación (el Proyecto de reparcelación). Y hemos visto también que la estructura de propiedad del ámbito consiste en un único propietario privado y el Ayto. Por ello, el establecimiento del sistema se realizará conforme al Artículo 212 del reglamento de la LISTA, mediante la modalidad suscrita por la totalidad de los propietarios. Esto es: A modo de propietario único (sin necesidad de constituir una junta de compensación ni firmar un convenio).

Dado lo anterior, así como la preferencia del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de GMU de Málaga, de promover un proyecto unitario, referido a la totalidad del techo previsto en el ámbito (criterio éste admitido por el promotor del presente ED), creemos conveniente aclarar la citada contradicción existente en el artículo 7 de las Ordenanzas particulares del PERI, y establecer de manera clara y concisa que, conforme dicha figura de planeamiento, las parcelas calificadas como edificables son indivisibles y tienen el carácter de "parcela de actuación mínima". Es por ello que se prescinde aquí de la posibilidad de una hipotética y contradictoria subdivisión parcelaria a posteriori. Y ello también en beneficio del objetivo de promover un proyecto unitario.



En coherencia con este planteamiento, se introduce, en el cuerpo normativo del presente ED, un artículo que clarifica el alcance del citado Artículo 7 sobre Parcelaciones. Éste queda como sigue:

"Parcelaciones.

Las parcelas calificadas como edificables en el vigente Estudio de detalle serán indivisibles y tendrán el carácter de "parcela de actuación mínima".

También de modo coherente con lo anterior, en el cuerpo normativo del presente ED se introduce un artículo que adapta a lo anterior el contenido del apartado 1, sobre Parcelación, del artículo 14. Subzona OA-2 "Ordenación Abierta", del PERI (corrigiéndose así la contradicción actualmente existente entre ambos artículos). Queda como sigue:

"Parcelación.

Las parcelas edificables conforme al PERI se ajustarán a lo establecido en el anterior artículo sobre Parcelaciones, teniendo por ello la consideración de parcela mínima cada una de las definidas en la planimetría del PERI y del presente Estudio de detalle. Esto es: las parcelas R1 y R2".

De esta forma, se prevé la generación de un proindiviso entre los dos titulares del suelo aportado (un propietario privado y el Excmo. Ayto. de Málaga), y la consiguiente posibilidad de una compensación económica del aprovechamiento municipal."

En base a lo anterior, y por los ya expuestos objetivos del presente ED, la presente propuesta de ordenación de volúmenes pretende solucionar no sólo la adecuación de la edificabilidad y alturas posibilitadas en PERI a la ocultación de las medianeras existentes, sino también hacerlo:

1) Desde la coherencia formal con los volúmenes edificados existentes en torno. Esto es: respondiendo a la altura y configuración de manzana cerrada de los existentes y colindantes al sur (para con ello cerrar la manzana siguiendo su propio patrón formal), y a las alturas y configuración de agrupación de bloques paralelos de los sitios al norte.



2) Maximizando el soleamiento de la edificación existente y colindante al norte, planteando junto a ella una edificación cuya altura queda bastante por debajo de lo posibilitado en PERI: B+5, B+2 y PB, frente al B+7, B+6 y B+5 de aquel plan.

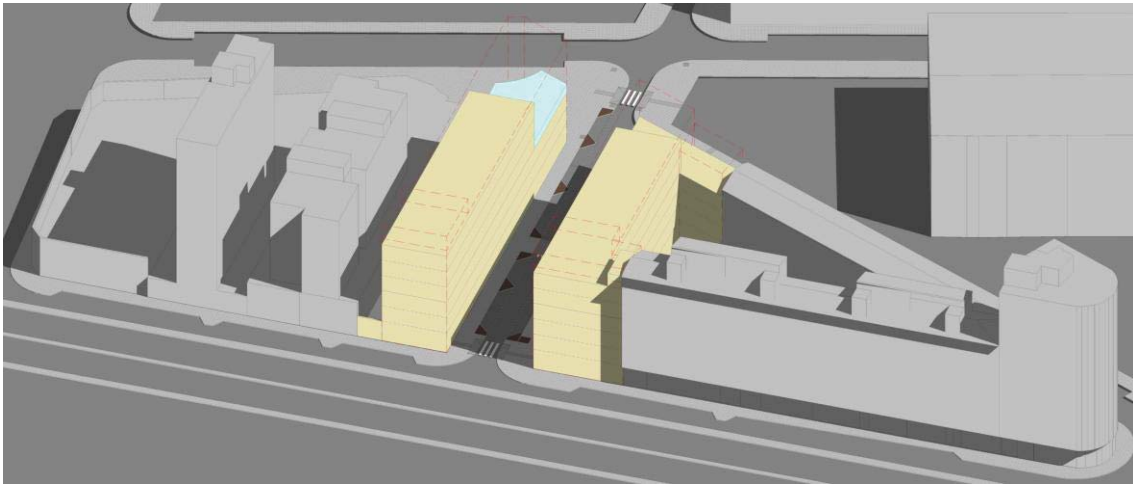
3) Desde la continuidad (ya explicada) con el plano de fachada a C. Sta. Matilde de la edificación colindante al norte, para con ello ampliar el espacio de uso público existente en esa zona.

A su vez, el criterio de ordenación anteriormente expuesto, motivado por la adecuación al entorno urbanizado, es coherente con el que emana del uso de hospedaje previsto: éste implica una preferencia por las configuraciones edificatorias lineales y modulares.

Todo lo hasta aquí justificado implica una reordenación del techo edificable adjudicado en PERI a cada parcela la cual, como ya se ha explicado, es conforme con lo dispuesto en el Criterio interpretativo 2025/1, sobre limitaciones a la ordenación de volúmenes de los estudios de detalle en parcelas de suelo urbano.

Así mismo, y como puede comprobarse en el plano P2 y en los alzados y secciones, la presenta propuesta toma el PERI como referencia de alturas máximas en cuanto al nº de plantas, si bien actualiza la altura máxima por plantas a lo dispuesto en el vigente PGOU. Partiendo de ese límite, este ED plantea un número de plantas y alturas edificables en todo punto por debajo de las previstas en PERI (salvo en el cuerpo edificado en R1 en C. Sta. Matilde, por ser preceptiva la ocultación de la medianería colindante).





Vista axonométrica, sobre Avda. Juan XXIII, de la propuesta de volúmenes edificables y de su integración en sus respectivas manzanas resultantes

Por otra parte, y centrándonos ya en el criterio de ordenación de las plantas bajas, se plantea que la primera crujía colindante con vía pública se dedique mayormente a zonas comunes del establecimiento y a los accesos a los inmuebles. No obstante, se propone que hasta un máximo del 15% (31 ml) del perímetro total de la primera crujía edificatoria, de R1 más R2, colindante con vía pública, pueda dedicarse a aparcamiento en planta baja, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1) Que se motive por el cumplimiento de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, a la vez que por el objetivo de PGOU de minimizar el número de plantas de sótano (artículo 6.7.4, apartado 2), "como regla general, para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas de los suelos, ni crear servidumbres en el subsuelo más allá de lo imprescindible, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento."
- 2) Que la superficie de fachada o fachadas afectadas tenga un tratamiento equivalente al del resto del edificio o edificios, tanto en su calidad constructiva y estética, como por la disposición de huecos.

De manera complementaria con lo anterior, el resto de las áreas de planta baja se destinarán a cualquiera de los usos admisibles conforme al

planeamiento aplicable, siendo previsible que se dispongan plazas de aparcamiento para cumplir con la dotación obligatoria en cada parcela sin tener que recurrir a una segunda planta de sótano. Por tanto, y conforme a PERI y PGOU, el cubrir las superficies previstas en plantas bajas no edificadas en altura (patios), es algo opcional que, en cualquier caso, no computaría edificabilidad si se destina a aparcamiento obligatorio.

En lo que respecta a las fachadas de las citadas zonas comunes de los establecimientos a disponer en la primera crujía colindante con vía pública (los locales previstos para gimnasio, sala lectura, coworking, cafetería, vestíbulos, etc.), y con el objetivo de mejorar la calidad ambiental y sensorial del espacio urbano circundante, se dispondrán huecos acristalados con dimensión suficiente para generar transparencias (de mayor o menor gradiente) e iluminación hacia la vía pública.

