

ESTUDIO DE DETALLE



SITUACIÓN:

**CALLE “MURO DE LAS CATALINAS Nº4-6”
MÁLAGA (MÁLAGA)**

PROMOTOR:

D. CARLOS FLOREZ CAÑAS

*1º Entrega Enero 2024
2º Entrega Marzo 2024*

Texto Refundido Julio 2024

Autor del documento:

*Arq. Nikola Ciganovic Skoric
info@yuhomes.es
+34 637 279 282*

www.abst.es

© ABST Arch

Código Seguro De Verificación	JgDqkvvrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	1/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqkvvrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INDICE

0.- ANTECEDENTES.....	3
1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.....	4
1.1.- OBJETO DE LA PROPUESTA.....	4
1.2.- SITUACIÓN Y ÁREA DE ACTUACIÓN.....	5
1.3.- ESTADO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	6
1.4.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.....	7
1.5.- ESTADO FÍSICO DE LOS TERRENOS.....	7
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	8
2.1.- DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	8
2.2.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	8
2.2.1- MOTIVACIÓN.....	8
2.3.- CRITERIOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO. ZONIFICACIÓN CON ASIGNACIÓN DE USOS.....	9
2.4.- CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.....	9
2.4.1.- CESIONES Y CARGAS.....	10
2.5.- ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO SUPERIOR.....	10
2.6.- ORDENANZAS REGULADORAS.....	10
2.7.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	11
2.8.- DIVISIÓN EN U.E.....	11
2.9.- CONCLUSIONES Y RESUMEN.....	12
3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	13
4. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	14

Código Seguro De Verificación	JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	2/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



0.- ANTECEDENTES.

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle está compuesto por dos fincas independientes con características de partida diferentes, pero con una serie de condicionantes que las hacen ideales para la actuación que se pretende llevar sobre ellas.

El promotor de este documento quiere desarrollar una instalación de carácter residencial público (apartamentos turísticos) en conjunto de las dos fincas debido a que se trata de parcelas de pequeñas dimensiones para actuar de forma individual en busca de un mejor aprovechamiento de su propiedad.

En concreto se trata de las fincas existentes en los números 4 y 6 de calle Muro de las Catalinas, siendo el primero de ellos un edificio existente con una altura de planta baja más tres y en estado de baja conservación, y el segundo, un solar sin edificar, colindante con el primero.

La intención es la de ejecutar una actuación conjunta de las dos parcelas, dotándolo de mejoras en la habitabilidad y eliminando las barreras arquitectónicas, con un único núcleo de comunicaciones vertical que sirva a la unión de ambas parcelas.

Aunque se trata de parcelas urbanas que cuentan con sus servicios exteriores cubiertos y sobre las que se podría actuar mediante solicitud de licencia directa, al proponerse una actuación conjunta, se hace necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle en consecuencia de lo especificado en el apartado 9.3 del artículo 12.4.2 del PGOU de Málaga, que literalmente dice:

“En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante, lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.”

En los apartados siguientes se exponen y detallan los objetivos perseguidos, así como se justifican las causas por las que se redacta el presente documento.

Aunque la motivación y el objetivo principal de la actuación es la de la construcción de un Edificio de Apartamentos Turísticos, en los apartados gráficos no vinculantes de distribución y superficies, se exponen propuestas tanto a nivel de Apartamentos Turísticos como a nivel de Edificio de Viviendas, para demostrar la versatilidad de la propuesta e indicar la opción (no vinculante) de cómo quedaría el edificio en la eventual posibilidad futura de reconversión del edificio de Apartamentos Turísticos a Viviendas, con la consecuente reducción de unidades para cumplir los condicionantes de habitabilidad, superficies mínimas y densidad máxima. Para ello, estos planos se complementan con sus correspondientes cuadros de superficies, con la misma condición de no vinculación de los gráficos, en los que se puede ver numéricamente el cumplimiento de estas condiciones.

Código Seguro De Verificación	JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	3/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1.- OBJETO DE LA PROPUESTA.

La presente propuesta se desarrolla a petición de la propiedad de los terrenos afectados, que son los de las parcelas número 4 y 6 de Calle Muro de las Catalinas del Centro Histórico de Málaga.

El objeto del presente documento es el de presentar una propuesta de conjunto de las dos parcelas en la que se exponen las circunstancias de cada una de ellas, así como el resultado final que se persigue.

