

ESTUDIO DE DETALLE

SUNC-O-LO.14 "C/JUAN XXIII nº2"



OCTUBRE 2019

Promotor:

Redactores:

CARALCA GESTIÓN S.L



ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	5
1.1.	ANTECEDENTES.....	5
1.2.	AGENTES INTERVINIENTES.....	5
1.3.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	7
1.4.	JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	7
1.5.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	7
1.6.	CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE	9
2.	MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	10
2.1.	SITUACIÓN ACTUAL DE LOS SUELOS.....	10
2.2.	USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	12
2.3.	ENTORNO URBANO.....	15
2.4.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	16
2.5.	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO GENERAL.....	17
2.6.	SUPERFICIES SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.....	20
3.	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	22
3.1.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	22
3.2.	SUPERFICIES PROPUESTAS.....	26
3.3.	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.....	26
3.4.	AFECCIONES AERONÁUTICAS.....	26
4.	ANEXOS.....	28
4.1.	REFERENCIAS CATASTRALES.....	28
4.2.	ORDENANZA DE APLICACIÓN.....	30
5.	PLANOS.....	33
5.1.	INFORMACIÓN.....	33
5.2.	ORDENACIÓN.....	33
6.	RESUMEN EJECUTIVO	34

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1. ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de las mercantiles CARALCA GESTIÓN, S.L., propietarios del 43,28% de la superficie de suelo aportada a la actuación SUNC-O-LO.14 "C/JUAN XXIII nº2".

El ámbito del presente Estudio de Detalle (ED) lo conforman los terrenos comprendidos en la actuación urbanística SUNC-O-LO.14 "C/JUAN XXIII nº2". MÁLAGA, delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga y cuya ficha urbanística se adjunta al presente instrumento.

1.2. AGENTES INTERVINIENTES

Expediente:	Estudio de Detalle SUNC-O-LO.14 "C/JUAN XXIII nº2" (PGOU Málaga) Avenida Juan XXIII Málaga
Promotor:	CARALCA GESTIÓN, S.L
Proyectista:	<i>BURÓ4 ARQUITECTOS, S.L.P.</i> COA Sevilla nº SP-0137 (info@buro4.es) Avda. San Francisco Javier nº 24, Edificio Sevilla 1, Planta 2 – Of. 26 - 41018 Sevilla

El presente documento ha sido elaborado por *BURÓ4 ARQUITECTOS SLP*, inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número SP-0137, designando a los siguientes técnicos redactores:

Dirección y redacción. Técnicos firmantes:

Susana García Bujalance, arquitecta urbanista.

Ramón Cuevas Rebollo, arquitecto urbanista.

Jorge Ferral Sevilla, arquitecto urbanista.

Coordinación y redacción.

Isabel Jiménez López, arquitecta.

Redacción:

Jesús Díaz Gómez, arquitecto

Gabriel Verd Gallego, arquitecto

Ismael Ferral Sevilla, arquitecto

Equipo técnico:

Antonio Alonso Campaña, arquitecto asociado

Rosario Rodríguez Cazorla, arquitecto asociado.

Alberto Carrión García, arquitecto.

Olga Muñoz López, arquitecta.

Carlos Sanchez Sanabria, arquitecto.

Verónica Rodríguez Vergara, arquitecta.

Jose Antonio Morcillo Arencibia, arquitecto.

Javier Mateos Fernández, arquitecto.

Alicia Barrera Mates, arquitecta.

Fernando Gallego Gutiérrez, arquitecto y urbanista.

Inmaculada Núñez García, arquitecta.

Antonio Alanís Arroyo, arquitecto

Álvaro Valverde Castilla, arquitecto

Elena Palomares Rodríguez, arquitecta

Ana Pino Mejías, arquitecta

Alejandro Barbadillo Gálvez, arquitecto

Ruth Martínez Gonzalez, arquitecta

Marta Puig de la Bellacasa, ingeniera agrónoma. MA Paisajismo

Rafael Palma Crespo, arquitecto técnico

Igor Ruiz Fernández, ingeniero CCP

Carlos Alcolea López, ingeniero civil.

Miguel Martín Perez, geógrafo.

Ana Aurea Fernández Latorre, abogada.