A su vez, y siguiendo con los criterios generales de ordenación, se registra aquí el objetivo municipal de que, dado el ya explicado carácter singular del ámbito del presente ED, la imagen arquitectónica de las edificaciones a promover sea acorde tanto en su calidad constructiva como estética.

Siguiendo con la presente exposición de la ordenación de volúmenes propuesta y la justificación de su adecuación al PERI, pero hablando ya a nivel de detalle, cabe señalar que el presente ED corrige (véase su planimetría) algunos errores materiales de aquel documento:

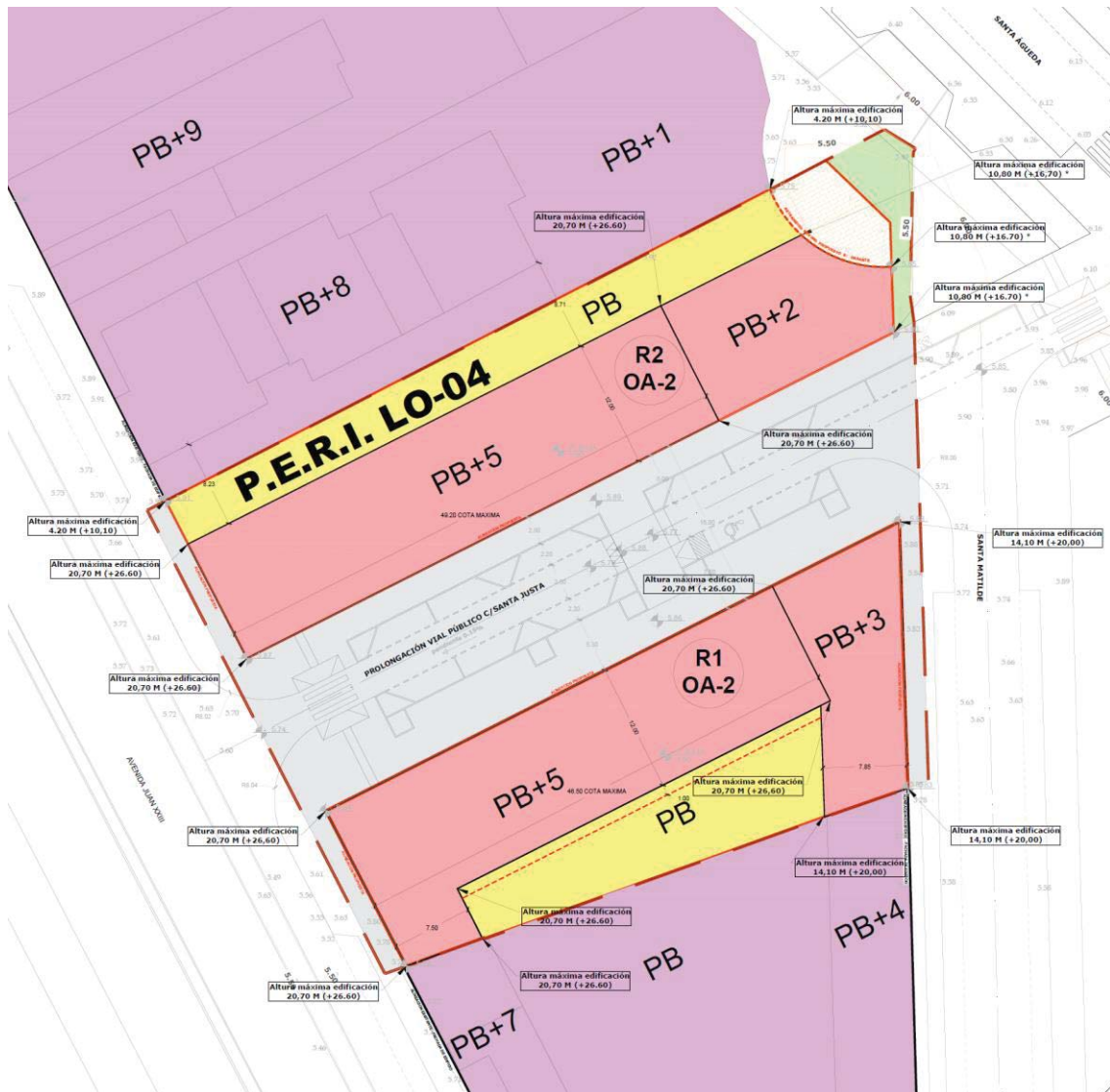
- Respecto de la altura de la medianera colindante con C. Sta. Matilde: Cuenta con B+4 (en vez de los B+5 indicados en el plano P3 del PERI).
- Respecto de la distancia resultante entre la edificación prevista en R2 y la fachada de plantas superiores del edificio colindante al norte: de la realidad material del ámbito resulta un promedio de 8,5 m (en vez de los 10,0 m indicados en la Memoria del PERI).
- Respecto del ancho de las medianeras: Existente ligeras discrepancias entre la reciente medición y la del PERI (especialmente en la medianera colindante con C. Sta. Matilde).



En lo que se refiera a las rasantes resultantes de esta propuesta, el enfoque es de total adaptación a las existentes, pues en las 2 lindes de encuentro del ámbito con la vía pública (al este las calles Sta. Matilde y S. Lucas, así como el espacio libre público ELP-1 de S. Lucas), y al oeste, la Avda. de Juan XXIII, constituyen viales y un espacio libre público consolidados.

Justificado el criterio de ordenación conforme a lo anteriormente expuesto, procedemos a continuación a describir la ordenación de volúmenes resultante, plantada conforme a las directrices del PERI, a las consultas efectuadas a los técnicos municipales y a las necesidades propias del uso y programa del proyecto arquitectónico. Y ello de acuerdo con la configuración óptima de cualquier edificación hotelera: En esquema lineal para posibilitar la disposición de habitaciones a uno y otro lado de un pasillo central (cuerpos laterales aparte), con la consiguiente optimización del volumen total a ocupar, y del soleamiento, ventilación y vistas de cada una de las unidades de alojamiento.





Detalle de Plano P-03, de Alineaciones, rasantes y alturas propuestas

En la parcela R1 se plantea una ordenación en U abierta que resuelve la disposición del volumen edificable para ocultar las dos medianeras existentes en las edificaciones colindantes al sur. Para ello, se prioriza que, en línea con el obligado criterio de adecuación al uso (que aconseja la configuración lineal en planta y sección), y también a efectos de maximizar el soleamiento de la edificación existente al norte del ámbito, se disponga en esta parcela el máximo posible de edificabilidad. Esto permite que, en su mayor parte, alcance una altura de baja más 5 plantas, que se incrementa, mediante un



casetón para acceso a cubierta e instalaciones, en una altura más junto a la medianera colindante con la Avda. Juan XXIII.

Para que dicho casetón posibilite la casi total ocultación de la medianera existente se establece una configuración específica (véase el plano P03): debe alinearse a fachadas (a vía pública y a interior de parcela), y puede ocupar una huella máxima de 30 m<sup>2</sup>.

Para el resto de medianera que pudiera quedar descubierta (el hastial de cubierta), se propone, la aplicación de un tratamiento superficial de acabado (siempre que sea autorizado por la correspondiente comunidad de propietarios). Esta solución para el hastial de cubierta se repetirá para la medianera que a continuación se explica.

Por otra parte, y también conforme al objetivo de ocultar en lo posible las medianeras existentes, la altura propuesta junto a la zona este de la parcela R1 se limita a baja más 3 plantas, para adecuación a la altura de la medianera existente junto a C. Sta. Matilde. De esta forma, la altura del forjado de cubierta se aproxima a la de cornisa de la edificación existente, de modo que la coronación de su peto, que obligatoriamente será opaco en este cuerpo edificado, queda alineada (o casi), con la citada cornisa.

En planta baja la huella edificada coincide con la de las plantas superiores, configurándose el resto de la parcela como un patio (que se integra en el patio de manzana colindante). Y ello sin detrimento de la posibilidad de cubrir dicho patio en este nivel de planta baja, para destinarlo a aparcamiento.

Se conforma así, en R1, un volumen en U abierta, de altura escalonada conforme a la de las edificaciones colindantes, de modo que oculta sus medianeras respecto de la vía pública, a la vez que completa el patio de manzana preexistente.

