

RESUMEN EJECUTIVO **ESTUDIO DE DETALLE**



SITUACIÓN:

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

PROMOTOR:

D. CARLOS FLOREZ CAÑAS

1º Entrega Febrero 2024

Texto Refundido Julio 2024

Arquitecto:

*Arq. Nikola Ciganovic Skoric
Colegiado C.O.A.M.A. nº. 1768*

info@yuhomes.es

+34 637 279 282

www.abst.es

© ABST Arch

Código Seguro De Verificación	ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:27
Observaciones		Página	1/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	3
1. ANTECEDENTES	3
2. OBJETO DE LA PROPUESTA	3
3. ORDENANZAS REGULADORAS	7
4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	8

Código Seguro De Verificación	ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:27
Observaciones		Página	2/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



RESUMEN EJECUTIVO

1. 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 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.

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.

2. OBJETO DE LA PROPUESTA.

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

Este resultado perseguido es el de un edificio único 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). Sobre esta edificación, se propone una actuación de reforma interior.

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.

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.

El resultado es un inmueble de uso residencial, 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.

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 m ² s

Código Seguro De Verificación	ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:27	
Observaciones		Página	3/12	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

En la actualidad, estos terrenos están clasificados como suelo urbano dentro del Plan General de Ordenación Urbanística 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.

Código Seguro De Verificación	ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:27
Observaciones		Página	4/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

Los terrenos presentan una topografía prácticamente plana y sin edificaciones, instalaciones o especies vegetales a conservar.

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.

Las características actuales de las parcelas son las siguientes:

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

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.

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.

Código Seguro De Verificación	ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:27	
Observaciones		Página	5/12	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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

Se ve, que excepto en la planta casetón, el resto de las 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 o privado).

Código Seguro De Verificación	ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:27	
Observaciones		Página	6/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3. ORDENANZAS REGULADORAS.

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.

Edificabilidad:

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

Ocupación:

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.

USOS PERMITIDOS:

Uso pormenorizado: Residencial.

Se aclara en este caso que se permite el uso residencial público y residencial privado.

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.

Para el caso del uso 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.

Málaga, Julio de 2024

Texto Refundido Julio 2024

El Arquitecto:

Nikola Ciganovic

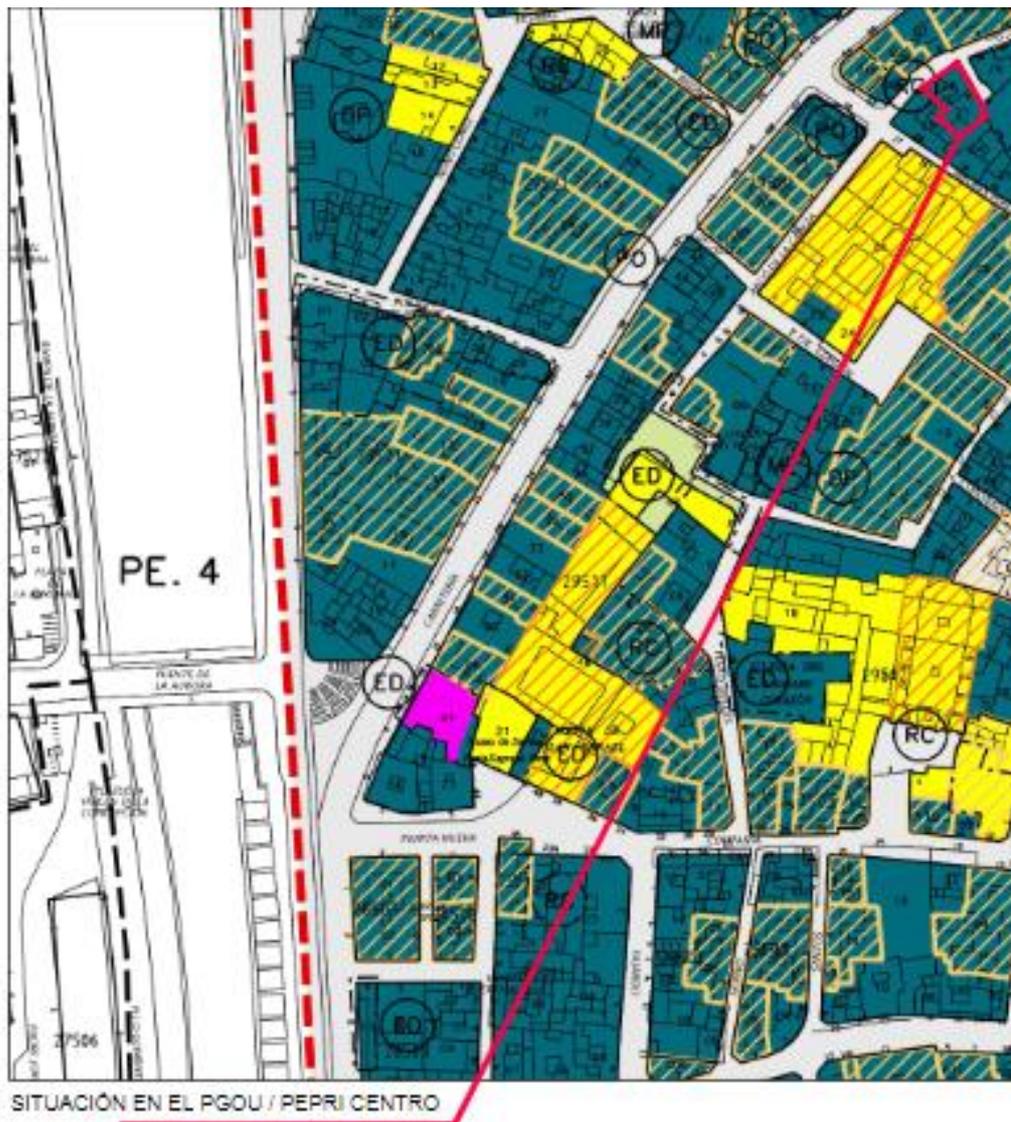
Código Seguro De Verificación	ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:27	
Observaciones		Página	7/12	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Código Seguro De Verificación	ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:27
Observaciones		Página	8/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