Laura García Calderón, estudiante de arquitectura

Cristina de la Cueva, administración y logística.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se concreta en el solar situado entre las calles Juan XXIII y Héroe de Sostoa y desarrolla el sector de suelo no consolidado SUNC-O-LO-14 del PGOU de Málaga.

La redacción del presente Estudio de Detalle se justifica por cumplimiento del Plan General de Málaga que así lo establece en la ficha urbanística de la actuación SUNC-O-LO.14 "C/JUAN XXIII nº2"

La ficha establece la obligación de redactar Estudio de Detalle como condición para su desarrollo, de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas. En este sentido, constituye presupuesto a la ejecución del planeamiento la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle que permita fijar los objetivos de ordenación definidos por el Plan General.

A través del presente instrumento de planeamiento se pretende la ordenación de la actuación SUNC-O-LO.14 "C/JUAN XXIII nº2" del PGOU de Málaga, de acuerdo con las determinaciones y especificaciones de la Ficha, de la Normativa Urbanística y de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tal y como se ha puesto de manifiesto a lo largo del presente instrumento, se redacta el Estudio de Detalle en cumplimiento de las determinaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, que así lo establece en la ficha correspondiente a la actuación SUNC-O-LO.14 "C/JUAN XXIII nº2"

El Estudio de Detalle en cuanto instrumento de planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 15 de la LOUA, tiene por objeto completar o adaptar algunas de las determinaciones previstas por el planeamiento para ámbitos reducidos de suelo urbano.

Por tanto, el presente Estudio de Detalle de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la LOUA, se redacta con el objeto de adaptar las determinaciones previstas en el planeamiento, y para ello va a:

- a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotación público.
- b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas (...)

1.5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía es resolver adecuadamente la transición morfológica y volumétrica que se produce entre medianeras de distinta consideración y altura, estableciendo un uso Global Productivo Empresarial y un uso pormenorizado Servicios Terciarios/ Empresariales, tal y como recoge la ficha, que refuerce el valor del espacio urbano en el cruce de importantes ejes de la ciudad, avenida Juan XXIII y Héroe de Sostoa, donde junto a la previsión de centralidad urbana en el ámbito de Repsol y a la recalificación-reurbanización de la antigua Carretera de Cádiz, coincide que cercano a la parcela se ha previsto una salida de estación-apeadero del metro

Según establece la ficha del PGOU:

1.- El Estudio de Detalle determinará la ordenación de volúmenes con los siguientes criterios; La altura máxima será de PB+7 en Héroe de Sostoa, escalonada hasta alcanzar PB+6 en la medianera de la avenida Juan XXIII. En planta baja no se permitirá una ocupación mayor del 95 % y en plantas altas del 80%. Se procurará el retranqueo de la alineación a vial, que permita una mejor transición peatonal entre calles y mayor anchura del acerado.

2.- El incremento de edificabilidad previsto respecto a las determinaciones del PGOU-97 sirve como compensación a los suelos delimitados en el PGOU-97 como sistemas locales de espacios libres, SLEL-LO.7 (625 m²s) y SLEL-LO.10 (293 m²s), que están incluidos en la superficie del ámbito.

La redacción del presente Estudio de Detalle está justificada en la necesidad de dar viabilidad urbanística al ámbito, posibilitando un adecuado desarrollo de las parcelas resultantes.

La ficha de planeamiento tiene un **uso Global Productivo Empresarial y un uso pormenorizado Servicios Terciarios/ Empresariales**, a desarrollar por sistema de **Compensación** mediante la redacción de un **Estudio de Detalle**.

1.6. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tendrá el siguiente contenido documental para su tramitación:

- **Memoria:**
 - **Información:** Se recogen aquellos parámetros que permiten realizar un análisis en profundidad del ámbito para detectar la problemática que le afecta.
 - **Ordenación:** Incluye la descripción y justificación de la ordenación planteada.
- **Planos**
 - **Planos de Información**

Contienen la documentación gráfica complementaria a la memoria de información, describiendo adecuadamente las características, condiciones y circunstancias relevantes para la ordenación del ámbito.
 - **Planos de Ordenación**

Documentación gráfica relativa la ordenación, reflejando las determinaciones para el nuevo desarrollo.
- **Resumen Ejecutivo**

Integra la documentación resumen del Estudio de Detalle.