En consonancia con lo anterior, en la parcela R2 se plantea una edificación lineal que resuelve la disposición del volumen edificable para ocultar (aunque con un patio intermedio), la medianera existente en la edificación colindante al norte (que en este caso sólo tiene 2 plantas sobre rasante). A su vez, dicha configuración lineal es acorde con la de las edificaciones colindantes, a cuya



implantación urbana también se responde al concentrar más volumen edificado en la zona central y oeste de parcela (colindante con Avda. Juan XXIII): aquí se dispone una altura de B+5, frente al B+2 del área este de parcela.

A su vez, y en consonancia con el uso hotelero de esta edificación, sobre la terraza del cuerpo edificado con altura B+2 se propone, con carácter opcional, una plataforma a destinar a vaso y playas de piscina, con una altura máxima de 1,70 m sobre el nivel de cubierta. Y sobre las playas resultantes se dispondrán petos de barandilla de 1,20 m de altura máxima. Este elemento sobre cubierta, en tanto que descubierto, no computará edificabilidad.

Como ya se ha dicho, el volumen edificable así previsto en la parcela R2, por plantearse con una altura notablemente inferior a la máxima permitida, posibilita la maximización del soleamiento de la edificación existente al norte del ámbito: Véase en el plano P-04.4 el estudio del soleamiento resultante del arco solar y los volúmenes previstos.

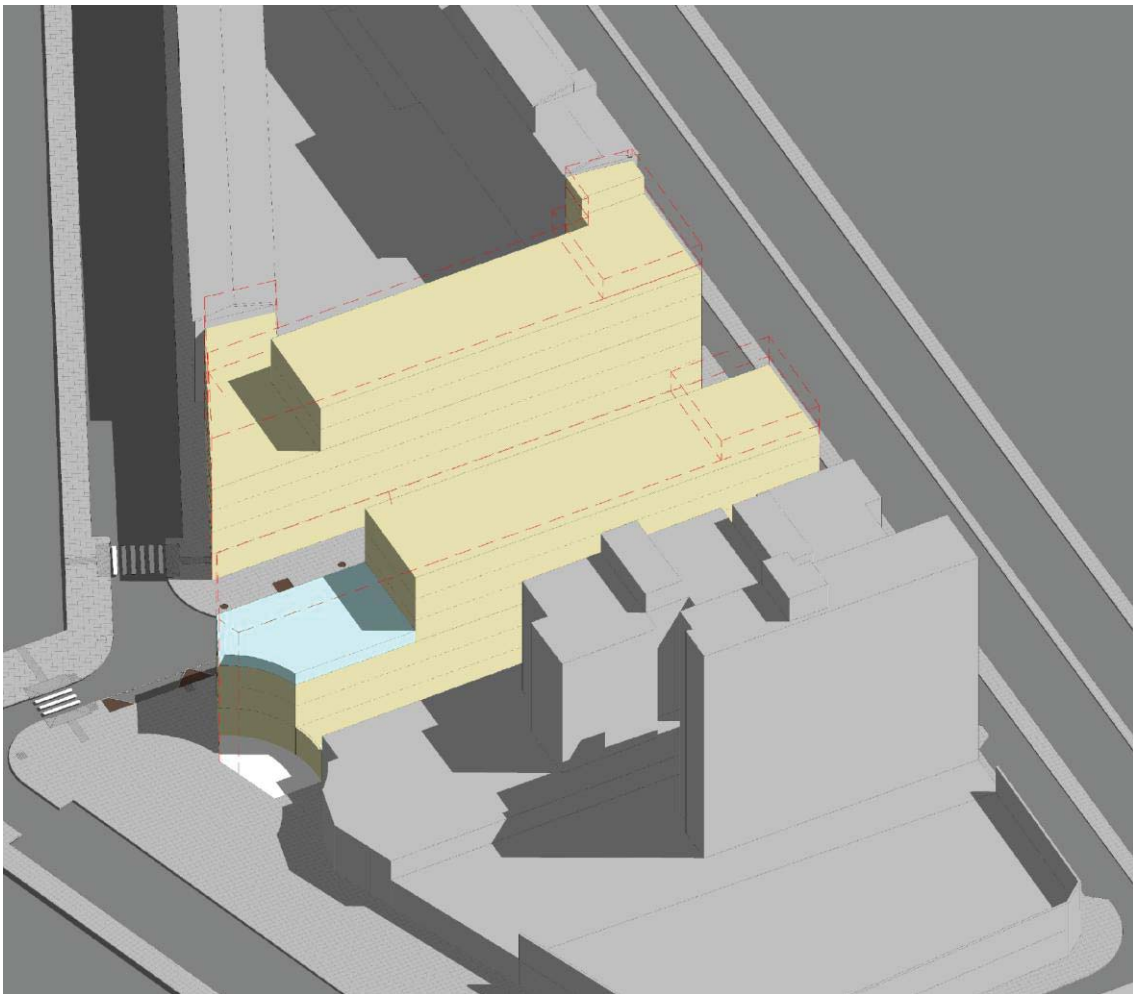
Dada la mucho mayor escala de la edificación proyectada con respecto a la de la medianera existente, aquella implica la casi total ocultación de ésta. No obstante, para procurar una mayor ocultación también a pie de acera se recomienda que el vallado de parcela tenga la altura máxima permitida, y que se dispongan elementos adintelados sobre las puertas de acceso aquella. Y como en el caso de R1, se propone la aplicación de un tratamiento superficial de acabado de la medianera (siempre que sea autorizado por la correspondiente comunidad de propietarios).

A su vez, y como ya se ha explicado, la esquina noreste de la edificación en R2 se plantea en chaflán, para una mejor adecuación a la volumetría de la edificación colindante, y para ampliar y mejorar la configuración del espacio de uso público en esa zona de C. Sta. Águeda.

En planta baja la huella edificada en R2 coincide mayormente con la de las plantas superiores, configurándose el resto de la parcela como un patio. Y ello sin detrimento de la posibilidad, ya comentada, de cubrirlo, a nivel de planta baja, para destinarlo a aparcamiento.



Se conforma así, en R2, un volumen lineal, de altura escalonada en consonancia con la de R1, y que, junto con el vallado de parcela, oculta la medianera de la edificación colindante al norte, a la vez que configura un volumen acorde con el de R1 y con los existentes (mayormente, por su disposición paralela y por disponer una mayor altura hacia la Avda. de Juan XXIII y en el tramo central de C. Sta. Justa).



Vista acreditativa de la adecuación de la edificación prevista en R1 (en segundo término) a las medianeras existentes y a su integración en la manzana en la que se ubica, y de la adecuación de la edificación prevista en R2 a las alturas y volúmenes de las edificaciones existentes al norte.

Para terminar este epígrafe, y ya a nivel de detalle, señalar que en el apartado sobre Normativa urbanística se añaden (además de las anteriormente

expuestas), varias consideraciones respecto de la regulación de sendos elementos edificables auxiliares. Aportamos aquí su justificación:

1. Respecto de los elementos salientes (marquesinas): Dado que el presente ED responde a un proyecto de establecimientos hoteleros a disponer en dos edificaciones paralelas y alineadas a un vial público, configurándose así un espacio público homogéneo, resulta conveniente visibilizar los accesos (enfrentados) a dichas edificaciones con sendas marquesinas sobre planta baja.

No estando regulado el particular en el PERI, resulta preceptivo acudir al PGOU, artículo 12.2.19 sobre Elementos salientes, en base al cual proponemos una adaptación de su regulación para este caso particular.

2. Casetón en cubierta de R1: Conforme a la justificación anteriormente expuesta, se establece una regulación específica para que este elemento contribuya a la ocultación de la medianera colindante con Avda. Juan XXIII.

## **2.2. Cumplimiento de la normativa urbanística vigente**

El presente Estudio de Detalle mantiene, por tanto y según el apdo. anterior, las determinaciones del planeamiento superior sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el mismo y en ningún caso ocasiona perjuicios, ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

En cuanto a la normativa y ordenanzas de aplicación para las obras de edificación, serán las contenidas a tal efecto en el PERI-LO.4 "Plaza san Fermín", incorporado al vigente PGOU de Málaga como PA-LO.21 (97), y en base al cual se redacta este ED, así como las contenidas en el vigente PGOU de Málaga (como ya se ha dicho, dado lo dispuesto en su art. 15.2.4, punto 2, éste resulta de aplicación "subsidiaria y complementaria para todos los aspectos puntuales no previstos" en el PERI PA-LO.21(97) "S. Fermín").



