

PUERTO DEPORTIVO DE SAN ANDRÉS

AUTORIDAD PORTUARIA DE MÁLAGA



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PARCELA K “PUERTO DEPORTIVO” PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL DEL PUERTO DE MÁLAGA (Texto Refundido junio 2010) Zona de uso general Portuario Ciudadano (III). SECTOR 12 PLATAFORMA DE SAN ANDRÉS ACTUACIÓN 12.4.- DÁRSENA NÁUTICA – DEPORTIVA

PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN EN LA EXPLANADA DE SAN ANDRÉS, SUS
ESCOLLERAS Y LÁMINA DE AGUA MEDIANTE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE UNA DÁRSENA NÁUTICO-
DEPORTIVA EN LA ZONA OESTE DEL PUERTO DE MÁLAGA

RESUMEN EJECUTIVO

(ABRIL 2025)



CONCESIONARIO



PROYECTO

OCEAN
INFRASTRUCTURES
MANAGEMENT

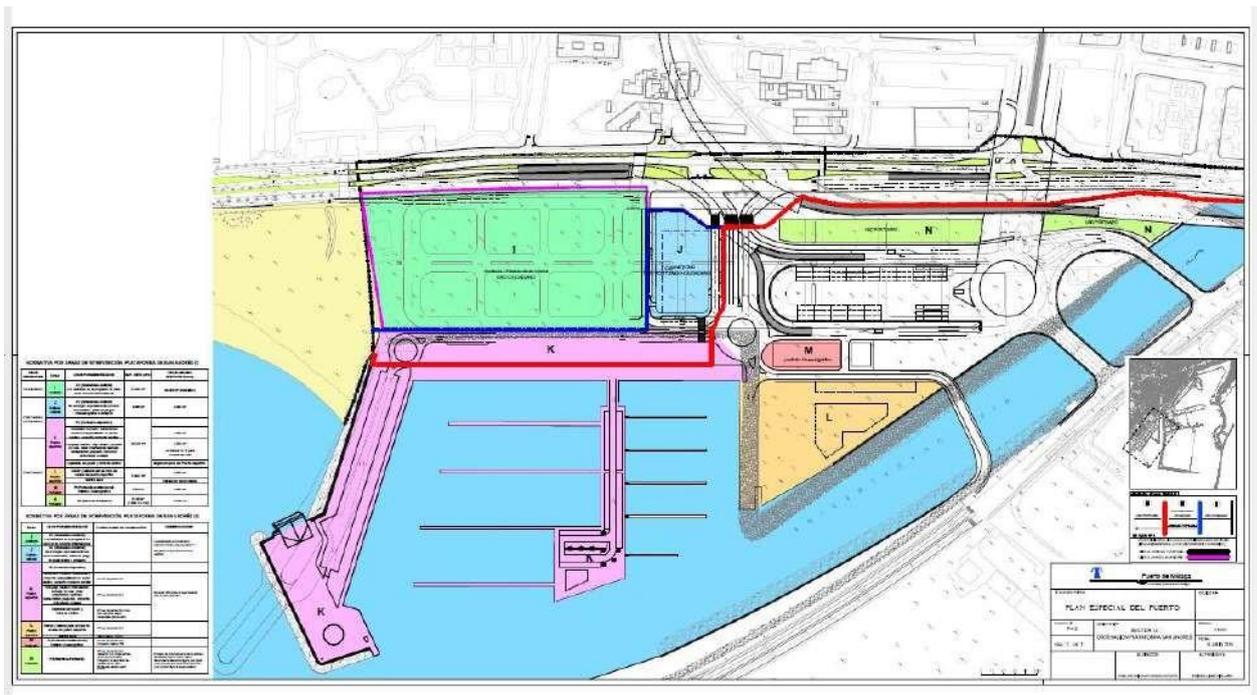


Contenido

1.	DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	3
2.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	10
3.	CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS	19
4.	CONCLUSIÓN	21

1. Datos identificativos del ámbito de actuación

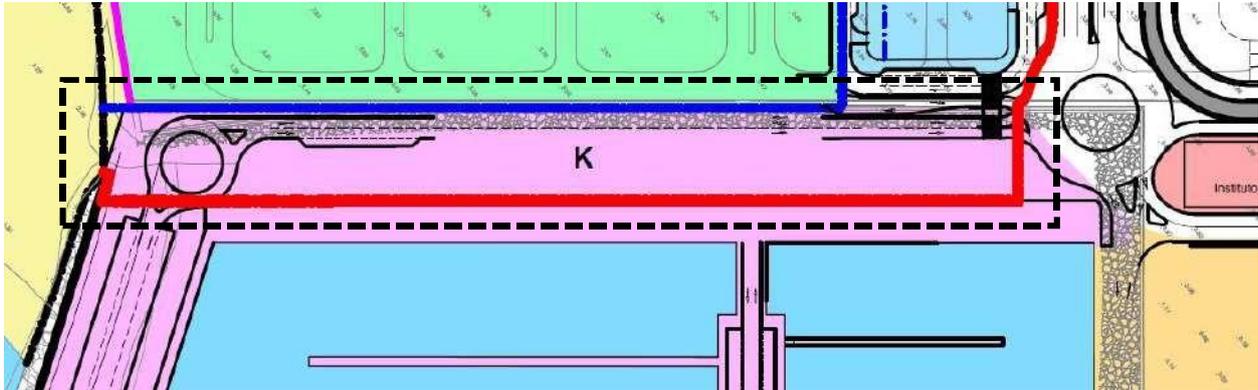
El ámbito de ordenación del presente Estudio de Detalle corresponde a la superficie de la **Parcela K Puerto Deportivo del Sector 12. Plataforma de San Andrés** del Plan Especial del vigente Plan Especial del Puerto de Málaga en el ámbito del uso general Ciudadano-Portuario III.



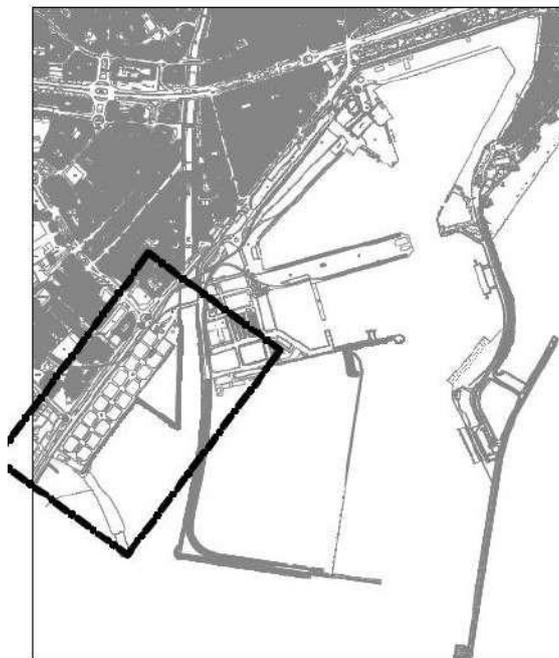
Plano 12 Sector 12 Ordenación de la Plataforma de San Andrés del PE vigente del Puerto de Málaga.

Esta zona de estudio corresponde con el Muelle Oeste del proyecto de Edificación y Urbanización del Puerto Deportivo de San Andrés se desarrolla en el ámbito denominado Dársena Náutico-Deportiva del Sector 12 Plataforma de San Andrés del Puerto de Málaga, ámbito de planeamiento denominado por el vigente PGOU de Málaga PAM-P.3 (97) Plan Especial del Puerto de Málaga (Texto Refundido 2010).

RESUMEN EJECUTIVO



Ámbito del presente Estudio de Detalle en el Plano 12 del PE vigente del Puerto de Málaga.