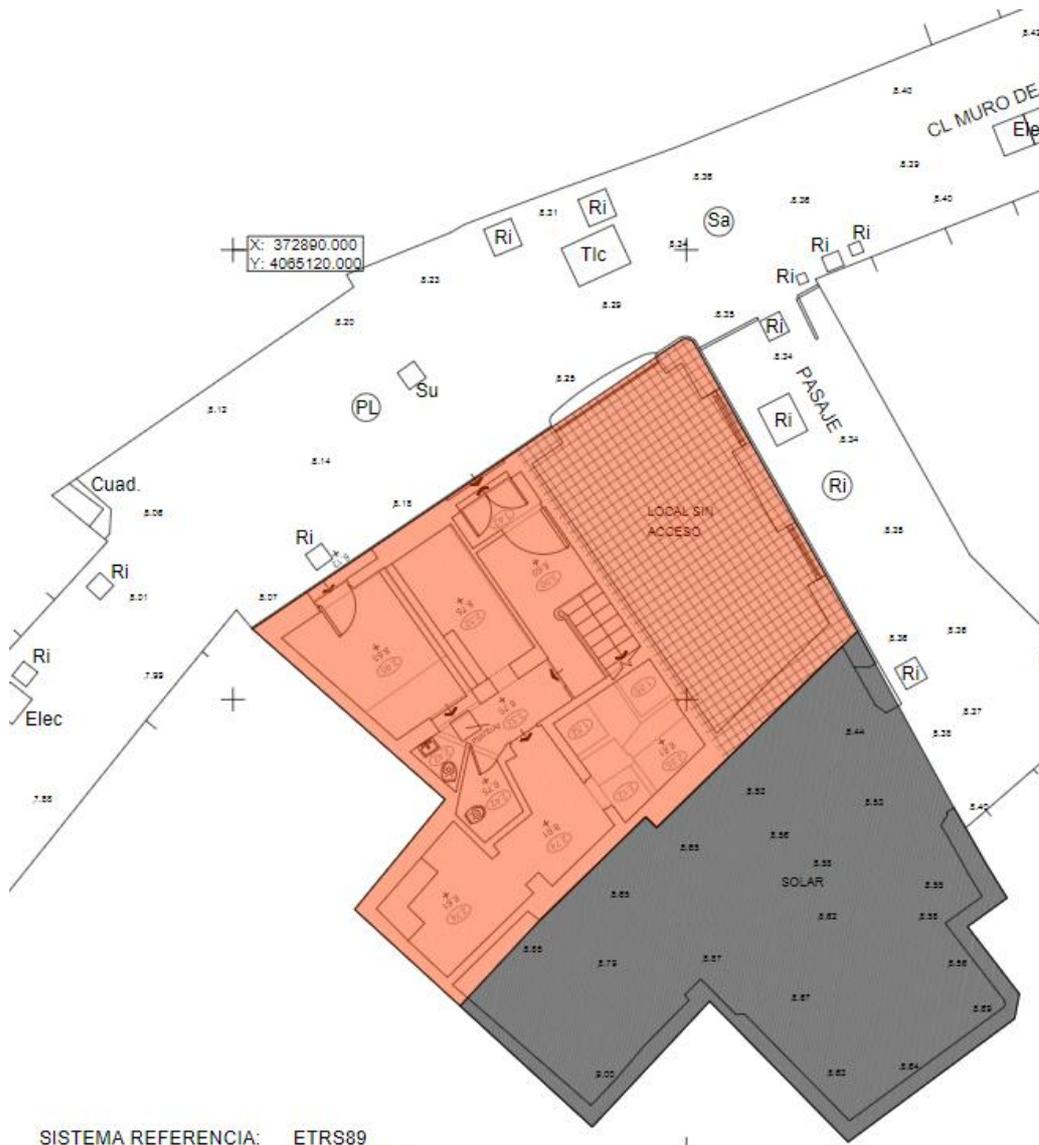
SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.