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1. SITUACIÓN ACTUAL DE LOS SUELOS

Los suelos analizados se localizan en el municipio de Málaga, al oeste del centro de la ciudad y próximos a la Avenida de Juan XXIII. Se trata de un ámbito discontinuo de 1.684 m² según la ficha SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2" del PGOU de Málaga. Consta de tres parcelas situadas en el entorno del cruce entre Juan XXIII y Héroe de Sostoa, de las cuales dos de ellas se liberan para espacios libres en la ciudad como sistemas locales de espacios libres, SLEL-LO.7 (625 m²s) y SLEL-LO.10 (283 m²s) y se concentra todo el aprovechamiento en la tercera.



Situación del ámbito en la ciudad

(P1): OA-2

(P2): SLEL-LO.7

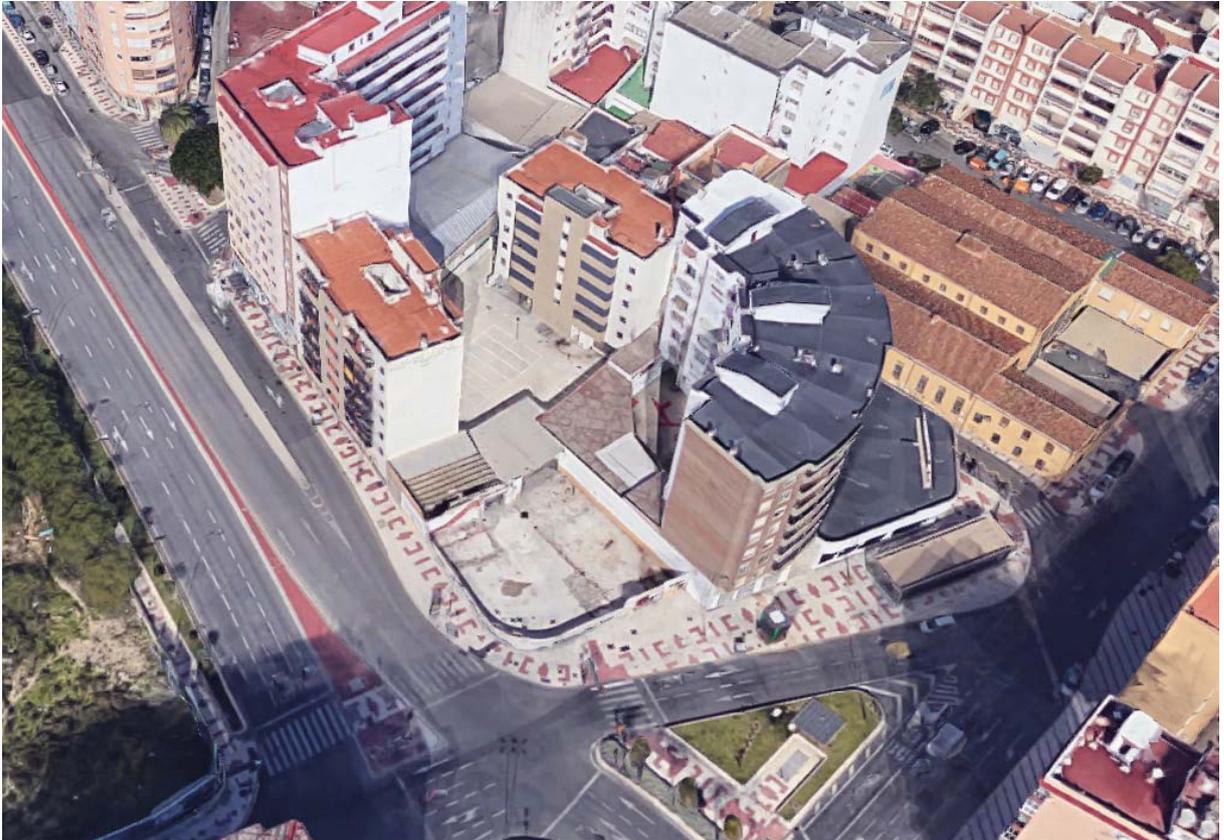
(P3): SLEL-LO.10



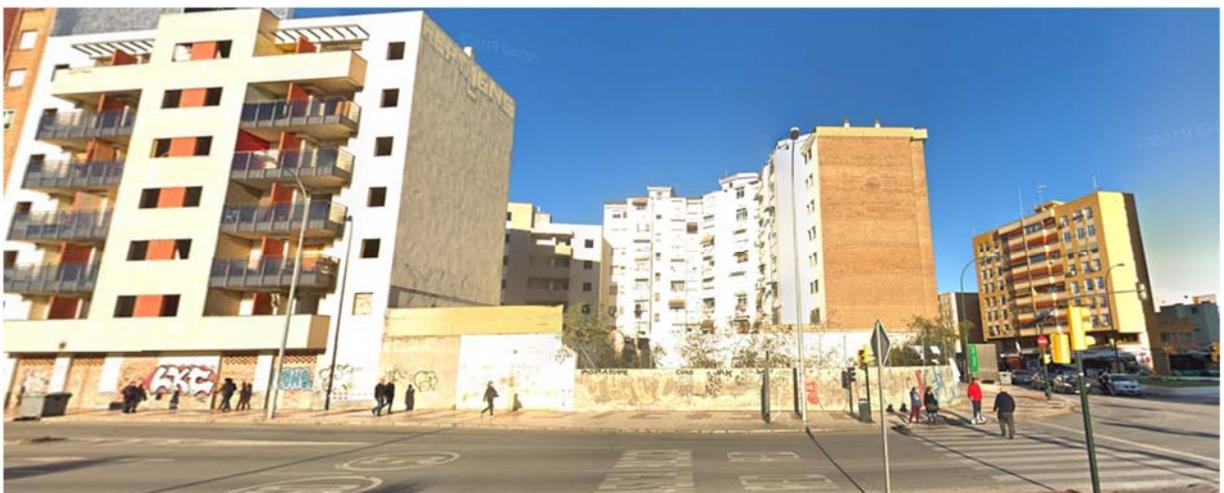
Emplazamiento de las tres parcelas

2.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

La primera parcela tiene una parte ocupada por una construcción de planta baja a modo de almacén y el resto tiene uso de aparcamiento de coches.