RESUMEN EJECUTIVO

NORMATIVA POR ÁREAS DE INTERVENCIÓN. PLATAFORMA DE SAN ANDRÉS (I)

USOS GENERALES	ÁREA	USOS PORMENORIZADOS	SUP. NETA (m ² s)	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t)
CIUDADANO	I Auditorio	CC (Ciudadano-Cultural) Los definidos en el programa de usos en el concurso internacional	31.354 m ²	28.000 m ² (indicativo)
PORTUARIO CIUDADANO	J Edificio cultural	CC (Ciudadano-Cultural) Se excluyen expresamente los usos comerciales, salas de juegos, cinematógrafos o similares	4.895 m ²	8.000 m ²
	K Puerto deportivo	PD (Portuario-deportivo) Ciudadano terciario: restauración, comercio especializado en sector náutico, pequeño comercio auxiliar	36.226 m ²	3.000 m ²
Complejo náutico: club náutico, escuela de vela, otras enseñanzas náuticas, restauración, pequeño comercio, actividades sociales		2.200 m ² Al menos 10 % para escuela de vela		
Capitanía del puerto y torre de control		Según proyecto del Puerto Deportivo		
PORTUARIO	L Puerto deportivo	Naves y talleres para la zona de varada del puerto deportivo	12.621 m ²	5.000 m ²
		Marina seca		Instalación desmontable
	M Portuario	PI (Portuario-Institucional) Instituto Oceanográfico	1.804 m ²	5.000 m ²
	N Portuario	PS (Servicio-Portuario)	5.130 m ² (1.398 + 3.732)	10.000 m ²

RESUMEN EJECUTIVO

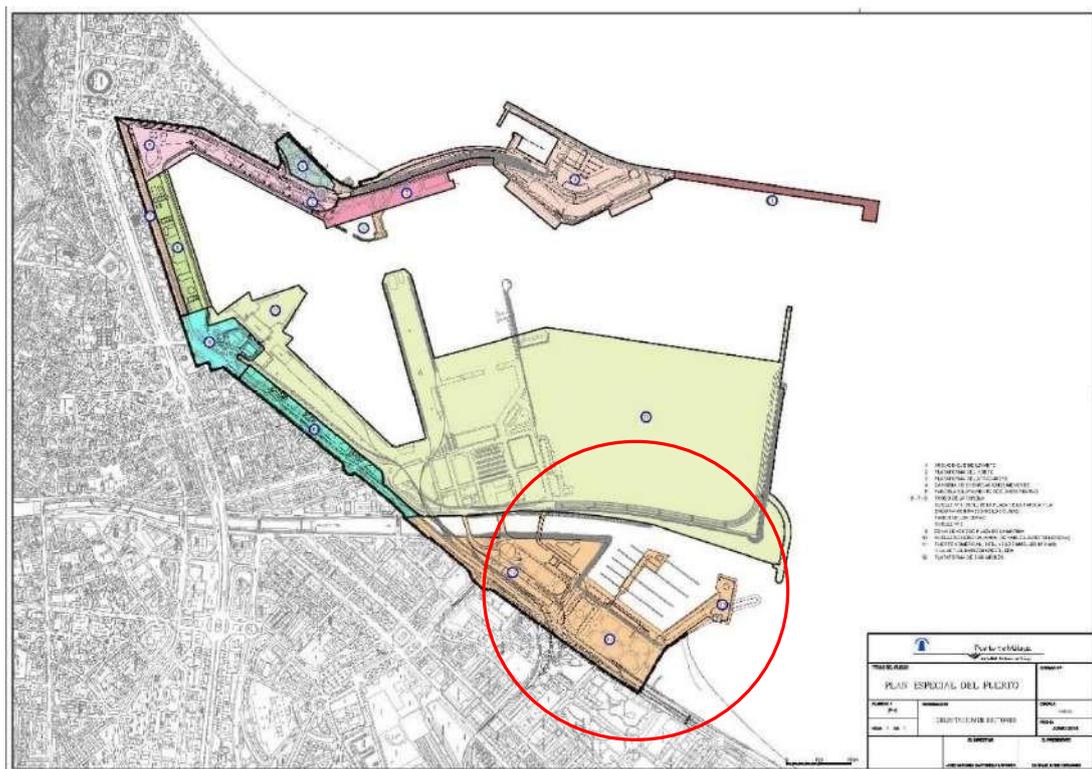
NORMATIVA POR ÁREAS DE INTERVENCIÓN. PLATAFORMA DE SAN ANDRÉS (II)

ÁREA	USOS PORMENORIZADOS	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	OBSERVACIONES
I Auditorio	CC (Ciudadano-Cultural) Los definidos en el programa de usos en el concurso internacional		Las estipuladas en la ordenanza particular incluida como separata nº 1
J Edificio cultural	CC (Ciudadano-Cultural) Se excluyen expresamente los usos comerciales, salas de juego, cinematógrafos o similares		500 plazas de aparcamiento para el Auditorio
K Puerto deportivo	PD (Portuario-deportivo)		
	Ciudadano terciario: restauración, comercio especializado en sector náutico, pequeño comercio auxiliar	Nº max. de plantas: PB	Se prevén 300 plazas de aparcamiento para el Puerto deportivo
	Complejo náutico: club náutico, escuela de vela, otras enseñanzas náuticas, restauración, pequeño comercio, actividades sociales	Nº max. de plantas: B+2	
Capitanía del puerto y torre de control	Nº max. de plantas: B+2 (mas torre de control según necesidades del proyecto)		
L Puerto deportivo	Naves y talleres para la zona de varada del puerto deportivo	Nº max. de plantas: B+2	
	Marina seca	Altura máxima 13,50 m.	
M Portuario	PI (Portuario-Institucional) Instituto Oceanográfico	Nº max. de plantas: B+3 Ocupación máxima 70%	
N Portuario	PS (Servicio-Portuario)	Nº max. de plantas: B+2 Alineación a la ciudad definida por la traza ferroviaria. Obligación de dejar libres las visuales de las calles. Envolvente máxima según planos	El diseño de la fachada norte de los edificios, se realizará bajo un mismo criterio. Se emplearan elementos ligeros que pueda cubrir y enmascarar la trinchera ferroviaria y dar un tono digno al paseo marítimo.

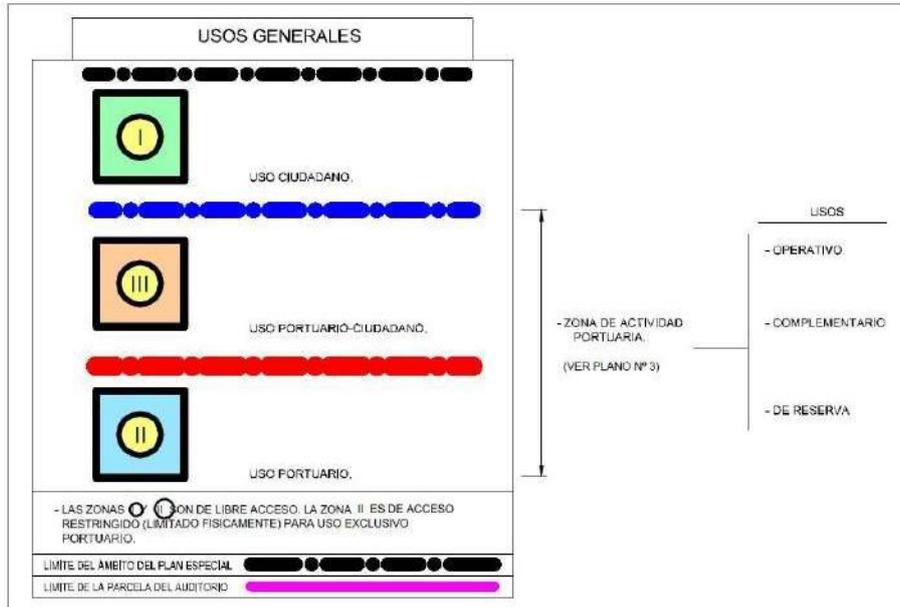
Cuadros de Normativa por Áreas del Plano 12 Sector 12 Ordenación de la Plataforma de San Andrés del PE vigente del Puerto de Málaga.