Este resultado perseguido es el de un edificio único para apartamentos turísticos que presenta una altura diferente en cada una de las parcelas, lo que hace que desde el exterior se siga manteniendo la diferencia visual parcelaria, que es el espíritu de lo que buscan las normas de conservación y mejora del centro histórico de la ciudad.

Ambas parcelas se encuentran clasificadas como suelo urbano y calificadas como residencial, dentro del vigente PGOU y PEPRI Centro de Málaga.

La parcela existente en el número 4 cuenta con un edificio existente con una altura de planta baja más tres (una más de las permitidas para esta calle en el PEPRI Centro), cuyas características y superficies se exponen en los apartados siguientes y en los planos de la documentación gráfica adjunta. Sobre esta edificación, se propone una actuación de reforma interior, mejorando las condiciones de habitabilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, conservando en lo posible la estructura vertical y horizontal, las fachadas y la cubierta, actuando sobre estas zonas solamente en lo relativo a la conservación y reparación de los elementos que sea necesario y en lo que sea necesario para la ejecución del nuevo núcleo de comunicaciones verticales que dé servicio a ambas parcelas y elimine las barreras arquitectónicas, cumpliendo las dimensiones mínimas exigidas para el uso residencial público pretendido.

Respecto a la parcela existente en el número 6 de la misma calle Muro de las Catalinas, se propone la creación de un nuevo edificio que se une al anterior, y por lo tanto manteniendo las alturas de forjados, pero con una planta menos (PB+2), que es la permitida para esta calle por el PEPRI Centro de Málaga. Este edificio queda sin núcleo vertical de comunicaciones y se accede a sus plantas a través de las plantas vinculadas del inmueble colindante objeto de esta misma actuación.

El esquema de la actuación que se pretende se presenta en la planimetría adjunta de forma no vinculante en su distribución definitiva, aunque sí en el concepto, la volumetría y la posición del núcleo vertical de comunicaciones. Igualmente, se entiende vinculante la conservación del volumen, del edificio existente y de su comunicación interior con el nuevo edificio que se plantea en la parcela libre.

La actuación se implanta en una zona de Málaga en pleno proceso de mejora en favor del ciudadano, dotado de todos los servicios necesarios y de carácter residencial público, cerca de todas las dotaciones y del centro neurálgico de la ciudad, pero suficientemente separado del bullicio y ajetreo de la zona económica y administrativa y de la zona ruidosa de los días de fiestas (Feria, Semana Santa, Navidades, etc.), que, aunque a escasos minutos andando, es una zona tranquila de la ciudad.

La rehabilitación de edificios con más de 100 años de vida logra un sabor romántico, cultural e histórico de la ciudad, ofrecer la posibilidad de poder saborearlo en primera persona a los visitantes es una de las claves del proyecto a desarrollar.

Todo esto hace de este ámbito un lugar ideal para la implantación de un edificio de carácter residencial público, concretamente apartamentos turísticos, uno de los grandes sectores que hoy en día mueven la economía de la ciudad y la Costa del Sol.

Como ya se ha apuntado, la necesidad de la tramitación de este Estudio de Detalle, parte de la pequeña dimensión de las parcelas, que, en caso de actuarse de forma independiente sobre ellas, haría inviable económicamente la propuesta. Como se ve en los siguientes apartados más detalladamente, el edificio existente en el nº4 de la calle, cuenta con una superficie de suelo, según reciente estudio topográfico, de 95'11 m²s y el solar del nº6, 71'67 m²s, lo que hace un total de 166'78 m²s.

Código Seguro De Verificación	JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	4/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Esto se evidencia aún más, en el hecho de que el edificio del nº4 lleva más de 20 años en estado de abandono y el solar del nº6 lleva vacío y sin ninguna actuación prevista al menos el mismo tiempo.

Evidentemente esta actuación que se propone en el Estudio de Detalle revalorizará la zona y contribuirá al desarrollo urbanístico y mejoras para el ciudadano.

Hay que mencionar que, aunque la propuesta trata de una actuación conjunta, en el edificio del nº4 de Calle Muro de las Catalinas, existe en planta baja un local comercial sobre el que no se actúa o que no es objeto del presente documento, aunque sí el resto del edificio incluidas las plantas altas de esta zona de parcela ocupada por el local comercial.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de la edificación existente y la propuesta dentro del ámbito. Por otra parte, propone la unión y actuación de conjunto de ambas fincas, de forma que se pueda aprovechar mejor y se pueda actuar de una forma más holgada sobre las condiciones actuales del edificio existente y del futuro, dadas las pequeñas dimensiones de las parcelas.