### **2.3. Justificación de que no se reducen superficies de espacios libres ni de la destinada a viales**

Como puede comprobarse en el Cuadro resumen de características de la ordenación, aportado en el epígrafe 2.6, el presente Estudio de detalle no implica reducción alguna de superficies de espacios libres ni de la destinada al viario público. De hecho, aquel se ve ligeramente incrementado, a efectos de uso público, por el espacio privado abierto que resulta del retranqueo de fachada previsto en la esquina noreste de R2 (a C. Sta. Águeda).

### **2.4. Justificación de que no se aumenta aprovechamiento, ni se alteran los usos permitidos por el planeamiento.**

Como puede comprobarse en el antes citado Cuadro resumen de características de la ordenación (véase el epígrafe 2.6), el presente Estudio de detalle no implica un aumento del aprovechamiento previsto en su ámbito de planeamiento.

Así mismo, en el epígrafe 1.4, sobre Objetivos del estudio de detalle, se justifica la pertinencia del uso previsto (de hospedaje como alternativo al residencial), en tanto que permitido por el planeamiento de aplicación (PERI y PGOU vigente).

### **2.5. Adecuación de las alineaciones, rasantes y alturas, y de la ordenación de volúmenes, a las especificaciones del planeamiento superior**

Como puede comprobarse en su planimetría, el presente ED se plantea desde la adecuación de las alineaciones, rasantes y alturas a lo dispuesto en el PERI en el que se fundamenta, así como a la realidad material existente. En este sentido, cabe destacar que tanto la linde este del ámbito (sector de S. Lucas), como el oeste (Avda. Juan XXIII), han sido objeto de reurbanización con posterioridad a la redacción del PERI (si bien las lindes norte y sur -medianeras de edificaciones existentes-, así como la alineación de fachadas a Avda. de



Juan XXIII -ya consolidada-, permanecen inalteradas,). Por ello, resulta necesario introducir los siguientes ajustes:

1. Para adecuación a las alineaciones del tramo ya urbanizado de C. Sta. Justa (véase el plano P02), resulta necesario desplazar ligeramente hacia el norte las alineaciones, a dicho vial, de las parcelas R1 y R2.
2. Dado el replanteo de la linde este del ámbito, y sobre todo la medición del Espacio libre público previsto (ELP) en PERI (60,00 m<sup>2</sup>), resulta necesario (para que ELP no vea reducida su medición), desplazar ligeramente hacia el oeste la alineación de la esquina noreste de R2.
3. Dado el nivel de rasantes de la Avda. Juan XXIII, y del cruce ya ejecutado de C. Sta. Justa con C. Sta. Matilde, ligeramente superiores a lo previsto (respectivamente, 24 cm y 69 cm), ha sido necesario reajustar la previsión de rasantes: véase el plano P02.

Como puede comprobarse en el Cuadro resumen de características de la ordenación (en el epígrafe 2.6), el resultado de lo indicado en los puntos 1 y 2 anteriores es una ligera modificación (a la baja) de la superficie de parcelas lucrativas, mientras que el Espacio libre público y la red viaria pública mantienen su medición prevista (con un mínimo incremento), así como sus dimensiones (ancho de calle de 16 m).

Refiriéndonos ya a la altura edificable, cabe señalar que, como puede comprobarse en el Cuadro resumen antes referido, así como en la planimetría de Propuesta (serie P), aquella queda en todo punto muy por debajo del máximo previsto en PERI:

- Donde el PERI plantea unas alturas máximas, para R1, de PB+7, PB+6, PB+5 y PB, y para R2 de PB+7, PB+6 y PB, el presente ED (también en aplicación de PGOU en lo referente a la altura máxima entre plantas), propone una altura, para R1, de PB+5, PB+3 y PB, y para R2 de PB+5, PB+2 y PB. (En cuadrante incluido en el epígrafe siguiente se aporta un comparativo de las alturas máximas absolutas)

Siendo dichas alturas propuestas susceptibles de revisión, pues el PGOU permite una altura entre plantas altas 30 cm mayor que la actualmente



planteada, se comprueba que, en todo caso y dado el nº de plantas que aquí se establece, la ordenación de volúmenes planteada se adecúa en todo caso a la altura máxima prevista en PERI.

Y por último, para justificar la adecuación de la ordenación de volúmenes a las especificaciones del planeamiento superior, a efectos de evitar innecesarias reiteraciones nos remitimos al anterior epígrafe 2.1, sobre Descripción y justificación de la solución adoptada.

## **2.6. Cuadro resumen de características de la ordenación**

Se resume a continuación las implicaciones de la presente ordenación de volúmenes desde el punto de vista dimensional.

En lo que respecta a las alturas edificables, en los planos de propuesta (serie P), y conforme a lo anteriormente expuesto, puede comprobarse que todas las previstas implican cotas inferiores a las máximas permitidas en PERI.

En cuanto al resto de parámetros urbanísticos, en la tabla siguiente se significan en comparación con las vigentes de aplicación.

Y para concluir, añadir que el uso a implantar en las dos parcelas edificables es el ya referido de hospedaje, en tanto que alternativo al residencial. En concreto, y como ya se ha indicado, se proyectan sendos hostales de una estrella conforme a lo regulado en la normativa sectorial vigente.



PARÁMETROS	PLANEAMIENTO VIGENTE [1]	ESTUDIO DE DETALLE
Tipología	Subzona OA-2 "Ordenación Abierta"	Ídem
Parcelación	Véase nota explicativa en epígrafe 2.1	Parcelas R1 y R2 indivisibles / "Actuación mínima"
Parcela mínima (m/ ED):		---
Superficies resultantes (m2)	---	---
Parcela R1:	1.081,00	1.073,20
Parcela R2:	1.295,00	1.180,66
Total:	<b>2.376,00</b>	<b>2.253,86</b>
Parcela ELP:	60,00	60,56
Red viaria y peatonal:	1.192,00	1.195,59
Techo edificable (m2)	---	---
Parcela R1:	2.881,60	3.956,49
Parcela R2:	5.100,00	4.025,11
Total:	<b>7.981,60</b>	<b>7.981,60</b>
Alturas máximas y propuestas	---	---
Parcela R1:	PB+7(29,00m), PB+6(25,40m), PB+5(21,80m) y PB(4,20m)	PB+5 (20,70 m), PB+3 (14,10 m) y PB (4,20m)
Parcela R2:	PB+7(29,00m), PB+6(25,40m) y PB(4,20m)	PB+5 (20,70 m), PB+2 (10,80) y PB (4,20m)
Ocupación máxima	100% en planta baja y 90% en plantas altas	Ídem
Separación a linderos	S/ plano P-3 de alineaciones, alturas y rasantes	S/ plano P-3 de alineaciones, rasantes y alturas
Vuelos de elementos salientes sobre espacio público	---	---
		1,00 m (con ancho máximo de 8.50 m)
Usos	Uso pormenorizado Residencial y compatibles	Uso de hospedaje (alternativo al pormenorizado)
Aparcamiento en parcela priv.	Conforme a artículo 12.8.12 de PGOU/1998	Conforme a artículo 6.7.4 de PGOU/2011

**Nota**

[1] PERI "S. Fermín" y PGOU

## 2.7. Justificación del número de plazas de aparcamiento

Como ya se ha dicho, el presente ED implica una reducción del número de plazas de aparcamiento en vía pública previstas en PERI (13 frente a 26). Esto se justifica por lo siguiente:

1. La prioridad que, siguiendo indicaciones de los técnicos municipales, se otorga al cumplimiento del Artículo 80, sobre Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RLISTA): Véase el anterior epígrafe 2.1 sobre Descripción y justificación de la solución adoptada.
2. La necesidad de incorporar un paso de peatones no previsto en PERI.
3. La menor dimensión de las plazas de aparcamiento en vía pública previstas en PERI ( $L * A = 4,50 \text{ m} * 2,00 \text{ m}$ ), respecto del mínimo requerido en PGOU ( $5,00 \text{ m} * 2'20 \text{ m}$ ), lo cual obliga a una reducción de la dotación prevista.
4. El no establecimiento de dotación mínima en la ficha de planeamiento general en la que se fundamenta el PERI (véase la pg. 29 de su Memoria), limitándose el PERI a prever una dotación en base al espacio disponible, si



bien indicando que, de acuerdo con lo indicado en el artículo 12.8.11 (de PGOU del 98), "la reserva de aparcamientos serán las correspondientes a los usos proyectados en cada parcela".