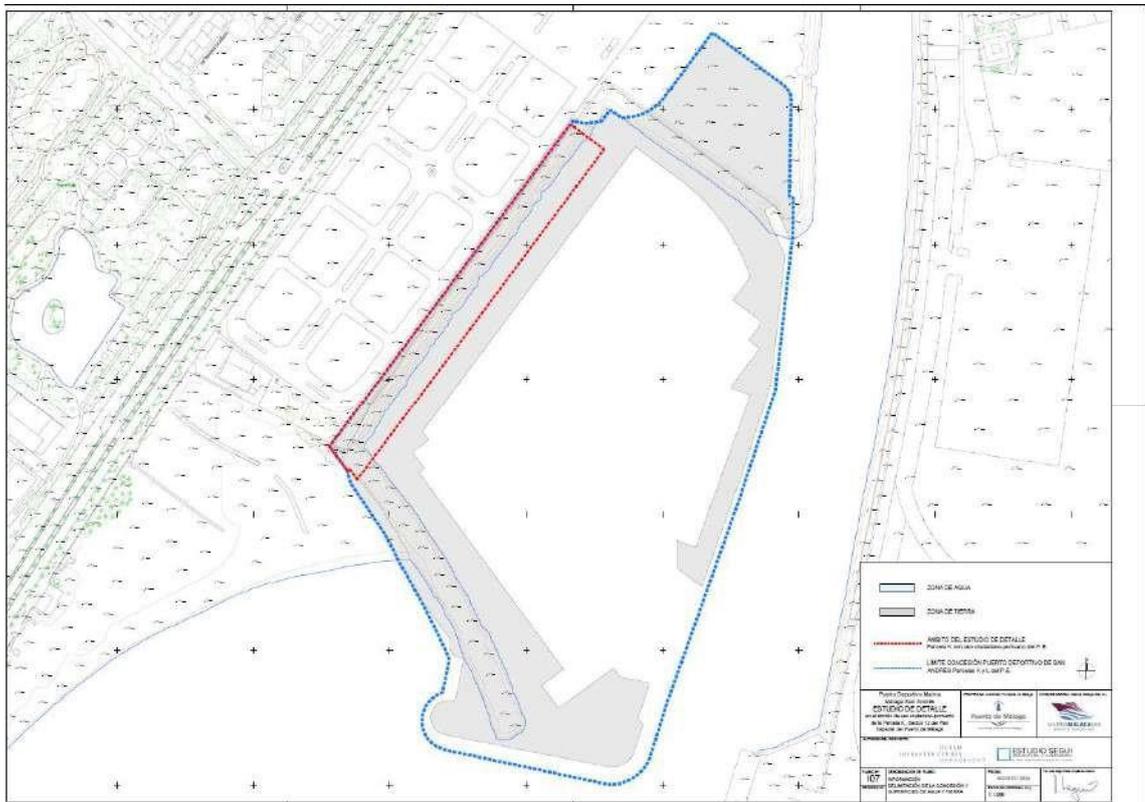
Situación del Puerto Deportivo de San Andrés en la ciudad de Málaga.



Plano 1 del Plan Especial del Puerto de Málaga, Delimitación de Sectores.



Plano S01 de la Ordenanza Particular, Área de Influencia del Auditorio.



Plano 107 Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle línea en color rojo, y de la Concesión y zonas de tierra y agua línea en color azul.

RESUMEN EJECUTIVO

2. Objeto del Estudio de Detalle

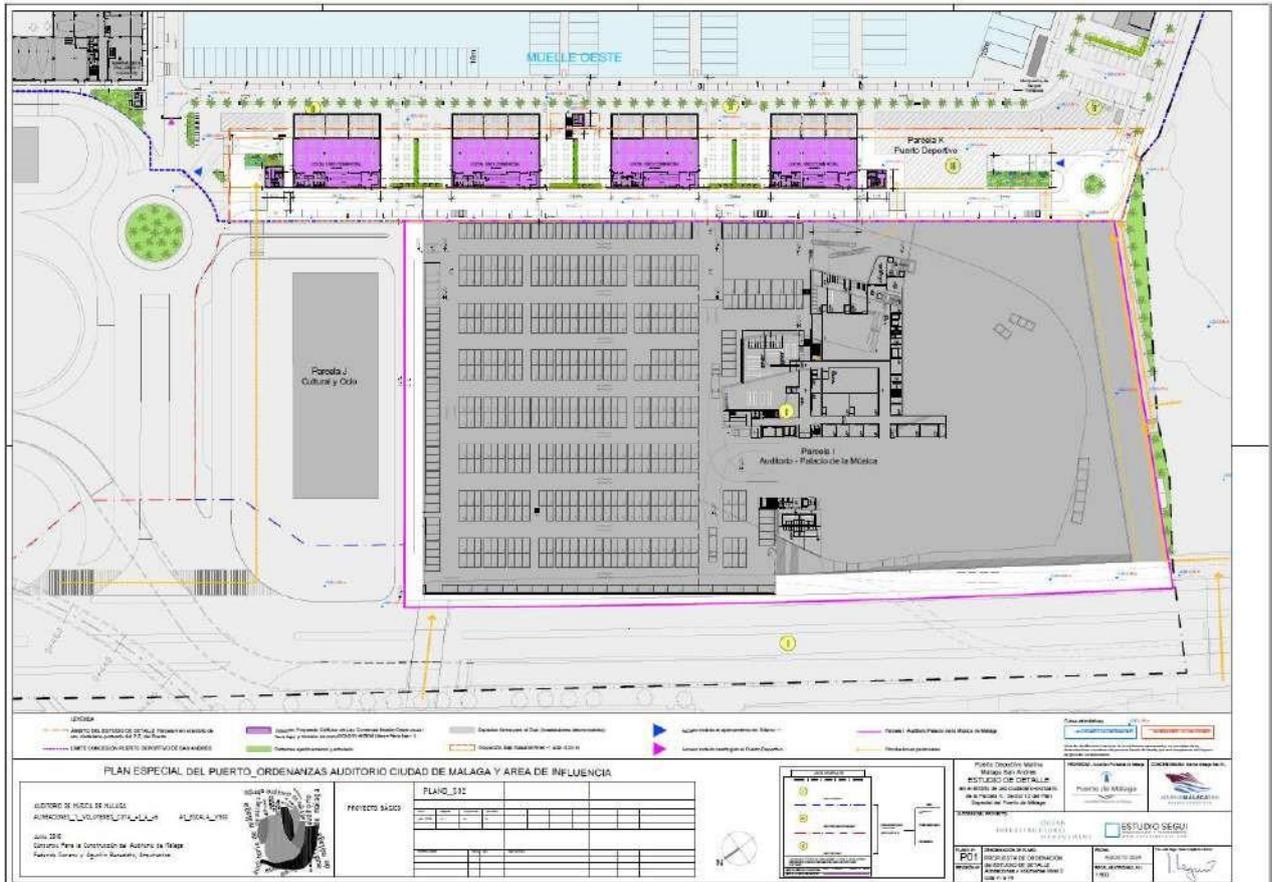
El objetivo de esta figura de planeamiento de desarrollo es la de establecer la ordenación de volúmenes de las edificaciones de uso Comercial de la **Parcela K Puerto Deportivo del Plan Especial vigente del Puerto de Málaga en su ámbito de uso general Ciudadano-Portuario** en cumplimiento de la Ordenanza Particular para la Integración del Auditorio y su Entorno. Así mismo esta ordenación pretende integrar la solución propuesta con las actuaciones colindantes y especialmente con el Auditorio de Málaga, asegurando una mayor integración del Puerto y la Ciudad.

Dado que se proponen modificaciones respecto a la ordenación propuesta en el Plan Especial en esta zona del ámbito de estudio del Puerto Deportivo colindante con la pieza del Auditorio, se deberá tramitar un Estudio de Detalle en el que se justifique debidamente la oportunidad de los cambios con la finalidad de una mejora urbana y una mayor integración del Puerto y la Ciudad.