Código Seguro De Verificación	ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	02/10/2024 10:25:27
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Página	9/12		
Observaciones					
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



TOPOGRAFÍA ACTUAL.

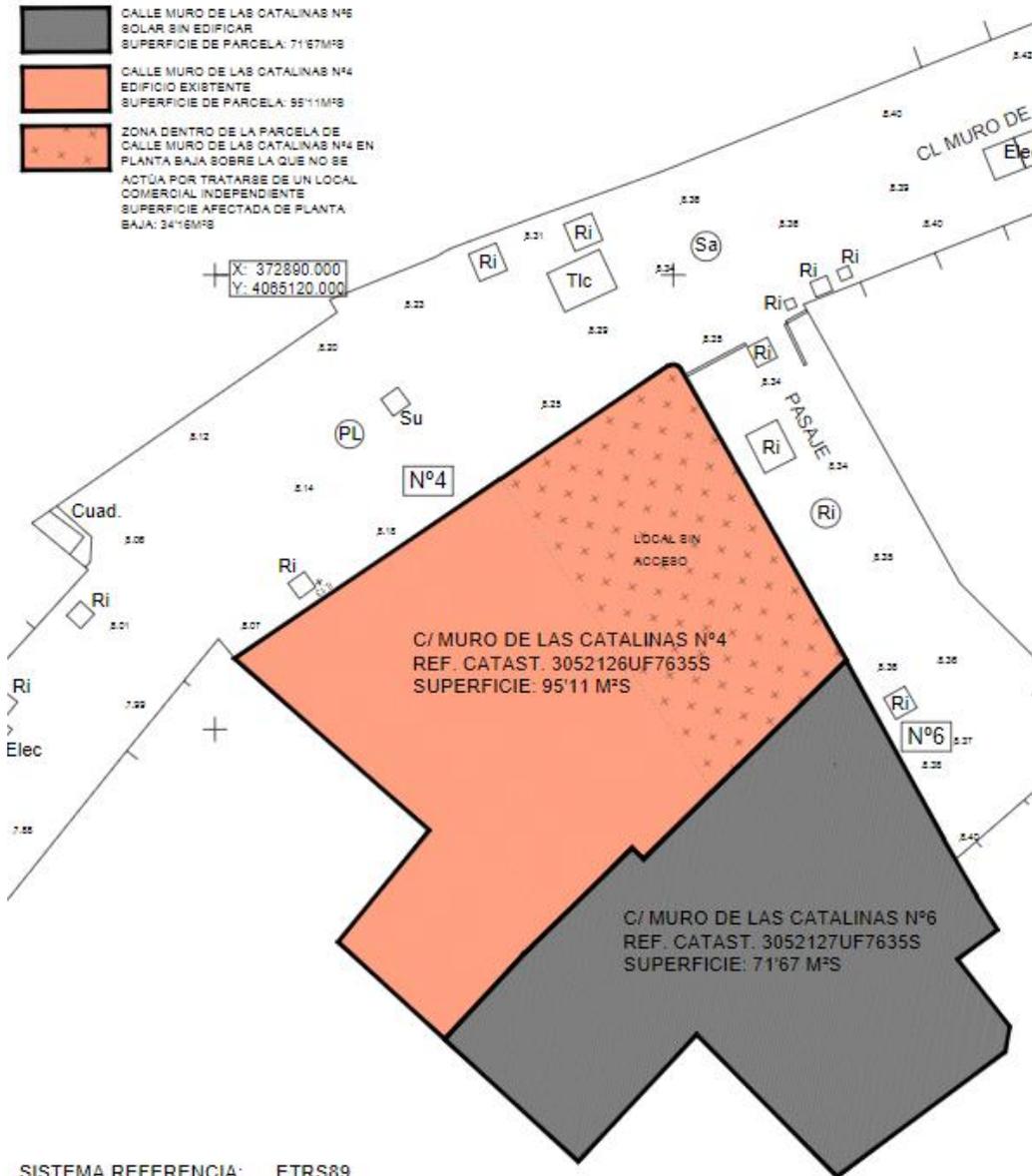


SISTEMA REFERENCIA: ETRS89
 PROYECCION CARTOG.: UTM, HUSO 30
 ALT. ORTOMETRICA: GEOIDE EGM8 IGN
 ESTACION PERMANENTE: R.A.P.