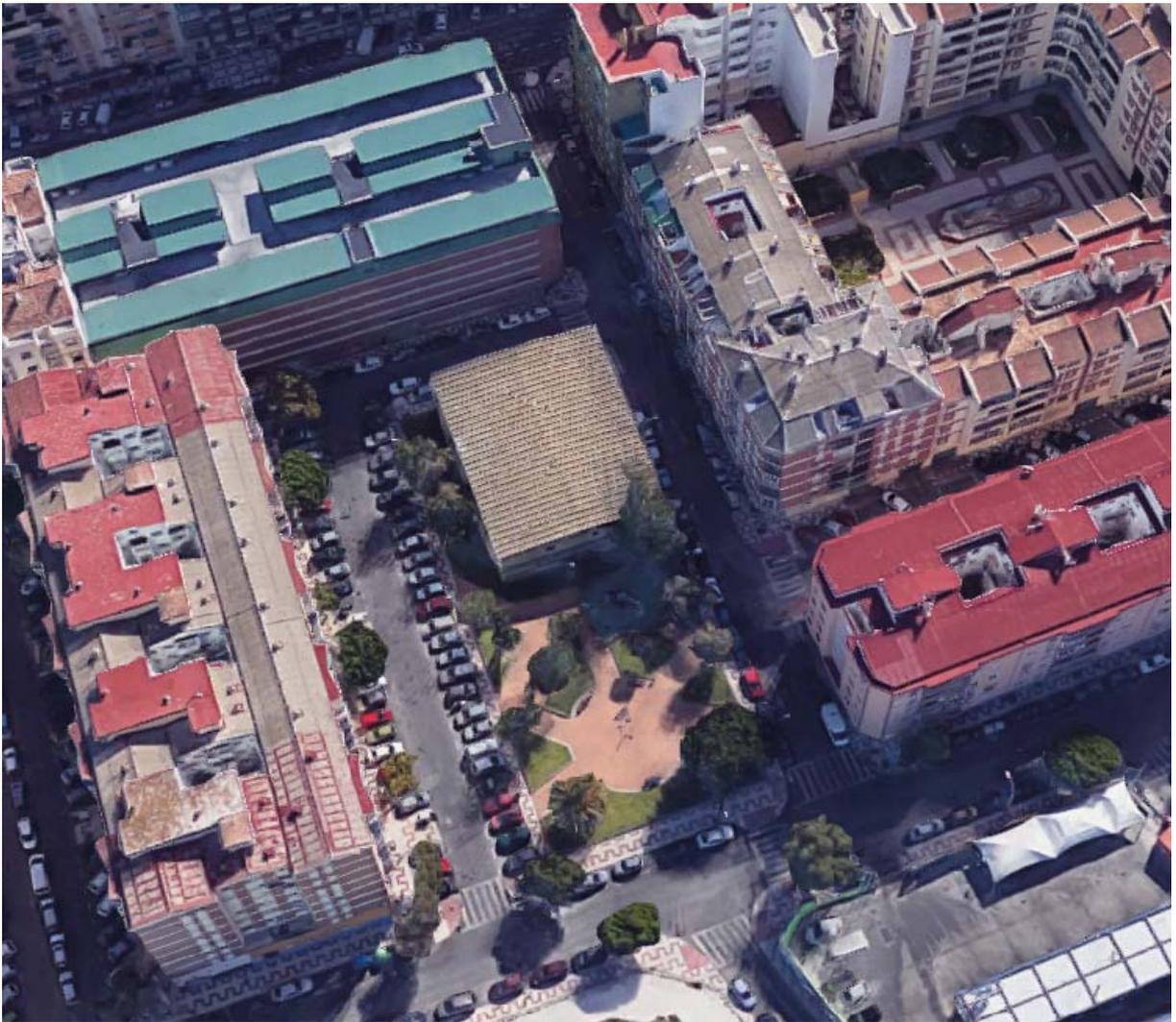


P1: Parcela donde se aglutina el uso lucrativo



Vista desde la Avenida Juan XXIII de la parcela donde se aglutina el uso lucrativo.

En la segunda parcela hay una construcción de dos plantas a modo de nave con una superficie construida según ficha catastral de 1.911 m².



P2: Parcela destinada a SLEL-LO.7



Vista de la construcción desde la calle Genil.

La tercera parcela dedicada también a espacios libres se encuentra entre dos edificios residenciales, y entre las Calle Héroes de Sostoa y Acequia.



P: Parcela destinada a SLEL-LO.10 (antes de su urbanización)



Vista del espacio desde la calle Héroe de Sostoa

2.3. ENTORNO URBANO

El entorno urbano próximo está constituido principalmente por tejido residencial, entre el que se alternan algunos equipamientos (colegio, instalaciones deportivas, etc...) y edificaciones terciarias.

La tipología residencial predominante en la zona es el bloque residencial plurifamiliar en altura y como se puede apreciar, tanto en las imágenes como en la planimetría catastral, la altura de este tipo de bloques de viviendas oscila entre las 6 y 9 plantas en el entorno más inmediato a los suelos analizados.

La parcela lucrativa resultante de la ordenación propuesta en la ficha del SUNC-O.14 se encuentra en el cruce de dos importantes ejes de la ciudad, avenida Juan XXIII y Héroe de Sostoa. Es una zona bien comunicada y prevista por el PGOU de centralidad urbana en el ámbito cercano de Repsol, y además cuenta con el refuerzo de un apeadero del metro "Princesa-Huellin".