Se mantienen todos los parámetros establecidos en el Plan Especial del Puerto de Málaga (Texto refundido junio 2010) excepto los siguientes:

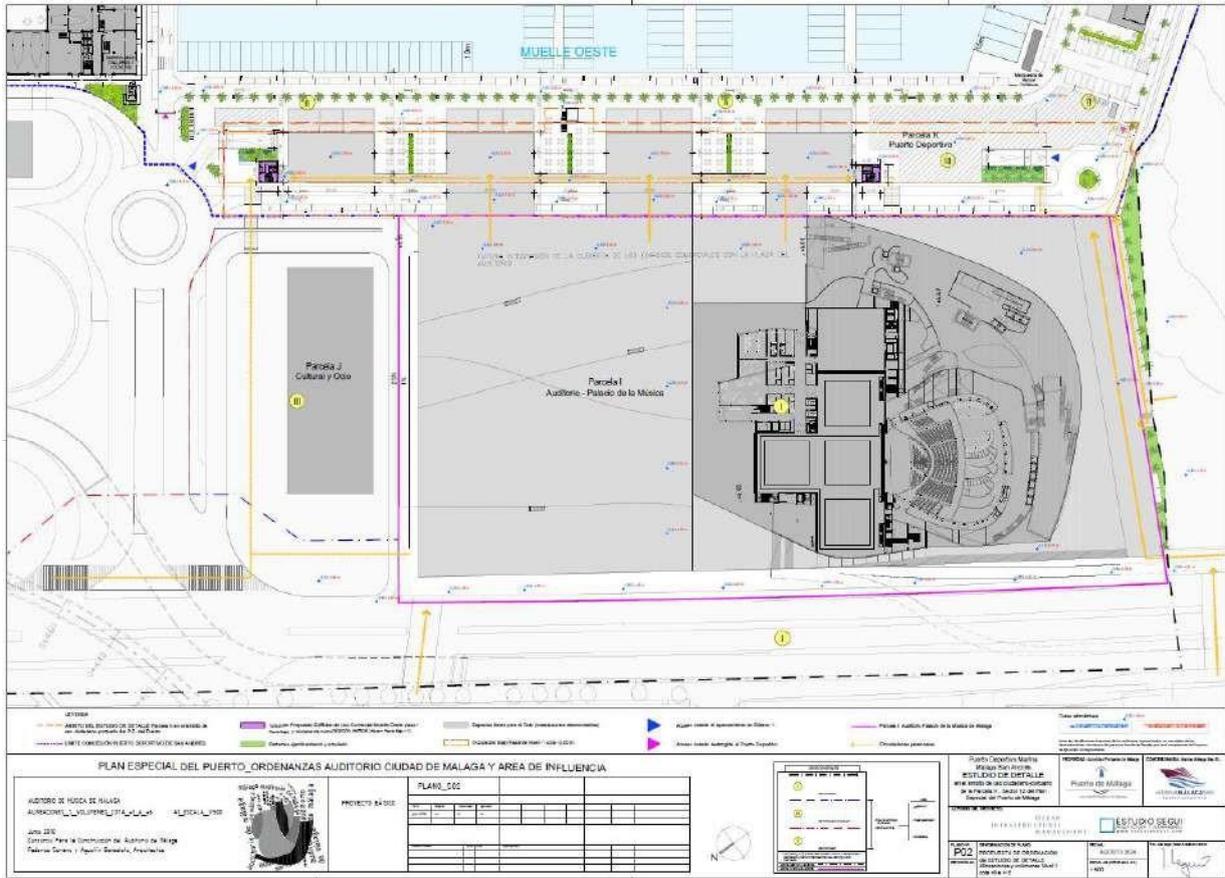
- La ordenación de los volúmenes de uso comercial en el Muelle Oeste se modifica al situar 4 edificaciones con espacios libres a modo de plazas entre los mismos en lugar de un solo volumen edificado continuo que supondría un efecto pantalla e impediría mantener una permeabilidad visual y de conexión con la ciudad y su entorno en este lindero Oeste del Puerto Deportivo.
- Se prevé la posibilidad de conexión y continuidad visual de las cubiertas planas de los edificios comerciales del Muelle Oeste con la futura plaza del Auditorio en la parcela colindante. Estas cubiertas se sitúan a la misma altura que la plaza y mediante un sistema de pasarelas entre edificios y 2 núcleos verticales de comunicación se asegura la circulación y conexión pública de estas cubiertas con el paseo del puerto deportivo. Estas cubiertas funcionarían como espacios públicos que a modo de terrazas miradores se asoman a las vistas de la dársena náutico-deportiva y se podrían conectar con la plaza del Auditorio por medio de unas plataformas que ejecutará el promotor de la parcela del futuro Auditorio siguiendo la geometría propuesta, y que deberá contar con una estructura independiente de la de los edificios de usos comercial, debiendo existir una junta de dilatación estructural y asegurando que no se transmiten cargas gravitatorias a los edificios comerciales del Muelle Oeste.

RESUMEN EJECUTIVO



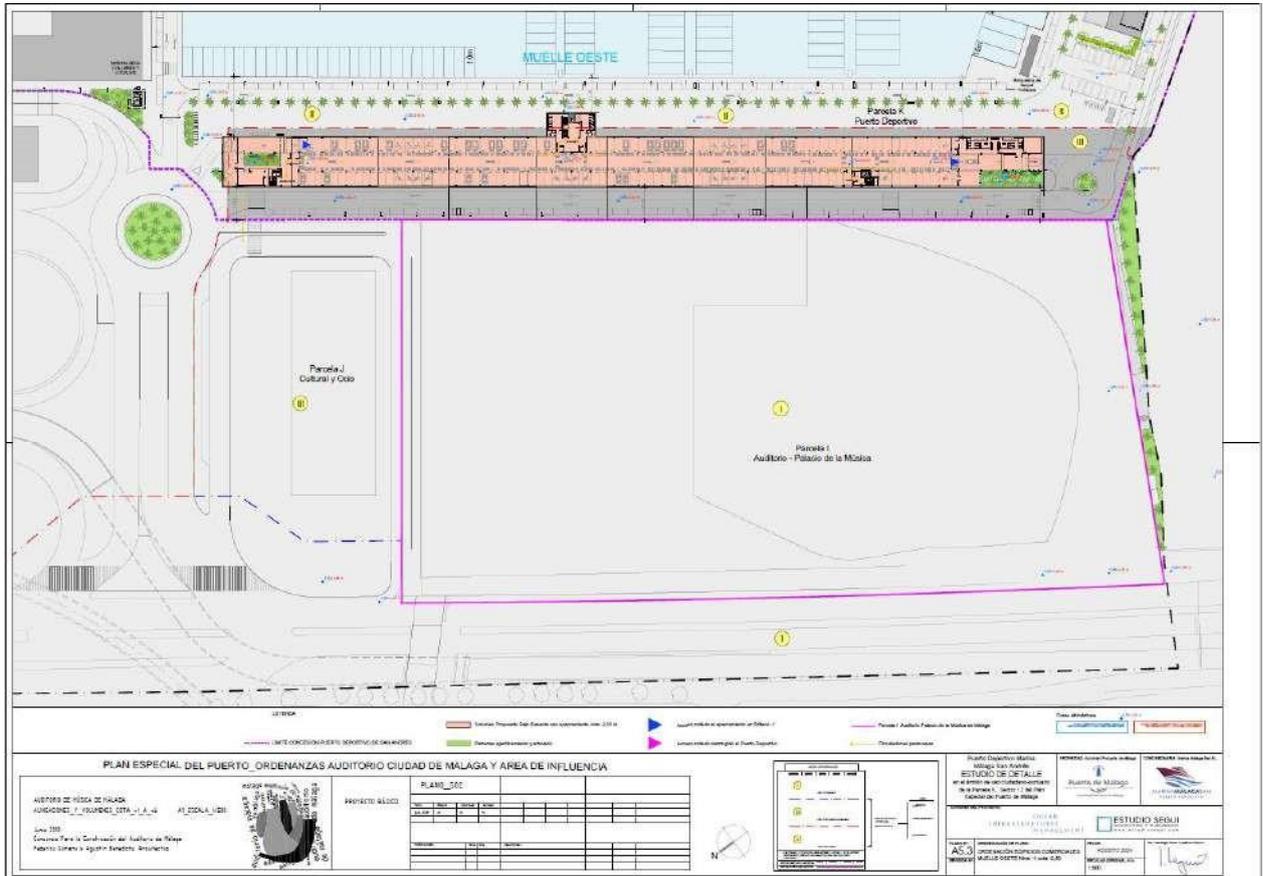
Plano de Propuesta de Ordenación del Estudio de Detalle P01 Nivel 0.