Código Seguro De Verificación	ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:27
Observaciones		Página	10/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARCELACIÓN ACTUAL.

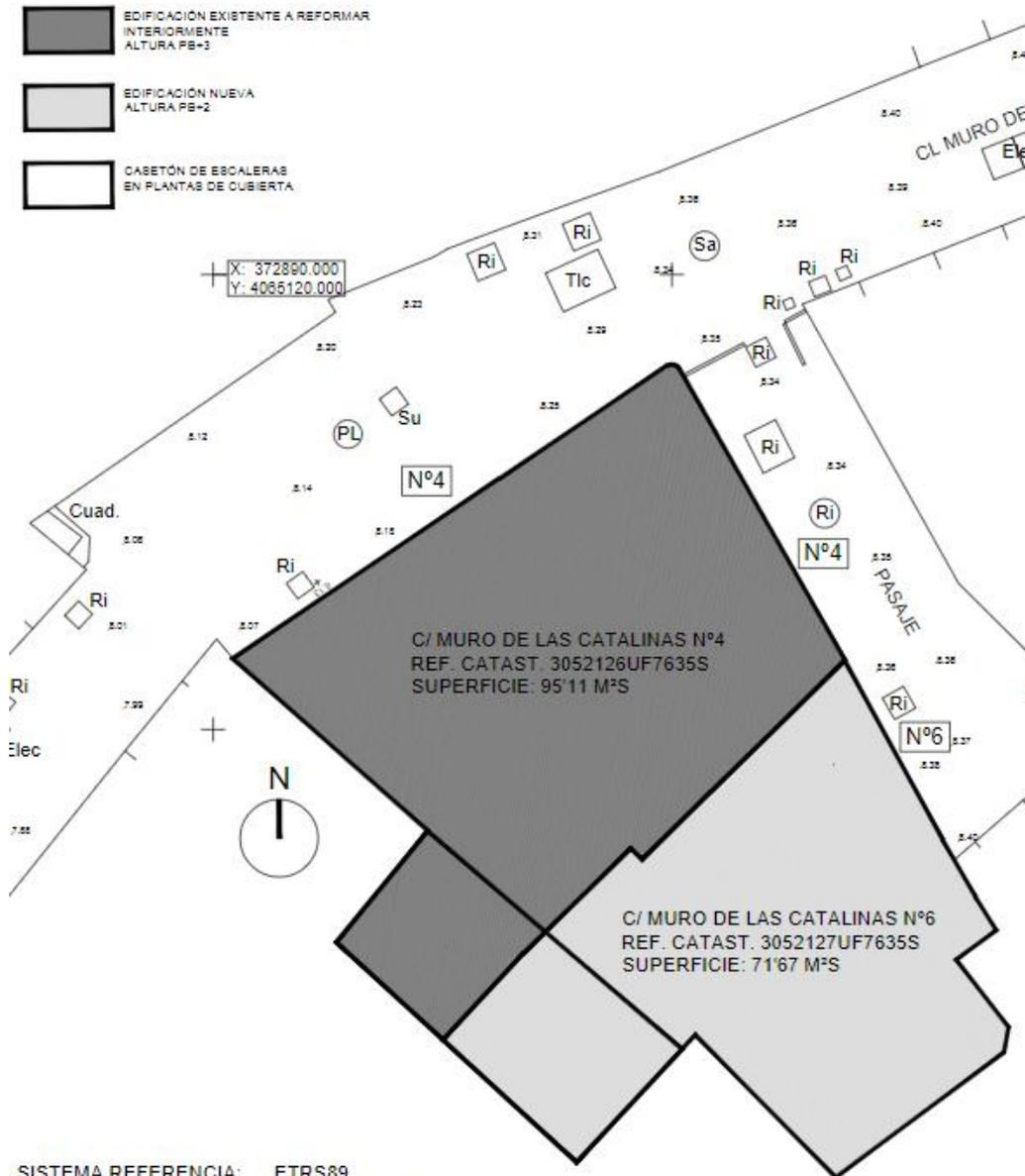


SISTEMA REFERENCIA: ETRS89
 PROYECCION CARTOG.: UTM, HUSO 30
 ALT. ORTOMETRICA: GEOIDE EGM8 IGN
 ESTACION PERMANENTE: R.A.P.

Código Seguro De Verificación	ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:27
Observaciones		Página	11/12
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.



SISTEMA REFERENCIA: ETRS89
 PROYECCION CARTOG.: UTM, HUSO 30
 ALT. ORTOMETRICA: GEOIDE EGM8 IGN
 ESTACION PERMANENTE: R.A.P.

Código Seguro De Verificación	ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	02/10/2024 10:25:27	
Observaciones		Página	12/12	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZySdEFwEqfTKTBgT9MxKGQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			