De esta forma, lo que se propone es la unión de las fincas sitas en los números 4 y 6 de calle Muro de las Catalinas de Málaga, conservando el edificio del nº4 y creando un nuevo edificio en el nº6 a modo de ampliación del primero y cuyo resultado es un edificio único, con una altura de PB+3 en la zona del edificio existente y PB+2 en la zona de nueva construcción. Se propone un único núcleo vertical de comunicaciones que da servicio a toda la edificación.

El resultado es un inmueble de uso residencial público de apartamentos turísticos, a excepción del local comercial existente en la planta baja sobre el que no se actúa (34'16 m²c) que cuenta con un total previsto de 623'20 m²c una vez que esté finalizado. En los apartados siguientes se presentan los cuadros de superficies actuales y propuestas, que se complementan con la documentación gráfica.

Las alineaciones y volúmenes, así como las características urbanísticas y de aprovechamiento de cada una de las zonas resultantes se detallan y desarrollan en los apartados siguientes.

El promotor de este Estudio de Detalle es D. Carlos Florez Cañas, con NIF 09702443-P, con domicilio a efectos de comunicaciones para este expediente en C/ Gerald Brenan, nº55, Pol. Ind. Guadalhorce, 29004 Málaga.

1.2.- SITUACIÓN Y ÁREA DE ACTUACIÓN.

Los terrenos sobre los que se actúa en este documento se encuentran en el término municipal de Málaga, en la Zona Centro Histórico y conforman un ámbito de suelo urbano que se forma por la necesidad de redacción de estudio de detalle para la actuación conjunta de parcelas dentro de la zona de Centro Histórico del PGOU de Málaga, tal y como determina su artículo 12.4.2, apartado 9.3. Concretamente se trata de las parcelas sitas en calle Muro de las Catalinas nº4 y nº6.

Según los datos con los que contamos, extraídos de un reciente estudio topográfico, la superficie de las parcelas es la siguiente:

C/ Muro de las Catalinas 4:	95'11 m ² s
C/ Muro de las Catalinas 6:	71'67 m ² s
Total:	166'78 m²s

Código Seguro De Verificación	JgDqkvvrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22	
Observaciones		Página	5/19	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqkvvrqjLoJh2mJa4pRQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1.3.- ESTADO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

En la actualidad, estos terrenos están clasificados como suelo urbano dentro del Plan General de Ordenación Urbánica de Málaga, y calificados como Zona Centro de uso residencial.



Planeamiento vigente PGOU 2011

El edificio existente no cuenta con ningún tipo de protección y se encuentra fuera de ordenación por altura.

Debido a su situación y vías de acceso, así como a la superficie total del ámbito, no tiene obligación de contar con aparcamientos.

Lo que plantea el presente documento no afecta a las condiciones de aprovechamiento ni de volumetría, alineaciones, ocupación, o cualquier otro condicionante o parámetro del PGOU o del PEPRI Centro de la ciudad de Málaga. El objetivo de este Estudio de Detalle es el planteamiento de una actuación conjunta sobre dos parcelas contiguas dentro de la zona centro de Málaga, en el que se pretende la conservación de la parcelación existente, y en caso de actuaciones conjuntas se necesita de la tramitación previa de un Estudio de Detalle (art. 12.4.2 apartado 9.3).

Esta actuación conjunta se basa en la inviabilidad económica, y prácticamente física, de hacer dos actuaciones independientes debido a las reducidas dimensiones de las parcelas, por lo que se plantea el aprovechamiento de la unión de las fincas para hacer un solo núcleo de comunicaciones y aumentar la superficie eficaz del uso residencial público pretendido que no es otro que el de apartamentos turísticos.

Código Seguro De Verificación	JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22	
Observaciones		Página	6/19	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1.4.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.

Como ya se ha mencionado, la totalidad del ámbito de este Estudio de Detalle está formado por dos parcelas catastrales:

Ref. Calle Muro de las Catalinas 4: 3052126UF7635S
Ref. Calle Muro de las Catalinas 6: 3052127UF7635S

El promotor del presente documento es la propiedad de las dos parcelas, que se trata de D. Carlos Florez Cañas, con NIF 09702443-P, y con domicilio a efectos de comunicaciones para este asunto en C/ Gerald Brenan, nº55, Pol. Ind. Guadalhorce, 29004 Málaga.