RESUMEN EJECUTIVO

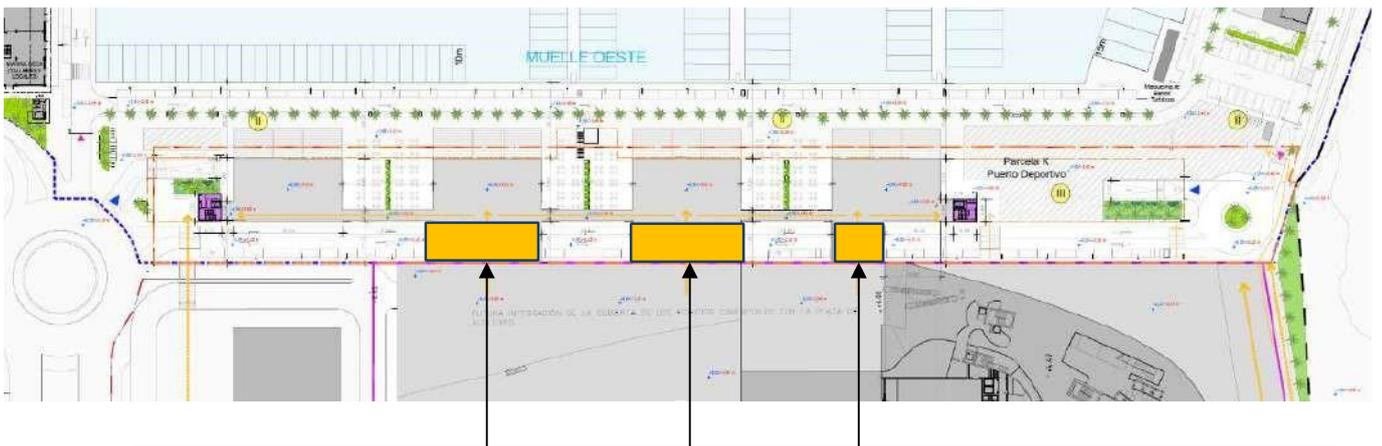


Plano de Propuesta de Ordenación del Estudio de Detalle P02 Nivel 1.

RESUMEN EJECUTIVO



Planos de Propuesta de Ordenación del Estudio de Detalle P03 Nivel -1.



Ubicación posible de las plataformas de conexión de la plaza del Auditorio con las cubiertas de los edificios de uso comercial a la cota +6,00 m (cotas altimétricas del Ayuntamiento) que deberán ser ejecutadas por el promotor del Auditorio con una estructura independiente con junta de dilatación estructural y sin transmisión de cargas gravitatorias a estos edificios de uso comercial del Muelle Oeste.

RESUMEN EJECUTIVO

Se diseña una configuración de muelles y dársena de atraque de embarcaciones para atender las necesidades especificadas por la Autoridad Portuaria de Málaga y asegurar un buen funcionamiento e integración con la ciudad de esta infraestructura portuaria. Se plantea una ordenación de volúmenes de los usos establecidos en el vigente Plan Especial del Puerto de Málaga cumpliendo todos sus parámetros establecidos de techo máximo edificable, alturas y ocupación resultante. Se ordenan los espacios libres y las edificaciones auxiliares en base a las necesidades establecidas por la Autoridad Portuaria de Málaga, diseñando una ordenación de volúmenes y espacios libres singular y óptima para el funcionamiento de una marina deportiva bien integrada con su entorno y la ciudad.

Justificación de Volúmenes del ámbito espacial de la concesión del Puerto Deportivo de San Andrés.

La concesión se corresponde con las áreas de intervención Parcelas K y L del Plan Especial vigente del Puerto de Málaga, y ocupa una superficie de 114.236 m² de dominio público portuario. Los terrenos y la lámina de agua afectos a la concesión son los definidos en el plano de delimitación de la concesión, distinguiendo en él las siguientes superficies:

El Puerto de Málaga es titular del pleno dominio de dicho ámbito, que tienen la siguiente delimitación cartográfica:

Plano de delimitación de la concesión administrativa para la construcción y explotación de la Zona Náutico-Deportiva.

La ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle se compone de las siguientes superficies de tierra y agua:

Superficies Concesionales	Propuesta Estudio de Detalle
Superficie de Tierra	48.650,16
Superficie de Lámina de Agua	65.586,67
TOTAL SUPERFICIE DE LA CONCESIÓN	114.236,83

Cuadro de ocupación de los volúmenes de ordenación propuestos:

OCUPACIÓN	SUPERFICIE OCUPACIÓN (m ²)	%
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	6.476,69	13,31%
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	4.155,64	8,54%

SUPERFICIE DE PARCELA DE CONCESIÓN ZONA DE TIERRA	48.650,16	100,00%
---	-----------	---------

SUPERFICIE DE PARCELA DE CONCESIÓN ZONA DE TIERRA	48.650,16	
SUPERFICIE DE PARCELA DE CONCESIÓN ZONA DE AGUA	65.586,67	
TOTAL SUPERFICIE DE PARCELA DE CONCESIÓN	114.236,83	

RESUMEN EJECUTIVO

continuidad, y afectando lo menos posible a las perspectivas urbanas del paisaje. Al mismo tiempo, generan unos espacios abiertos entre los cuerpos edificados que a modo de plazas hacen posible el uso de apoyo a los comercios que se alinean a la fachada del puerto dando su frente al atractivo paisaje de la lámina de agua con sus embarcaciones.



Infografía de vista aérea desde el sur no vinculante de la Ordenación de Volúmenes en la Explanada de San Andrés del conjunto de las actuaciones previstas en el Plan Especial vigente del Puerto de Málaga.

RESUMEN EJECUTIVO



Infografía de vista aérea desde el este no vinculante de la Ordenación de Volúmenes en la Explanada de San Andrés del conjunto de las actuaciones previstas en el Plan Especial vigente del Puerto de Málaga.

RESUMEN EJECUTIVO

CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES		Sup. Techo Edif. (m ²)
EV-01	Edificio de la Escuela de Vela	380
CN-01	Edificio Complejo Náutico	1.820
CO	Complejo Edificios Comerciales	
CO-01	Edificio 1 Muelle Oeste	488,04
CO-02	Edificio 2 Muelle Oeste	488,04
CO-03	Edificio 3 Muelle Oeste	488,04
CO-04	Edificio 4 Muelle Oeste	488,04
CO-05	Edificio 5 Muelle Sur	349,20
CO-06	Edificio 6 Muelle Sur	349,20
CO-07	Edificio 7 Muelle Sur	349,20
Total Sup. Cons. Computable Complejo Edificios Comerciales		3.000
MS-01	Complejo Marina Seca	5.000
CA-01	Edificación de la Capitanía del Puerto y Torre de Control	425
CC-01	Caseta de Control de Accesos y Seguridad	25
TOTAL SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE		10.650
Aparcamiento Muelle Oeste en Sótano -1 bajo rasante		4.805