5. Reducción de demanda de aparcamiento previsible dado el uso de hospedaje que aquí se plantea, en lugar del residencial previsto en PERI. Y más aún cuando el proyecto arquitectónico en que se basa este ED no prevé instalar ningún local terciario abierto al uso público.
6. El incremento de la dotación de plazas de aparcamiento en vía pública previstas en los PERI de S. Lucas y Sta. Rufina (recuérdese que, junto con el de S. Fermín, tienen un tratamiento unitario tanto en su ordenación como en su tramitación), resultante de cambios introducidos en sus respectivos proyectos de urbanización. Y ello por lo siguiente:

Como puede verse en la planimetría del PERI de S. Fermín, que incluye las plantas generales de S. Lucas y Sta. Rufina, en estas tres figuras de planeamiento aprobado se disponen plazas de aparcamiento en línea en todo su viario. No obstante, la obra de urbanización ejecutada ha implicado la disposición de plazas de aparcamiento en batería en toda la longitud (vados aparte), de la prolongación de C. río Gargalica. De este modo, frente a las 48 plazas de aparcamiento previstas en este ámbito se han dispuesto, salvo error, 77. Esto implica un incremento de 29 plazas que, por sí sólo, ya compensa con creces la reducción de 13 plazas que aquí se plantea para S. Fermín (siendo, en cualquier caso y por aplicación de la normativa vigente, ya imposible de cumplir su previsión de 26 plazas).

A su vez, lo anteriormente expuesto sirve de justificación del cumplimiento de lo dispuesto en PGOU pues éste, en su artículo 6.7.3, apartado 1, establece que "En las áreas de reforma interior y en los suelos, donde el grado de ocupación de la edificación haga inviable el cumplimiento de los estándares anteriores [los del suelo urbano no consolidado], lo que se justificará adecuadamente en el instrumento de desarrollo, se dispondrán anejas a la red viaria las plazas que permitiera la ordenación que se efectúe."

En resumen:



	Soluciones de aparcamiento en VP	Nº uds	
1.	Dotación prevista en PERI	26	<b>Ventajas</b> Dotación maximizada <b>Inconvenientes</b> No adecuación a normativa y criterios de ordenación vigentes (PGOU, LISTA y RLISTA)
2.	Opción con aparcamientos en línea (Alternativa elegida)	13	<b>Ventajas</b> Maximiza el área peatonal, su calidad espacial, medioambiental y de uso: Espacios de paso y estancia más amplios y mejor dotación de arbolado. Es conforme con PERI (2 aparcamientos en línea) <b>Inconvenientes</b> 4 plazas menos que la solución en batería
3.	Opción con un aparcamiento en batería	17	<b>Ventajas</b> Dotación maximizada <b>Inconvenientes</b> Implicando una menor calidad espacial, medioambiental y de uso, solo aporta 4 plazas más que la solución en línea

Una vez justificada la adecuación, al planeamiento de aplicación, de la dotación de aparcamientos en vía pública, procedemos a determinar la dotación necesaria en las parcelas edificables.

Siendo el uso previsto para las 2 parcelas el de hospedaje, a efectos de cálculo del número de plazas de aparcamiento a disponer en ellas se estará a lo dispuesto en el PGOU vigente, Artículo 6.7.4. "Reservas de aparcamiento por usos, en el interior de las parcelas", apartado "Hoteles y residencias". Y dado que lo previsto por el promotor del presente ED es promover un hostel, será de aplicación lo requerido para instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada 6 habitaciones.

Como ejemplo de aplicación de lo anterior, se reseña aquí el supuesto contemplado en anteproyecto, de disponer un total de 343 habitaciones:

## 2.8. Justificación del cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad

La justificación del cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad en el tratamiento de espacios de uso comunitario se acredita mediante el Anexo VI del presente ED, en el que se aportan la ficha oficial autonómica,



adaptada al Decreto 293/2009, por el que se aprueban las *Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía* (BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009), así como a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Y a su vez, se justifica de forma conjunta la adecuación al *DB-SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad* y la *Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga*, fecha de redacción 18.07.12.

Dado el tipo de documento al que se refiere dicho Anexo (un estudio de detalle), y dado su objetivo (establecer una ordenación de volúmenes y la reordenación de un vial secundario), a efectos de cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad sólo resulta aplicable lo concerniente las características del viario público y el ELP, más la dotación mínima de plazas de aparcamiento accesibles. El resto de parámetros deberán ser establecidos mediante los correspondientes proyectos de obra.

## **2.9. Perspectiva de género en la presente propuesta de ordenación**

Para la redacción de la presente propuesta de ordenación, y sin obviar lo limitado de su alcance, pues se refiere únicamente a una ordenación de volúmenes edificables y de la prolongación de un vial secundario, se tiene presente que, una vez aprobada la Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, el Gobierno Andaluz incorporó el artículo 139.1 de la Ley 18/2003, de Medidas Fiscales y Administrativas, en el que se dispone que en la tramitación de todos los proyectos de ley y reglamentos que apruebe el Consejo de Gobierno se deberán tener en cuenta de forma efectiva el objetivo de la igualdad por razón de género debiendo, a tal fin, en la tramitación de las citadas disposiciones, emitirse un Informe de evaluación del impacto por razón de



género del contenido de las mismas. Este informe está regulado por el Decreto 93/2004.

Si bien es obvio que el presente documento urbanístico no tiene rango de proyecto de ley o reglamento a aprobar por el Consejo de Gobierno Andaluz, en todo lo aquí planteado se pretende asumir el espíritu de dicha Ley: tener en cuenta de forma efectiva el objetivo de la igualdad por razón de género.

Por otra parte, se tiene también presente el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que en su texto consolidado incorpora la siguiente redacción en lo referente a las bases del régimen del suelo:

- "Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo
  1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

(...)

c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

(...)"

En respuesta a todo lo anterior, en la presente figura de planeamiento se asume el objetivo de igualdad de género mediante las siguientes estrategias formales y de uso del espacio, desde la accesibilidad universal, y la necesidad de seguridad implícita a lo anterior:



- La participación de hombres y mujeres, tanto en la tramitación del presente documento: asegurada por el procedimiento de participación ciudadana establecido en el marco urbanístico legal vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza; como en el uso del espacio que constituye el objetivo último del presente Estudio de detalle: Como puede apreciarse en la documentación gráfica que se incorpora, los espacios que aquí se ordenan se plantean con el objetivo de máxima accesibilidad y seguridad en el uso, sin ninguna distinción de género.
- Recursos a los que se accede: Al hilo de lo antes expuesto, también consideramos aquí acreditado que los espacios que han de resultar de esta figura de planeamiento constituirán un recurso accesible, en condiciones de igualdad de género, para todos sus usuarios y usuarias y, de manera más general, para quienes hagan uso de los espacios circundantes: El establecimiento hotelero que aquí se plantea (constituido por 2 edificaciones paralelas en torno a un vial público), junto con dicho vial (más la consolidación de 2 itinerarios peatonales transversales, también de uso público), ha de mejorar, sin duda, las condiciones de seguridad y disfrute del ámbito de actuación. Y ello no sólo porque actualmente el grueso del mismo está ocupado por un inmueble de uso industrial (almacén) y titularidad privada, sino principalmente porque el mismo constituye una barrera física que separa la nueva barriada de S. Lucas y Sta. Rufina, de sus global residencial, del vial primario que constituye la Avda. de Juan XXIII. Mediante la materialización del presente proyecto, dicha barrera se va a tornar *puerta de acceso*.

Dado lo anterior, entendemos probado que la presente propuesta mejora las condiciones de seguridad y disfrute del ámbito de actuación y de su entorno pues, para procurar la seguridad de la ciudadanía, "tiene que haber ojos en las calles, ojos pertenecientes a los que podríamos llamar los propietarios naturales de la calle" (Jane Jacobs). Así, los edificios se orientan hacia los espacios exteriores circundantes,



maximizando, por su uso de hospedaje (su proliferación de ventanas correspondientes a habitaciones ocupadas en diversas franjas horarias), esa dotación de "ojos" (y oídos) que mejoran la seguridad en los espacios de pública concurrencia.