1.5.- ESTADO FÍSICO DE LOS TERRENOS.

Los terrenos presentan una topografía prácticamente plana y cuenta con una edificación existente en una de las parcelas, la cual se pretende conservar, reparar y adaptar al uso pretendido.

La otra parcela se encuentra sin edificaciones, instalaciones o especies vegetales a conservar.



Código Seguro De Verificación	JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	7/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Este Estudio de Detalle, describe las fincas que conforman el ámbito del mismo, cuyos límites se corresponden con los de las fincas que lo forman.

Lo único que busca este documento es presentar las características formales y volumétricas de las existencias y las futuras edificaciones que se plantean, así como sus usos, y justificar la necesidad de que se trate de una actuación conjunta de las dos parcelas.

Debe recalarse que este documento no pretende en forma alguna aumentar ni variar los parámetros urbanísticos que afectan a las parcelas, sino únicamente presentar la actuación conjunta pretendida.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.2.1- MOTIVACIÓN.

La única motivación de este Estudio de Detalle es la justificación de que se va a realizar una actuación conjunta sobre dos parcelas colindantes del Centro Histórico de Málaga, que en caso de haberse optado por la actuación individualizada sobre cada una hubiera sido mediante licencia directa.

El vigente PGOU en su artículo 12.4.2, en el apartado 9.3 determina que, para actuaciones conjuntas en parcelas colindantes de la Zona Centro de Málaga, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que deberá ser informado favorablemente por la Consejería encargada de Patrimonio Histórico.

Ha quedado claro que se trata de unas parcelas de pequeñas dimensiones que en caso de actuarse individualizadamente quedarían con un aprovechamiento muy deteriorado y que harían inviable su promoción, por lo que la actuación conjunta se entiende como la única forma de sacar adelante estas parcelas y continuar con el desarrollo de esta zona del centro histórico de Málaga.

Código Seguro De Verificación	JgDqukvrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	8/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.3.- CRITERIOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO. ZONIFICACIÓN CON ASIGNACIÓN DE USOS.

Como ya se ha dicho, este documento no pretende en ningún momento el cambio más mínimo en las condiciones de aprovechamiento, sino la actuación conjunta de las dos parcelas sin variar los condicionantes del PGOU ni del PEPR Centro.

2.4.- CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

Como ya se ha explicado en los apartados anteriores, no se prevé la modificación de las características actuales de las parcelas, que se trata de los números 4 y 6 de Calle Muro de las Catalinas.

Parcela sita en el número 4 de calle Muro de las Catalinas:

Se trata de una parcela de 95,11 m² de suelo que cuenta con un edificio existente con una altura de PB+3+casetón. Este edificio cuenta con el 100% de ocupación en las plantas baja, primera y segunda, y cuenta con un pequeño patio para la ventilación del actual núcleo de escaleras y un aseo en las plantas tercera y casetón.

El casetón de escaleras da acceso hasta la planta de cubierta, que tiene una pequeña zona de cubierta plana y el resto es inclinada de teja cerámica.

El espacio bajo cubierta se encuentra hueco, formado por vigas de madera y tablazón.

Parcela sita en el número 6 de calle Muro de las Catalinas:

Se trata de una parcela de suelo que no cuenta con ninguna edificación existente.

Tiene una superficie de 71,67 m² de suelo.

Estas son las superficies construidas del estado actual de la edificación:

ESTADO ACTUAL								
	SUELO	ALTURA	SUP CONSTRUIDA					TOTAL
			PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	CASETÓN	
Nº4	95,11	PB+3	95,11	95,11	95,11	89,90	26,17	401,40
Nº6	71,67	SOLAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	166,78		95,11	95,11	95,11	89,90	26,17	401,40

Se pueden comprobar de forma gráfica en los planos adjuntos.

La actuación que se pretende es la de mantener el edificio existente en el nº4 en cuanto a la volumetría y alturas, y unirle una nueva edificación en el solar existente colindante del nº6.

Debido a las reducidas dimensiones de las parcelas que conforman el ámbito de este ED, no se hace ni necesario ni posible la existencia de patio, ya que todas las estancias que se puedan diseñar serán en todo momento exteriores.