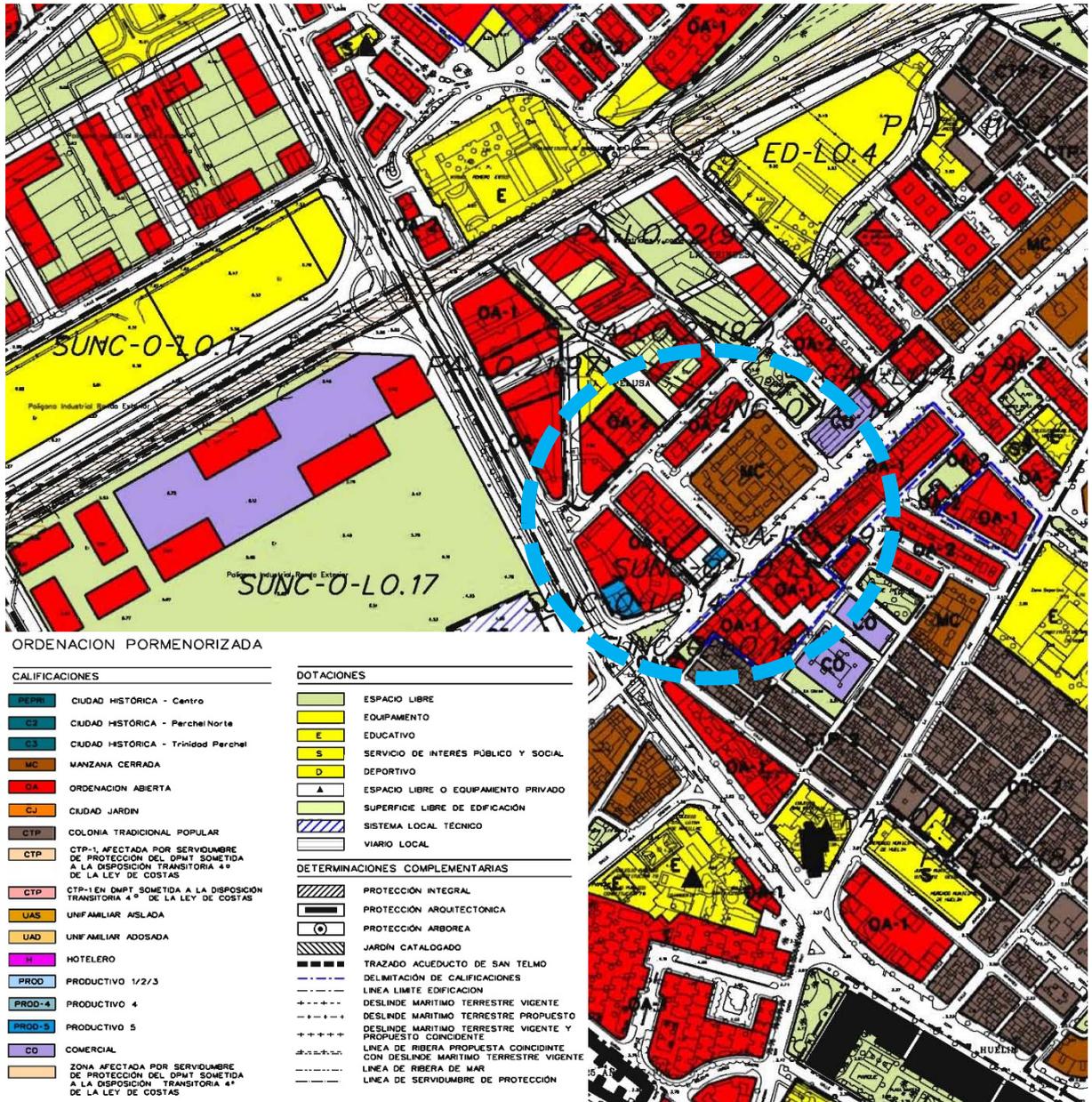
2.5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO GENERAL

El Plan General establece para el ámbito de actuación las siguientes determinaciones:

Calificación Suelo urbano no consolidado

Área de Reparto AR.UE. SUNC-O-LO.14

Identificación Área de transferencia de aprovechamiento SUNC-O-LO.14 "JUAN XXIII Nº2"



Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga. Ordenación pormenorizada completa

El objetivo es resolver adecuadamente la transición morfológica y volumétrica que se produce entre medianeras de distinta consideración y altura, estableciendo un uso Global Productivo Empresarial y un uso pormenorizado Servicios Terciarios/ Empresariales, tal y como recoge la ficha, que refuerce el valor del espacio urbano en el cruce de importantes ejes de la ciudad, avenida Juan XXIII y Héroe de Sostoa, donde junto a la previsión de centralidad urbana en el ámbito de Repsol y a la recualificación-reurbanización de la antigua Carretera de Cádiz, coincide que cercano a la parcela se ha previsto una salida de estación-apedero del metro.

1.- El Estudio de Detalle determinará la ordenación de volúmenes con los siguientes criterios; La altura máxima será de PB+7 en Héroe de Sostoa, escalonada hasta alcanzar PB+6 en la medianera de la avenida Juan XXIII. En planta baja no se permitirá una ocupación mayor del 95 % y en plantas altas del 80%. Se procurará el retranqueo de la alineación a vial, que permita una mejor transición peatonal entre calles y mayor anchura del acerado.