- Normas y valores que se priman y derechos que se protegen:
  - o La presente ordenación de volúmenes se plantea, como no podría ser de otro modo, conforme a la amplia normativa urbanística vigente. Esto implica, por su naturaleza, un riguroso marco garantista de la equidad en el uso de los espacios que han de resultar mediante el futuro proyecto de obras.
  - o A su vez, en lo referente a los valores y derechos que aquí se pretenden impulsar, cabe destacar que el ya referido uso previsto y el pretendido cuidado con el que aquí se ordenan sus volúmenes (sus espacios), implica el fomento de la igualdad de género: partiendo de que el psiquismo es capaz de generar pensamiento y lenguaje cuando existe capacidad para simbolizar, y de que la simbolización combate todo aquello que tiene que ver con las conductas impulsivas que pueden convertirse en violentas, consideramos que los espacios cuyo uso y cualidades fomenten la simbolización y el pensamiento (en nuestro caso mediante el fomento de la hospitalidad y los encuentros interpersonales en espacios públicos y privados adecuados para una interacción entre iguales), pueden dar lugar a actitudes de *insight* en el ser humano. Todo lo intelectual constituye un freno a la impulsividad y al "no pensar y actuar".
  - o En base a lo anterior, puede concluirse que el uso previsto en el inmueble objeto de este Estudio de detalle se enfrenta a los factores culturales que aún vulneran los objetivos legales de igualdad efectiva de género.



## **2.10. Servidumbres aeronáuticas**

Al encontrarse el ámbito del Estudio de Detalle incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, en la presente Memoria se adjunta, en su apartado normativo, un epígrafe sobre disposiciones sobre las servidumbres aeronáuticas. Y a su vez, en los planos de Información 06, se remite un primer plano de implantación y sobre las servidumbres de la operación de aeronaves, y otro sobre las servidumbres de aeródromo y radioeléctricas, con la ordenación de alturas. En ellos se representan, por tanto, las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto antes referido, así como, en el segundo plano, las coordenadas y cotas de coronación de la nueva edificación a implantar, así como de las ya existentes.

## **2.11. Justificación del planteamiento global del estudio de detalle.**

Como ha quedado explicitado en los apartados anteriores, la solución adoptada para llevar a cabo los objetivos del presente ED es la exigida tanto por el planeamiento vigente como por la propia Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 71, sobre *Los Estudios de Detalle*; e igualmente por el Reglamento General de la misma en su artículo homónimo, con nº 94.

La ordenación planteada viene a dar respuesta a las necesidades de la empresa promotora de los establecimientos hoteleros cuya ordenación de volúmenes aquí se plantea. En síntesis, se precisa, en un ámbito urbano consolidado como es el presente, bien ubicado para el citado uso (con buenas condiciones de accesibilidad, visibilidad, configuración geométrica, soleamiento y ventilación y disponibilidad de todos los servicios y dotaciones urbanísticas precisas), construir dos edificios con una edificabilidad y características volumétricas suficientes para el uso previsto, y para viabilizar su actividad.



### **2.11.1. Justificación de innecesiedad de memoria económica**

De acuerdo con el artículo 62 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), los instrumentos de ordenación urbanística, entre ellos los Estudios de Detalle, deberán incluir la documentación necesaria y proporcionada a su alcance y naturaleza, comprendiendo una memoria informativa y justificativa, así como los documentos complementarios que resulten precisos para definir adecuadamente su objeto.

En particular, la LISTA no mantiene de forma expresa la obligación prevista en el antiguo artículo 19.1.a) 3ª de la LOUA, relativa a la incorporación de un informe de sostenibilidad económica junto al estudio económico-financiero. El nuevo marco normativo apuesta por una documentación más ágil y proporcional, ajustada al tipo de instrumento, limitando la exigencia del informe de sostenibilidad económica a aquellos instrumentos que comporten actuaciones de transformación urbanística o de nueva urbanización, lo que no es el caso de los Estudios de Detalle.

Por tanto, dado el alcance y naturaleza del presente Estudio de Detalle, que se refiere a un solar adquirido y promovido por un operador privado para el desarrollo de un hostel, y considerando que no se contemplan usos productivos ni dotacionales públicos (incluidos viarios o espacios libres) relevantes cuyo mantenimiento o gestión corresponda a ninguna Administración Pública, no resulta necesario incorporar un informe completo de sostenibilidad económica.

En consecuencia, y en aplicación del principio de proporcionalidad documental recogido en el artículo 62 de la LISTA, se incluye únicamente el estudio económico-financiero que se desarrolla a continuación, suficiente para justificar la viabilidad económica de la actuación conforme a su objeto y escala.



### 2.11.2. Estudio económico-financiero

Esta sección se incorpora al Estudio de Detalle según se establece en el artículo 62 de la LISTA, con el objeto de definir los costes de urbanización, la sostenibilidad del espacio público, la viabilidad económica del proyecto hotelero y previsión de resultados, las fuentes de financiación y la solvencia del promotor.

#### Costes de urbanización

Se evalúan los costes derivados del desarrollo del solar en 176.269,88 euros de ejecución material.

- Superficie del ámbito: 3.510,00 m<sup>2</sup>
- Red viaria y peatonal: 1.192 m<sup>2</sup>
- Espacio libre público (zona verde): 60 m<sup>2</sup>

Los costes de inversión detallados se estiman en lo siguiente, según el reparto por capítulos:

Concepto	m <sup>2</sup>	Coste construcción unitario (COAM Málaga 2025; €/m <sup>2</sup> )	Coste total (€)
Superficie del ámbito:	3.510.00		-
Red viaria y peatonal	1.192.00	140.84	167,881.28
Espacio libre público (zona verde)	60.00	139.81	8,388.60
<b>PEM OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>			<b>176,269.88</b>
19% Gastos generales y Beneficio Industrial		19%	33,491.28
21% IVA (PEM + GG + BI)		21%	44,049.84
<b>TOTAL PTO LICITACIÓN CONTRATA</b>			<b>253,811.00</b>



### **Sostenibilidad del espacio público**

Existe un impacto casi nulo de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación, y de su puesta en marcha: porque el grueso de las obligaciones urbanizadoras queda a cargo de la promotora, y el coste del pequeño porcentaje de carga que corresponde al Ayto. lo recuperará sobradamente con el aprovechamiento resultante de lo anterior, más el 10% de cesión gratuita.

Por lo tanto, existe un casi nulo y, en todo caso, sostenible coste del mantenimiento de las infraestructuras necesarias y de la prestación de los servicios resultantes de la implantación ya que se trata de infraestructuras de muy escasa entidad. Y sólo quedará a cargo del Ayto. la conservación del vial y su arbolado, así como las infraestructuras de agua, siendo todo ello cargas ya previstas en el vigente PGOU (el resto de las infraestructuras -instalaciones urbanas- quedarán a cargo de las diferentes compañías suministradoras de titularidad privada)

### **Viabilidad económica del proyecto y previsión de resultados**

#### **- Descripción general del proyecto y de la inversión**

El Proyecto San Fermín consiste en la construcción de dos edificios de nueva planta destinado a ofrecer alojamiento flexible y moderno, orientado principalmente a nómadas digitales, jóvenes profesionales y viajeros de media y larga estancia.

El edificio contará con habitaciones privadas, zonas comunes, áreas de descanso, cocina comunitaria, espacios de trabajo, gimnasio y servicios complementarios, ofreciendo una experiencia integral basada en la convivencia, la sostenibilidad y la conexión social.

El objetivo del proyecto es responder a la creciente demanda de alojamiento flexible y asequible en entornos urbanos, contribuyendo a la dinamización del



barrio y al posicionamiento de la ciudad como destino atractivo para el talento nacional, internacional y remoto.