El local comercial que está actualmente en la esquina del inmueble existente, se mantiene y no se actúa sobre él.

En la planta casetón de este mismo edificio, se propone la demolición de una pequeña zona interna para aumentar levemente la zona de cubierta plana y se elimina el tramo de escaleras que da acceso común a la cubierta. La zona bajo-cubierta existente, se propone habilitarlo como parte interior en doble altura de las estancias de la planta tercera, y desde esta zona bajo cubierta dar acceso a unas pequeñas terrazas interiores que quedan ocultas a las vistas desde el viario público.

A continuación, se expone el cuadro de superficies del estado propuesto:

ESTADO MODIFICADO								
	SUELO	ALTURA	SUP CONSTRUIDA					TOTAL
			PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	CASETÓN	
Nº4	95,11	PB+3	95,11	95,11	95,11	89,90	19,82	395,05
Nº6	71,67	PB+2	71,67	71,67	71,67	0,00	13,14	228,15
TOTAL	166,78		166,78	166,78	166,78	89,90	32,96	623,20

Código Seguro De Verificación	JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	9/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se ve, que excepto en la planta casetón, el resto de superficies del edificio existente, coincide con las del estado actual, y en la edificación nueva del nº6, se plantea una edificación en planta baja más dos más una zona de casetón de escaleras en el que ya se le dota de ascensor, y de dimensiones suficientes para cumplir con las normas adecuadas al uso que se pretende, que no es otro que el residencial público de apartamentos turísticos.

2.4.1.- CESIONES Y CARGAS.

Se trata de un ámbito de ED sobre un suelo urbano directo sin que tenga ningún tipo de cesiones ni cargas a las que responder.

2.5.- ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Este estudio de detalle se redacta adaptándose a las normas del vigente PGOU de Málaga, así como a las determinaciones de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

2.6.- ORDENANZAS REGULADORAS.

El presente documento no afecta de ninguna manera a las ordenanzas reguladoras, manteniéndose exactamente igual las fijadas por el vigente PGOU de Málaga.

Debido a ello, este documento se somete a las ordenanzas establecidas para esta zona en la que se ubican las parcelas tanto en el PGOU como en el PEPRI Centro.

Altura máxima:

Para Calle Muro de las Catalinas, la altura máxima para nuevas edificaciones se fija en PB+2. En nuestro caso, esta será la altura máxima de la nueva edificación a ejecutar en el número 6 de la calle.

La edificación existente en el número 4 mantiene y conserva su volumetría actual con una altura de PB+3. En caso de producirse algún tipo de demolición, la altura máxima de la nueva edificación será de PB+2.

Edificabilidad:

No se fija. Queda en función de las condiciones de composición (altura, ocupación, patios, etc).

En nuestro caso, debido a las reducidas dimensiones de las parcelas y a la conservación de la edificación existente, no se hace necesaria la existencia de patios y se ocupa el 100% de las plantas a excepción del pequeño patio existente en las plantas altas del edificio que se mantiene.

Con esto tenemos el siguiente cuadro de superficies del estado propuesto:

ESTADO MODIFICADO								
	SUELO	ALTURA	SUP CONSTRUIDA					
			PLANTA BAJA	PLANTA 1	PLANTA 2	PLANTA 3	CASETÓN	TOTAL
Nº4	95,11	PB+3	95,11	95,11	95,11	89,90	19,82	395,05
Nº6	71,67	PB+2	71,67	71,67	71,67	0,00	13,14	228,15
TOTAL	166,78		166,78	166,78	166,78	89,90	32,96	623,20

Ocupación:

Esta se rige por las condiciones de patio, cuya justificación queda detallada en los puntos anteriores y se argumenta la no necesidad de patios en este caso, por lo que la ocupación máxima es del 100% en todas las plantas.

Separación a linderos públicos y privados:

Se trata de una ordenanza con alineación obligatoria a vial y medianera.

Código Seguro De Verificación	JgDqkvvrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	10/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqkvvrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



USOS PERMITIDOS:

Uso pormenorizado: Residencial.

Ya que es la intención de la propiedad el uso residencial público de Apartamentos Turísticos. En base a ello, se expone en los planos de distribución no vinculante y la tabla de superficies correspondientes, en los que se proyectan un total de 12 viviendas tipo estudio, en los que se puede comprobar el cumplimiento de las superficies mínimas exigidas para este tipo de uso en la categoría mínima de una llave (Anexo I, Decreto 194/2010, modificado por el Decreto 31/2024 de la Junta de Andalucía). Esta documentación no vinculante, no da derecho a que el resultado final con licencia de obras cuente con esa distribución ni ese número de apartamentos, lo que habrá de exponerse y justificarse en el proyecto de edificación que obtenga la correspondiente licencia municipal de obras.