RESUMEN EJECUTIVO

3. Cuadro resumen de parámetros urbanísticos

Cuadro resumen de parámetros urbanísticos			
Normativa de aplicación PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL DEL PUERTO DE MÁLAGA (Texto refundido junio 2010) SECTOR Nº 12 ACTUACIÓN Nº 12.4 Dársena náutico-deportiva		NORMATIVA ESPECÍFICA DEL ESTUDIO DE DETALLE Clasificación del Suelo URBANO	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE MÁLAGA (Texto refundido junio 2010)	ESTUDIO DE DETALLE	OBSERVACIONES
SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Superficies de las Parcelas K y L más la lámina de agua	Inicialmente en el Concurso de Concesión 114.475 m ² , posteriormente en base a correcciones de la Autoridad Portuaria de Málaga pasa a 114.236,83 m ²	La parcela del Puerto Deportivo y Zona Concesional se compone de una zona de tierra con una superficie de 48.650,16 m ² y una zona de agua de 65.586,67 m ² que suman un total de 114.236,83 m ²
USOS GENERALES	PORTUARIO CIUDADANO Y PORTUARIO	IDEM	
EDIFICACIÓN COMERCIAL USOS PORMENORIZADOS y TECHO EDIFICABLE (m ² t), ALTURA Y SEPRACIÓN AL MUELLE DE RIBERA	Ciudadano Terciario: restauración, comercio especializado en el sector náutico y pequeño comercio auxiliar TECHO MÁXIMO EDIFICABLE 3.000 m ² t. ALTURA PLANTA BAJA (si bien se prevé un remate por encima de la cubierta que no podrá exceder del 10% de la edificabilidad asignada. La cubierta de dichos edificios, en la zona que linda con el Auditorio, quedará integrada dentro de la gran plaza prevista, a modo de terraza sobre el	IDEM (Separación al muelle de ribera de 20,20 m en el Muelle Oeste, y 19,90 m en el Muelle Sur)	En el Muelle Oeste se ordenan los volúmenes para alcanzar esta integración con la parcela del Auditorio asegurando la permeabilidad visual y la conexión peatonal tanto con la pieza de Auditorio como con los espacios libres y la la plaza elevada. Se planta la posibilidad de futura conexión e integración de las cubiertas planas transitables de los 4 edificios comerciales

RESUMEN EJECUTIVO

	puerto deportivo) Estará separado del muelle de ribera por una distancia no menor de 10 m		propuestos con la plaza elevada del Auditorio. Separación al Muelle de Ribera de 20,20 m en el Muelle Oeste, y 19,90 m en el Muelle Sur
COMPLEJO NÁUTICO USOS PORMENORIZADOS, TECHO EDIFICABLE (m ² t) y ALTURA	Complejo Náutico: club náutico, escuela de vela, otras enseñanzas náuticas, restauración, pequeño comercio y actividades sociales TECHO MÁXIMO EDIFICABLE 2.200 m ² t (Al menos el 10% del techo para Escuela de Vela) ALTURA PB+1 (8mts), si bien esta altura podrá superarse para la construcción de un remate o torreón, cuya superficie no excederá de 100 m ² t	Complejo Náutico Edificio Club Náutico: techo edificado 1820 m ² t Altura Planta Baja + Planta Primera + Torreón (100 m ² t) Edificio Escuela de Vela: techo edificado 380 m ² t Altura Planta Baja Total techo edificado Complejo Náutico = 2.200 m ² t	El Club Náutico se ordena en dos edificios, el Club Náutico y la Escuela de Vela ambos situados en el extremo del Muelle Sur y Contradique
CAPITANÍA Y TORRE DE CONTROL USOS PORMENORIZADOS, TECHO EDIFICABLE (m ² t) y ALTURA	Capitanía y Torre de Control TECHO MÁXIMO EDIFICABLE según Proyecto del Puerto Deportivo	Capitanía y Torre de Control TECHO EDIFICADO PROPUESTO 425 m ² t Altura Planta Baja + 3 + Torre de Control Plantas (Altura de cornisa 16,70 m, altura de coronación Casetón 19,70 m)	La altura de Planta Baja + 4 Plantas y Casetón, junto con el techo propuesto se justifican en este edificio debido a su función como Torre de Control y Capitanía del Puerto Deportivo
EDIFICACIÓN NAVES Y TALLERES ZONA DE VARADA USOS PORMENORIZADOS, TECHO EDIFICABLE (m ² t) y ALTURA	Tendrá una superficie de operaciones no inferior a los 10.000 m ² , pudiendo incluir naves y talleres en PB+1 hasta una edificabilidad de 5.000 m ² t. Asimismo se podrá configurar una instalación desmontable de hasta 13,50 m de altura dedicada a “marina seca”	IDEM Superficie de operaciones 10.018 m ² (TECHO EDIFICADO PROPUESTO 5.000 m ² t de los cuales 3.234 m ² t en primera fase, y 1.766 m ² t en segunda fase en entreplantas interiores de los	La totalidad del techo máximo edificable se prevee completar en el edificio mediante entreplantas interiores de los Locales de Planta Baja y Primera, hasta consumir el total de la edificabilidad máxima de 5.000 m ² t

RESUMEN EJECUTIVO

		Locales de Planta Baja y Primera)	
OCUPACIÓN	25%	15%	Ocupación de la edificación propuesta en la zona de tierra = 15% < 25%
APARCAMIENTO	Mínimo 300 plazas de aparcamiento en superficie	305 plazas de aparcamiento en superficie + 146 en sótano bajo rasante, TOTAL = 451 plazas	Se proponen 305 plazas en superficie y se añaden 146 plazas en un sótano bajo rasante en el Muelle Oeste, haciendo un total de 451 plazas

4. Conclusión

El objetivo de esta figura de planeamiento de desarrollo es establecer la ordenación de volúmenes de las edificaciones, y rasantes de la Parcela K Puerto Deportivo en su ámbito de uso general Ciudadano Portuario III del Plan Especial vigente del Puerto de Málaga en la Plataforma de San Andrés, Sector 12. En cumplimiento de las determinaciones de la Ordenanza Particular del Auditorio de la Música de Málaga se establecen las estrategias para integrar la solución propuesta con las actuaciones colindantes y especialmente con el Auditorio, asegurando una mayor integración del Puerto y la Ciudad.

Se mantienen todos los parámetros establecidos en el Plan Especial del Puerto de Málaga (Texto refundido junio 2010) excepto los siguientes que se modifican para alcanzar una mejor ordenación e integración del Puerto y la Ciudad en la Plataforma de San Andrés en el entorno de la Ordenanza Particular del Auditorio.

Se diseña una configuración de muelles y dársena de atraque de embarcaciones para atender las necesidades especificadas por la Autoridad Portuaria de Málaga y asegurar un buen funcionamiento e integración con la ciudad de esta infraestructura portuaria.

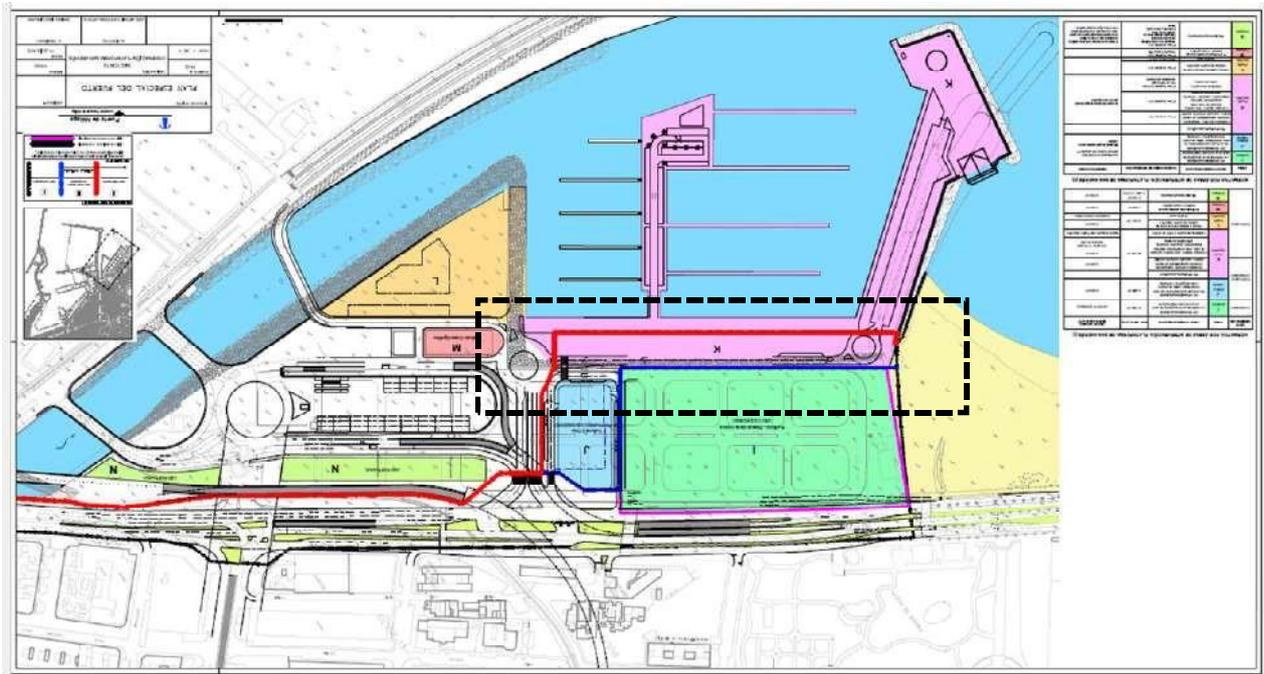
Se plantea una ordenación de volúmenes de los usos establecidos en el vigente Plan Especial del Puerto de Málaga cumpliendo todos sus parámetros establecidos de techo máximo edificable, alturas y ocupación resultante.