La inversión total estimada asciende a 27 millones de euros, incluyendo los siguientes conceptos:

- Adquisición del suelo
- Construcción y equipamiento (obra civil, instalaciones, FF&E)
- Gastos técnicos, licencias, tasas y contingencias

El modelo económico-financiero se ha desarrollado para un horizonte de 10 años, incorporando las siguientes hipótesis clave:

Ingresos: el hostel prevé generar ingresos por tres líneas principales:

- Alojamiento flexible: habitaciones privadas y compartidas con distintos rangos de precios y estancias variables.
- Servicios complementarios: coworking, lavandería, restauración ligera y vending.
- Eventos y actividades comunitarias: talleres, formaciones, eventos culturales y residencias creativas.

En el primer año completo de actividad se estima una facturación de 6,5 millones de euros, con una ocupación media del 70 %, alcanzando niveles del 95% a partir del tercer año, acompañados de una mejora progresiva de la tarifa media y del ingreso por habitación disponible (RevPAR).

Los costes operativos totales se estiman en torno al 55-60 % de los ingresos, incluyendo costes laborales equivalentes al 35%, mantenimiento, suministros y servicios de gestión. El modelo prioriza la eficiencia mediante procesos digitalizados y una estructura de personal optimizada.



A partir del cuarto año, el proyecto alcanzará una rentabilidad operativa (EBITDA) superior al 25% sobre ventas, con una TIR estimada por encima del 10% anual y una recuperación de la inversión en un plazo aproximado de 8-10 años.

El Proyecto San Fermín también generará un impacto positivo directo en la economía local, tanto durante la fase de construcción como en la etapa operativa. Se estima la creación de más de 60 empleos durante la obra y más de 40 empleos directos permanentes una vez en funcionamiento.

Además, el proyecto contribuirá a:

- Dinamizar el tejido urbano del entorno, atrayendo actividad y consumo responsable.
- Diversificar la oferta de alojamiento con un producto innovador y adaptado a nuevos estilos de vida.
- Fomentar la sostenibilidad mediante la aplicación de criterios de eficiencia energética, gestión de residuos, uso de materiales locales y bajo impacto ambiental.
- Promover la integración social y cultural, impulsando un modelo de convivencia entre visitantes, residentes y emprendedores.

Por lo tanto, el Proyecto San Fermín representa una inversión estratégica y sostenible que combina rentabilidad, innovación y compromiso urbano.

Se trata de un desarrollo inmobiliario de obra nueva, concebido para responder a las nuevas tendencias de alojamiento y trabajo flexible, que posicionará a la ciudad como un destino atractivo para el talento global y los viajeros contemporáneos.

Las proyecciones financieras (ver imagen abajo) demuestran la viabilidad económica del proyecto, apoyada en una estructura sólida, ingresos diversificados y una operación eficiente. Además, su aportación al entorno



urbano y al empleo local refuerza su valor social y su contribución al desarrollo sostenible del municipio

*Proyecciones económico-financieras del proyecto*

	Total	Yr 0	Yr 1	Yr 2	Yr 3	Yr 4	Yr 5	Yr 6	Yr 7	Yr 8	Yr 9	Yr 10
Ingresos 1		1,665,226	2,305,149	2,425,502	2,474,012	2,523,492	2,573,962	2,625,441	2,677,950	2,731,509	2,786,139	
Ingresos 2		918,383	936,750	955,485	974,595	994,087	1,013,968	1,034,248	1,054,933	1,076,031	1,097,552	
Ingresos 3		118,610	117,894	122,256	123,897	125,571	127,279	129,020	130,797	132,609	134,457	
<b>Total Ingresos</b>		<b>2,702,218</b>	<b>3,359,793</b>	<b>3,503,243</b>	<b>3,572,504</b>	<b>3,643,150</b>	<b>3,715,209</b>	<b>3,788,709</b>	<b>3,863,679</b>	<b>3,940,149</b>	<b>4,018,148</b>	
<b>Total costes operativos</b>		<b>706,642</b>	<b>771,362</b>	<b>802,350</b>	<b>823,598</b>	<b>845,642</b>	<b>868,519</b>	<b>892,263</b>	<b>916,913</b>	<b>942,508</b>	<b>969,090</b>	
<b>Beneficio bruto</b>		<b>1,995,576</b>	<b>2,588,431</b>	<b>2,700,893</b>	<b>2,748,906</b>	<b>2,797,507</b>	<b>2,846,690</b>	<b>2,896,446</b>	<b>2,946,766</b>	<b>2,997,641</b>	<b>3,049,058</b>	
		74%	77%	77%	77%	77%	77%	76%	76%	76%	76%	
Fee operador (15% on Tot Rev)		137,757	140,513	143,323	146,189	149,113	152,095	155,137	158,240	161,405	164,633	
PM Fee		121,600	151,191	157,646	160,763	163,942	167,184	170,492	173,866	177,307	180,817	
<b>EBITDA</b>		<b>1,736,219</b>	<b>2,296,727</b>	<b>2,399,924</b>	<b>2,441,954</b>	<b>2,484,453</b>	<b>2,527,410</b>	<b>2,570,817</b>	<b>2,614,661</b>	<b>2,658,929</b>	<b>2,703,609</b>	
		64%	68%	69%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	67%	67%
<b>Capex</b>	<b>-27,050,440</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49,156,518</b>
<b>Project Cash Flow (EB4 - Capex)</b>	<b>-27,050,440</b>	<b>1,736,219</b>	<b>2,296,727</b>	<b>2,399,924</b>	<b>2,441,954</b>	<b>2,484,453</b>	<b>2,527,410</b>	<b>2,570,817</b>	<b>2,614,661</b>	<b>2,658,929</b>	<b>2,703,609</b>	<b>51,860,127</b>
Saldo ptmo	15,224,387	14,925,870	14,328,835	13,582,541	12,686,989	11,642,178	10,448,109	9,104,780	7,761,452	6,418,124		0
% Amort.		2%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	9%	9%		
Disposiciones/repagos	15,224,387	-298,517	-597,035	-746,293	-895,552	-1,044,811	-1,194,070	-1,343,328	-1,343,328	-1,343,328	-6,418,124	
Intereses	-1,004,810	-693,456	-672,858	-641,962	-604,199	-559,571	-508,077	-449,716	-387,923	-326,130	-147,617	
<b>D&amp;A</b>	<b>-338,130</b>	<b>-676,261</b>	<b>-676,261</b>	<b>-676,261</b>	<b>-676,261</b>	<b>-676,261</b>	<b>-676,261</b>	<b>-676,261</b>	<b>-676,261</b>	<b>-676,261</b>	<b>-676,261</b>	
<b>EBT</b>	<b>-1,004,810</b>	<b>704,633</b>	<b>947,608</b>	<b>1,081,702</b>	<b>1,161,494</b>	<b>1,248,621</b>	<b>1,343,073</b>	<b>1,444,839</b>	<b>1,550,477</b>	<b>1,656,538</b>	<b>1,879,731</b>	
IS	0	-176,158	-236,902	-270,425	-290,374	-312,155	-335,768	-361,210	-387,619	-414,135	-469,933	
<b>Beneficio neto</b>	<b>-1,004,810</b>	<b>528,474</b>	<b>710,706</b>	<b>811,276</b>	<b>871,121</b>	<b>936,466</b>	<b>1,007,305</b>	<b>1,083,630</b>	<b>1,162,857</b>	<b>1,242,404</b>	<b>1,409,798</b>	
<b>Cashflow inversor</b>	<b>-12,830,862</b>	<b>568,088</b>	<b>789,932</b>	<b>741,244</b>	<b>651,829</b>	<b>567,916</b>	<b>489,496</b>	<b>416,562</b>	<b>495,790</b>	<b>575,336</b>	<b>44,824,453</b>	

## - Fuentes de financiación

El promotor podrá contar con financiación bancaria de hasta el 60-70% de la inversión como suele ser habitual en este tipo de desarrollos. Alternativamente, existe la posibilidad de la participación en el proyecto de fondos de inversión inmobiliarios especializados en este tipo de producto. En ese caso, los fondos pueden actuar como inversores en la sociedad concesionaria o en forma de prestamistas a dicha sociedad, con distintos tipos de deuda posibles.

En cualquier caso, los flujos de explotación del negocio previstos por el promotor cubrirían el servicio de la deuda (capital más intereses) en la vida del préstamo.