En el hipotético caso de plantearse el uso residencial privado de viviendas, se adjunta anexo con los planos de distribución no vinculante y la tabla de superficies correspondiente (al igual que para el caso de Apartamentos Turísticos), y en tal caso se estiman un total de 6 viviendas, cumpliendo las condiciones de habitabilidad y densidad máxima de viviendas del PGOU de Málaga, expuestos en los artículos 12.2.34 a 12.2.36.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 12.4.6 y 12.4.7 del PGOU.

APARCAMIENTOS:

Debido a las condiciones físicas de la parcela y de su ubicación, unidos a la conservación del edificio existente y que a la parcela con edificación nueva sólo cuenta con acceso peatonal, no es necesaria la previsión de aparcamientos en el interior de la parcela.

Se trata de un ámbito que en conjunto cuenta con 166'78 m²s, por lo que además de lo expuesto, no llega a la superficie mínima de parcela para que sea obligatorio la previsión de aparcamientos.

Para el caso del uso pretendido de Apartamentos turísticos, la normativa comunitaria de Andalucía establece la obligación de disponer de aparcamientos para el 10% de las unidades, que, al no ser posible en el interior de la propia parcela, deberá ofrecerse de una plaza de aparcamiento en el exterior de la misma dentro del entorno.

2.7.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Ante la vista de la configuración del ámbito del Estudio de Detalle y el carácter plenamente urbano del lugar (con todos los servicios en funcionamiento y a pie de parcela), además del tamaño de las parcelas y de que, con toda lógica, el edificio resultante dará fachada directa a los viales actuales, no existirán gastos de urbanización interior. El único gasto previsible es el de la reparación de los viales afectados, los cuales quedan garantizados por los avales correspondientes del proyecto de edificación.

2.8.- DIVISIÓN EN U.E.

No se prevé ni se permite la división en unidades de ejecución.

Dada la actuación prevista y el objeto principal de este Estudio de Detalle, que no es otro que la actuación conjunta de dos parcelas colindantes del centro Histórico de Málaga no tiene sentido el planeamiento de división de la actuación en unidades.

Código Seguro De Verificación	JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	11/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.9.- CONCLUSIONES Y RESUMEN.

Según los apartados anteriores, nos encontramos con un ámbito actual de suelo urbano formado por dos parcelas, números 4 y 6 de Calle Muro de las Catalinas.

Se trata de parcelas de pequeñas dimensiones y que una de ellas cuenta con una edificación existente a conservar.

Según los estudios previos realizados se ha visto la inviabilidad económica de actuar independientemente sobre cada una de las parcelas, por lo que se opta por una actuación conjunta, manteniendo el edificio existente en el nº6 de la calle y ejecutando un nuevo edificio en el solar del nº4.

Según el PGOU de Málaga, para actuaciones conjuntas en varias parcelas, se hace necesaria la tramitación de un ED, con las condiciones marcadas en el artículo 12.4.2, apartado 9.3.

Este documento, detalla las condiciones y justifica la actuación pretendida.

En la documentación gráfica queda expuesto el estado actual y la propuesta, así como una distribución de carácter no vinculante de intervención en función del uso definitivo que se proyecte (la intención inicial es la de un conjunto de apartamentos turísticos), en la que se presenta el resultado final y se justifica el cumplimiento de lo expuesto.

Málaga, Julio de 2024

Texto Refundido Julio 2024

El Arquitecto:

Fdo.: Nikola Ciganovic Skoric

Código Seguro De Verificación	JgDqukvrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	12/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