Se ordenan los espacios libres y las edificaciones auxiliares en base a las necesidades establecidas por la Autoridad Portuaria de Málaga, diseñando una ordenación de volúmenes y espacios libres singular y optima para el funcionamiento de una marina deportiva bien integrada con su entorno y la ciudad.

RESUMEN EJECUTIVO

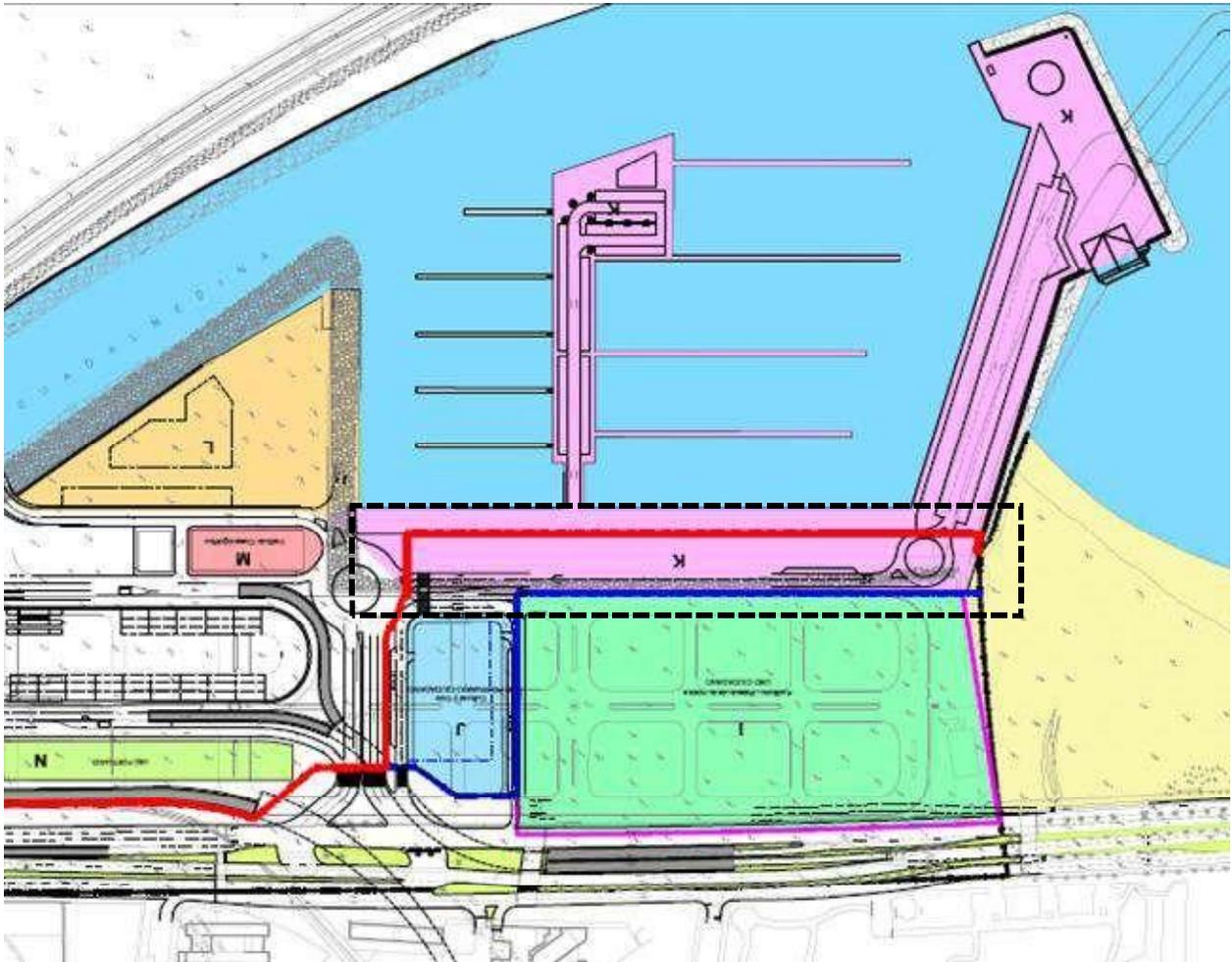
Con la documentación de este Estudio de Detalle, donde se recogen los parámetros urbanísticos relativos a la volumetría, y rasantes para el ámbito de la Parcela K del Puerto Deportivo (ACTUACIÓN 12.4.- DÁRSENA NÁUTICA – DEPORTIVA de la PLATAFORMA DE SAN ANDRÉS SECTOR 12) en el ámbito de uso general Portuario-Ciudadano del vigente Plan Especial del Puerto de Málaga, así como su integración con el entorno y en especial con la ACTUACIÓN 12.3 Auditorio de la Ciudad de Málaga, quedan así definidas las condiciones que deben reunir las edificaciones a proyectar en este ámbito de estudio.

ORDENACIÓN ACTUAL



Plano 12 Ordenación de la Plataforma de San Andrés del Plan Especial del Puerto de Málaga.

RESUMEN EJECUTIVO



Plano 12 Ordenación de la Plataforma de San Andrés del Plan Especial del Puerto de Málaga.