## - Solvencia del promotor

Proyectos Clyde Dos Ibérica, S.L. es una sociedad del Grupo Moraval, uno de los promotores más destacados en España de residencias de estudiantes y alojamiento flexible. El grupo ha acreditado su solvencia ante las administraciones locales y ha reforzado su posición mediante alianzas con



inversores institucionales, como la joint venture con EQT Exeter y la posterior desinversión parcial a Azora. Para 2025, su cartera combinada de residencias universitarias y alojamientos flexibles supera las 7.500 camas, con presencia en ciudades como Madrid, Barcelona, Girona, Málaga, Granada, Bilbao, San Sebastián, Pamplona, Salamanca, Sevilla y Zaragoza. En 2024, con la apertura de cinco nuevos centros en L'Hospitalet de Barcelona, Girona, Málaga, Granada y Madrid, se incorporaron más de 1.200 nuevas plazas bajo la marca operadora Nodis.

En Málaga, Grupo Moraval ha promovido el proyecto ubicado en la Calle Juan Gris, con una inversión aproximada de 40 millones de euros, estructurado en dos cuerpos: uno explotado como residencia de estudiantes con 327 habitaciones y otro destinado a uso hotelero con 317 habitaciones, sumando un total de 644 unidades entre ambos edificios. Además, el grupo impulsó una nueva residencia en Teatinos, con 338 plazas, que refuerza su posición en el segmento de promotores de alojamiento universitario de la ciudad.



*Proyecto Juan Gris*

Por otro lado, el nuevo proyecto hotelero para nómadas digitales en Torre del Río (Málaga) supone la tercera gran operación de Grupo Moraval en el municipio. En 2024 el grupo adquirió al Ayuntamiento de Málaga una parcela en el litoral oeste, dentro del sector SUP-LO.1, para desarrollar un hotel de diez



plantas y 360 habitaciones equipadas con kitchenette y espacio de trabajo integrado. El edificio, actualmente en construcción, contará con amplias zonas comunes, que incluirán gimnasio, piscina exterior, espacios de coworking, salas multimedia, comedor privado y áreas para eventos. Su explotación se integrará bajo la marca Moirai, creada por Moraval para alojamientos flexibles orientados a profesionales y nómadas digitales, con apertura prevista para 2026.



*Imágenes Proyecto Torre del Río*

## 2.12. Medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana.

Dada la naturaleza del presente documento, un estudio de detalle, el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información

pública queda garantizada con el procedimiento de exposición pública y comunicación que establece la LISTA. Esto es, mediante la tramitación preceptiva del presente Estudio de detalle: Véase el epígrafe 1.7 anterior.

### 3. NORMATIVA URBANÍSTICA

#### 3.1. Disposiciones urbanísticas

La Normativa Urbanística a aplicar en los suelos ordenados por el presente Estudio de Detalle será la actualmente vigente en el municipio de Málaga, como ha quedado reflejado en los apartados 2.1 y 2.2 anteriores.

Al respecto, el presente ED implica las siguientes normas para la regulación de la parcelación y de los elementos de edificación auxiliares que a continuación se especifican:

1. Parcelaciones: Las parcelas calificadas como edificables en el vigente Estudio de detalle serán indivisibles y tendrán el carácter de "parcela de actuación mínima".
2. Parcelación en la Subzona OA-2 "Ordenación Abierta": Las parcelas edificables conforme al PERI se ajustarán a lo establecido en el anterior artículo sobre Parcelaciones, teniendo por ello la consideración de parcela mínima cada una de las definidas en la planimetría del PERI y del presente Estudio de detalle. Esto es: las parcelas R1 y R2.
3. Para adecuación al plano de fachada a C. Sta. Águeda de la edificación colindante con la parcela R2, se incluye en ésta la obligación de un retranqueo de fachada conforme a lo dispuesto en plano P03. El espacio exterior a aquella resultante sobre rasante tendrá la consideración de *privado abierto*.
4. Para ocultación de la medianera existente junto a Avda. de Juan XXIII, en la parcela R1 se dispondrá un casetón alineado a fachadas (a vía pública y a interior de parcela), con huella máxima de 30 m<sup>2</sup>, conforme a lo dispuesto en plano P03.



5. Sobre la terraza del cuerpo edificado en parcela R2 con altura B+2 se permite la instalación de una plataforma a destinar a vaso y playas de piscina, con una altura máxima de 1,70 m sobre el nivel de cubierta. Y sobre las playas resultantes se dispondrán petos de barandilla de 1,20 m de altura máxima. Este elemento sobre cubierta, en tanto que descubierto, no computará edificabilidad.
6. Se admiten elementos salientes en fachada (marquesinas) que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, con un vuelo máximo de 1,00 m, conforme a lo dispuesto en plano P03.
7. Se admiten balcones cerrados o abiertos en el interior de la parcela, también en la zona de *espacio privado abierto* resultante del retranqueo de fachada de R2 (chaflán), con vuelo máximo de 1,00 m.
8. Se permite que hasta un máximo del 15% del perímetro total de la primera crujía edificatoria, de R1 más R2, colindante con vía pública, pueda dedicarse a aparcamiento en planta baja, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Que se motive por el cumplimiento de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, a la vez que por el objetivo de PGOU de minimizar el número de plantas de sótano (artículo 6.7.4, apartado 2).
  - b. Que la superficie de fachada o fachadas afectadas tenga un tratamiento equivalente al del resto del edificio o edificios, tanto en su calidad constructiva y estética, como por la disposición de huecos.



## 3.2. Disposiciones sobre las servidumbres aeronáuticas

### 3.2.1. Normativa sobre autorizaciones en materia de servidumbres aeronáuticas

Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas, es de aplicación el *Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social*. Y también resulta de aplicación el *Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga*.

Esto es así porque, como puede comprobarse en la planimetría publicada por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible con carácter complementario al antes referido Real Decreto 1842/2009 (véase el sitio web: <https://www.transportes.gob.es/aviacion-civil/politicas-aeroportuarias/integracion-territorial-aeroportuaria/servidumbres-y-ruidos/decretos-de-servidumbres-aprobados-en-2009/real-decreto-18422009-de-27-de-noviembre>), el ámbito del presente estudio de detalle queda dentro del área afectada por las servidumbres aeronáuticas definidas en base al citado RD. Esto puede también comprobarse en el plano I.5.6-1 "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas" del vigente PGOU de Málaga (2011).

En base a lo anterior, las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del Estudio de Detalle que nos ocupa, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, 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, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, que vienen representadas en el plano nº I.06, salvo que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) emita informe vinculante, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo, *por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.*

En base a todo lo anterior, para la tramitación del presente ED es necesario presentar por el interesado y dar traslado de una separata de cumplimiento de dichas servidumbres para recabar informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil. Esta información complementaria se detalla en el apartado siguiente.

### **3.2.2. Afección sobre el territorio**

Como ya se ha dicho, la totalidad del ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

Es por ello que en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle se incorporan, entre sus planos normativos, el contenido de los dos planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga. Así, el plano I.06.1 muestra la Implantación del ámbito en el área de servidumbres de la operación de aeronaves. Y en el plano I.06.2 se representan las líneas de servidumbres de aeródromo y radioeléctricas que afectan al ámbito del Estudio: 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. A su vez, en ese mismo plano se muestran las alturas máximas de edificación propuestas en la presente ordenación de volúmenes, acreditándose su adecuación a la servidumbre antes referida.

De esta forma, se da aquí cumplimiento al requerimiento según el cual el planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, dejando constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

### **3.2.3. Zona de seguridad radioeléctrica.**

En la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas se prohíbe cualquier elemento sobre el terreno, así como la modificación temporal o permanente de la constitución del propio terreno, salvo que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) emita informe vinculante, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Real Decreto 369/2023.

### **3.2.4. Servidumbre de limitación de actividades.**

Según el artículo 14 del Real decreto 369/ 2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al aeropuerto Málaga Costa del Sol, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las



operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Dicha posibilidad se extenderá al uso del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo.
- c) el uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- d) las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- e) las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna.
- f) las actividades o presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- g) las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- h) el uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y
- i) el lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones, instalaciones o plantaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho de indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor



de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga Costa del Sol. Lo mismo se ha de aplicar para líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

En las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares ) o plantaciones en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, en su actual redacción.

En Málaga, a la fecha de firma.

Firmado:

Pablo Arráez Monllor  
**Arquitecto**  
Colegiado nº1.135 (C.O.A. Málaga)