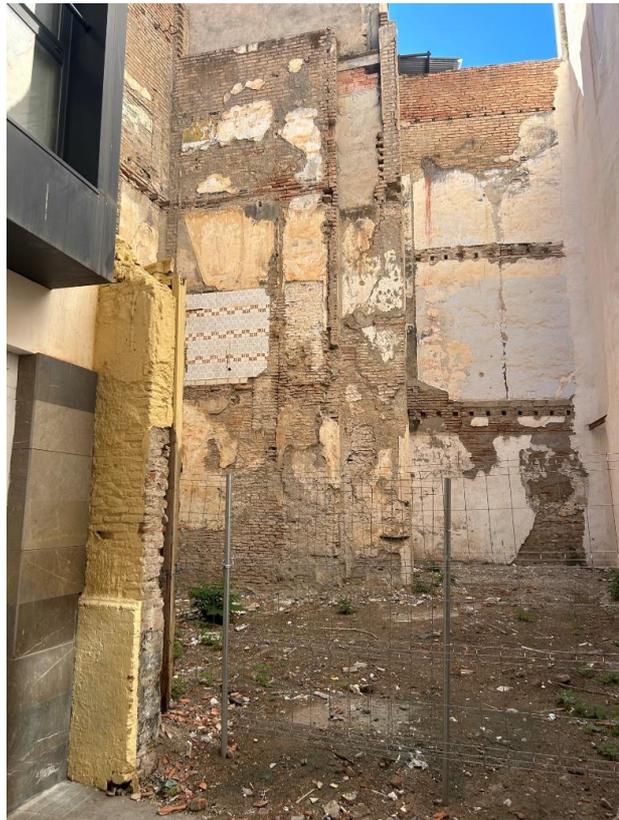
- 01.- SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 01.a.- SITUACIÓN EN LA ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL PGOU.
- 02.- TOPOGRAFÍA ACTUAL.
- 03.- EDIFICACIÓN EXISTENTE – ESTADO ACTUAL.
- 04.- PARCELACIÓN ACTUAL.
- 05.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.
- 06.- PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN – NO VINCULANTE.
- 07.- ALZADOS – ESTADO ACTUAL.
- 08.- EDIFICACIÓN EXISTENTE – ESQUEMA DE ALZADOS.
- 09.- EDIFICACIÓN EXISTENTE – ESQUEMA DE SECCIONES.
- 10.- ESTADO PROPUESTO – ESQUEMA DE ALZADOS.
- 11.- ESTADO PROPUESTO – ESQUEMA DE SECCIONES.
- 12.- DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES RESIDENCIAL PÚBLICO – NO VINCULANTE.
- 13.- DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES RESIDENCIAL PRIVADO – NO VINCULANTE.

Código Seguro De Verificación	JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22	
Observaciones		Página	13/19	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

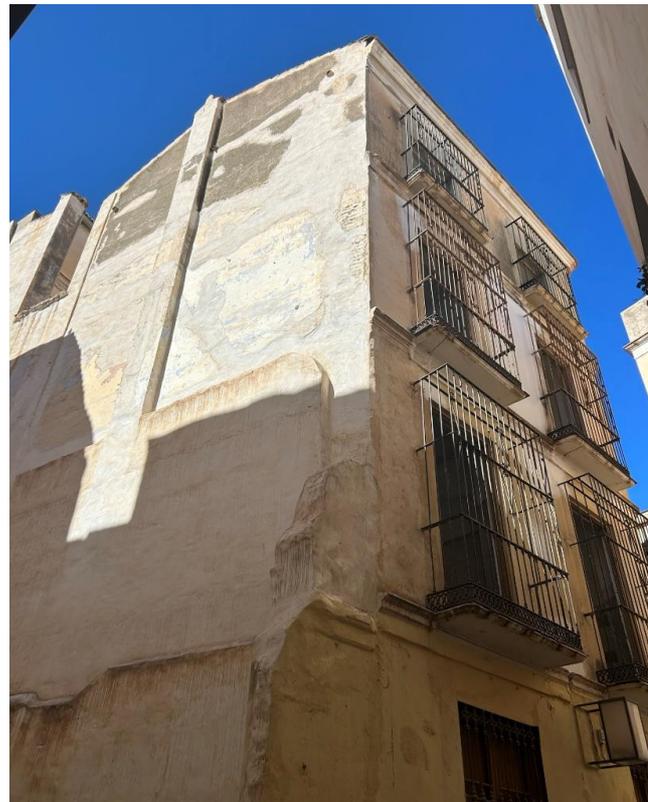
Código Seguro De Verificación	JgDqukvrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	14/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	15/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	JgDqukvrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	16/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	17/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvrrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	JgDqkvvrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	18/19
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqkvvrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	JgDqukvqrqjLoJh2mJa4pRQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:22
Observaciones		Página	19/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JgDqukvqrqjLoJh2mJa4pRQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