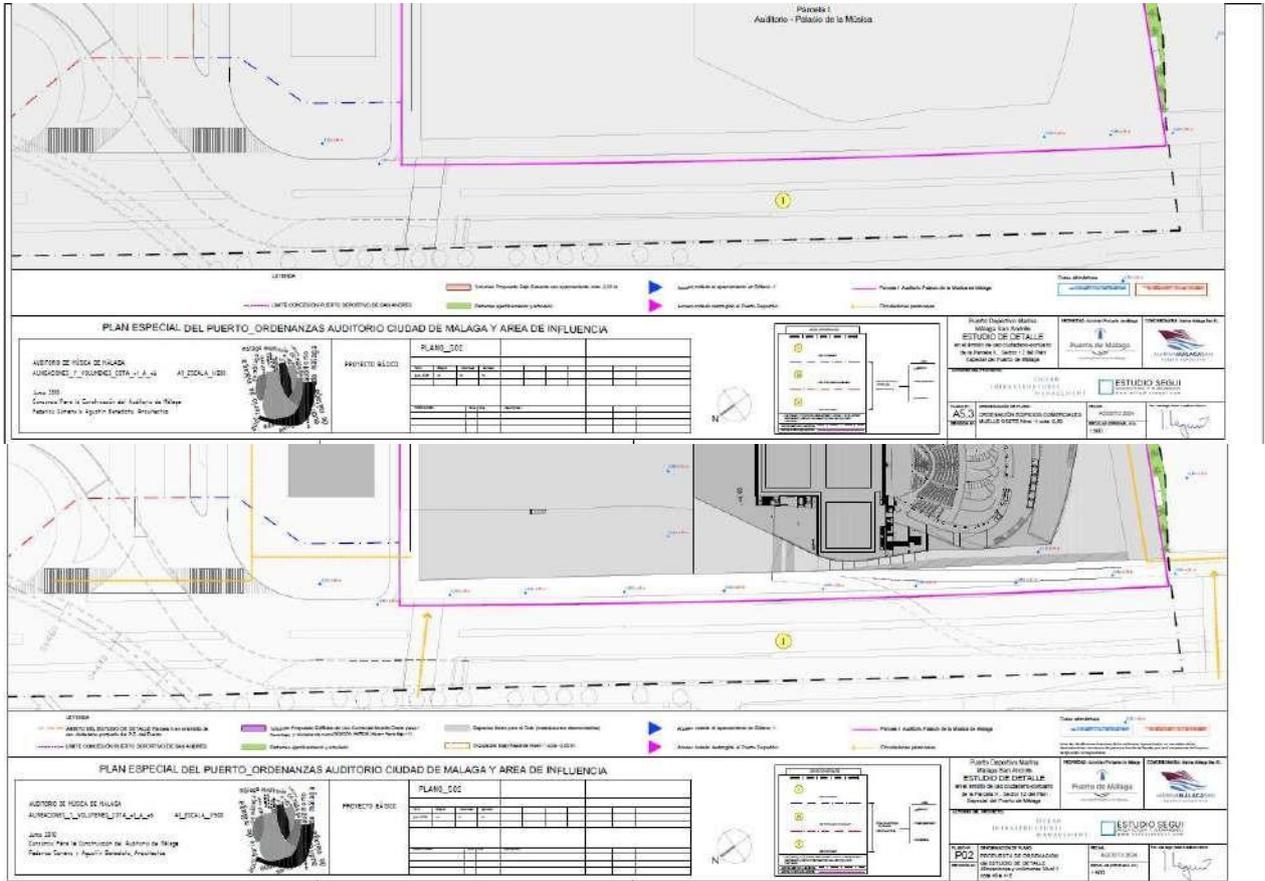
RESUMEN EJECUTIVO

ORDENACIÓN MODIFICADA



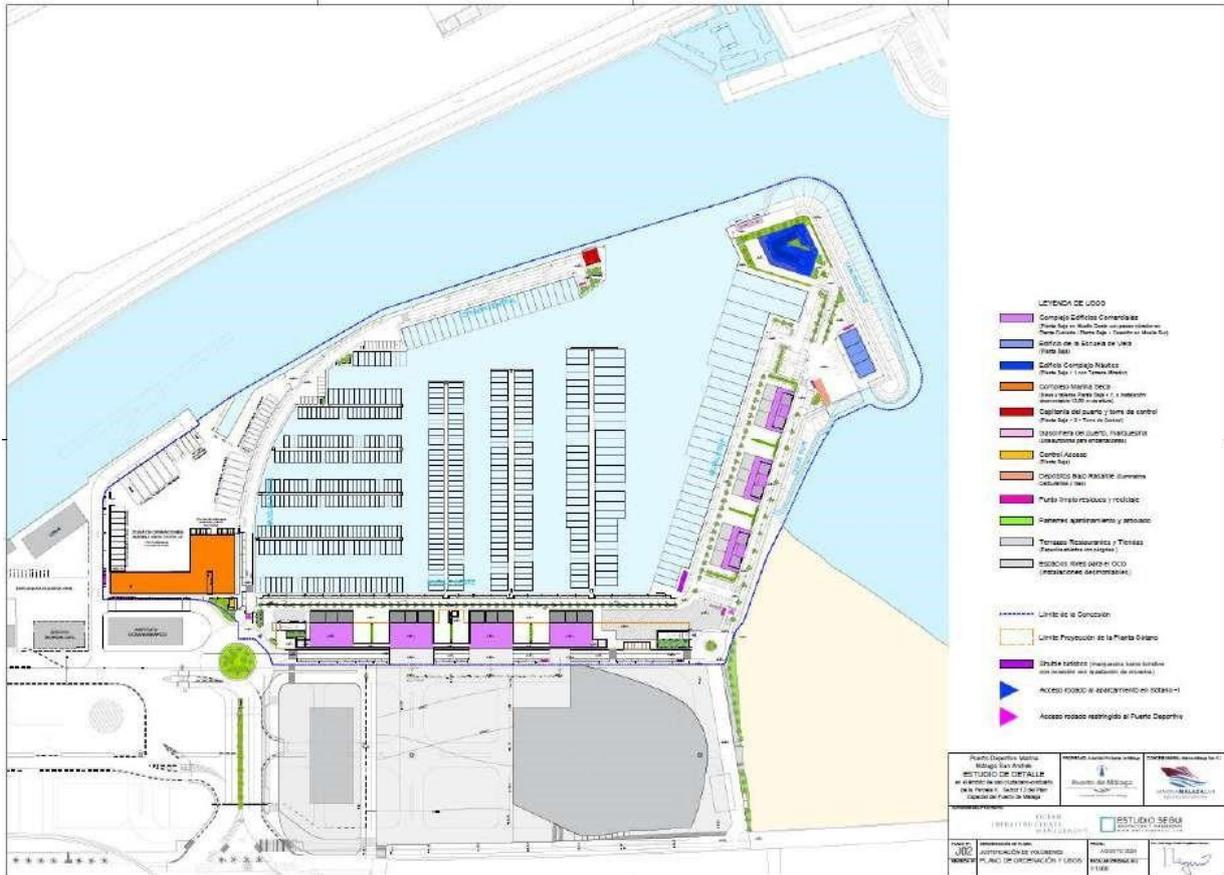
Plano de Propuesta de Ordenación del Estudio de Detalle P01 Nivel 0.

RESUMEN EJECUTIVO

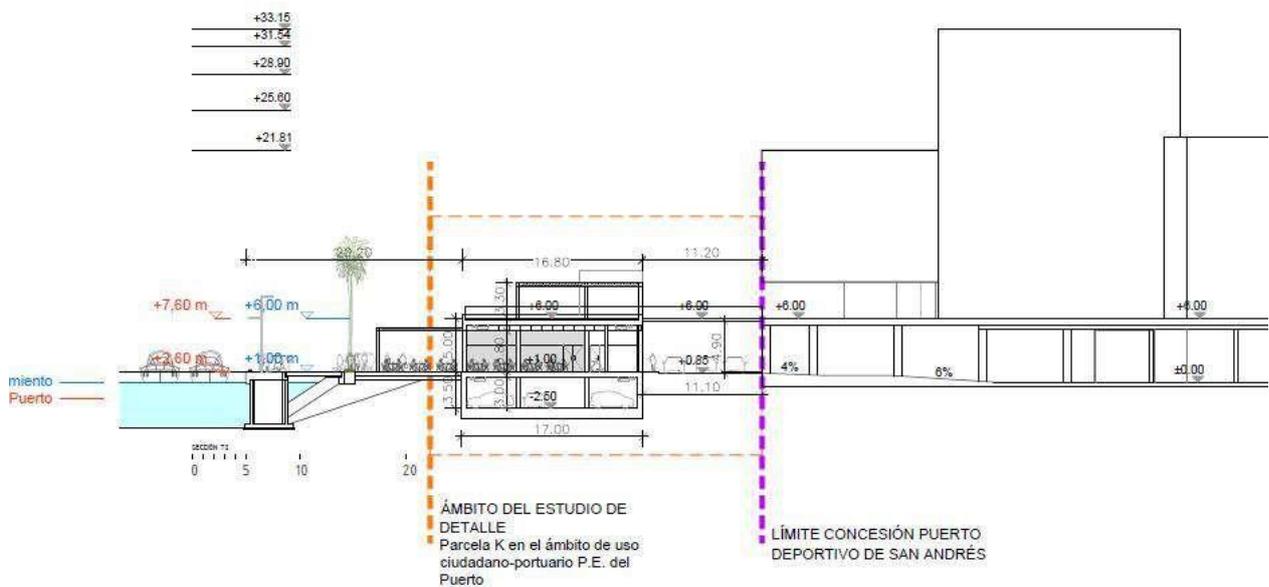


Plano de Propuesta de Ordenación del Estudio de Detalle P02 Nivel 1.

RESUMEN EJECUTIVO



Planos de Propuesta de Ordenación del Estudio de Detalle P03 Nivel -1.



Sección del Plano de Propuesta P04 Alzados y Secciones.