2.- El incremento de edificabilidad previsto respecto a las determinaciones del PGOU-97 sirve como compensación a los suelos delimitados en el PGOU-97 como sistemas locales de espacios libres, SLEL-LO.7 (625 m²s) y SLEL-LO.10 (283 m²s), que están incluidos en la superficie del ámbito.

El resumen de los principales parámetros de cada una de las Zonas de ordenanza se recoge en el siguiente cuadro:

PARÁMETROS	ESTADO ACTUAL
PARCELA	Actual
ZONA DE ORDENANZA	OA-2
USO GLOBAL	Productivo Empresarial
USO PORMENORIZADO	Servicios Terciarios/ Empresariales
SUPERFICIE	1.684m ²
EDIFICABILIDAD	4.210m ² t
SEPARACIÓN A LINDEROS	-
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	-
ALTURA MÁXIMA	7 plantas
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	95%PB 80%
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100%
APARCAMIENTOS	-

FICHA URBANÍSTICA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Superficie Total	1.684 m ²
Superficie m2s con aprovechamiento	1.684 m ²

Aprovechamiento medio ua/m ²	2,5 UAS/m ²
Uso Global	Productivo Empresarial
Coef. Edif. Global m ² t/m ² s	2,5 m ² t/m ² s
Altura máxima:	PB+7 Héroes de Sostoa PB+6 Juan XXIII
Ocupación:	Planta Baja: 95% Plantas Altas: 80%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

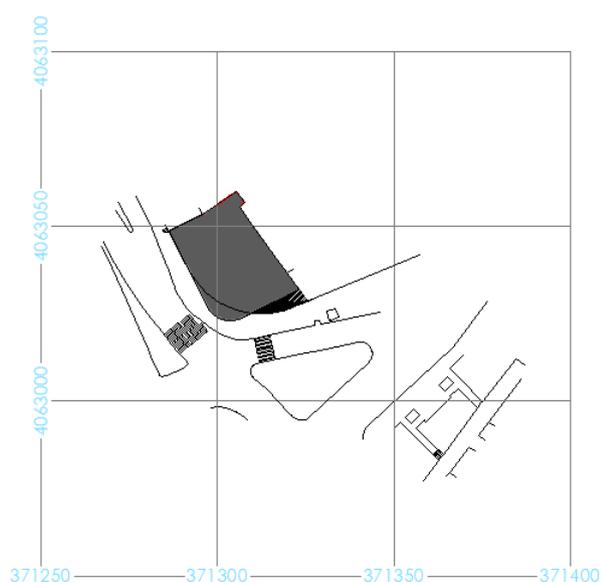
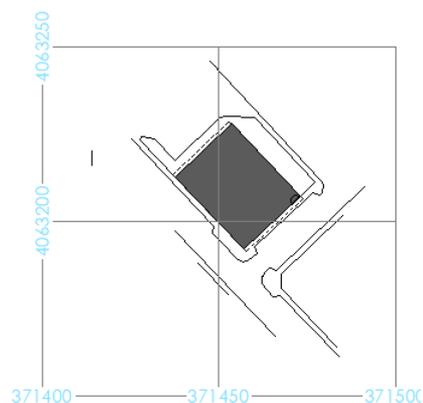
Superficie de suelo edificables	730 m ²
Aprovechamiento objetivo uas	4.210 UAS
Aprovechamiento subjetivo uas	3.789 UAS
10% cesión uas	421 UAS
Uso pormenorizado	Servicios Terciarios / Empresariales
Coef. Edif. Global m ² t/m ² s	2,5 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima	4.210 m ²
Calificación:	OA-2
Espacios Libres:	908 m ²
Viario	46 m ²

2.6. SUPERFICIES SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Según el levantamiento topográfico, la superficie del ámbito es la que se detalla en el siguiente cuadro:

PARCELA	SUPERFICIES SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
P1	728,80 m ²
P2	625,50 m ²
P3	*
Viario/acerado	43 m ²
TOTAL	-

El levantamiento topográfico determina la superficie de las parcelas originales P1, P2 Y EL ACERADO colindante a la parcela P1. Sin embargo, no se pueden delimitar las parcelas originales P3 (SLEL-LO. 10), siendo imposible determinar sus superficies. Esto es debido a que la parcela P3 (SLEL-LO. 10) se encuentra pavimentada en continuidad con el acerado, no siendo posible identificar los límites de la parcela original. Este hecho genera que no se pueda determinar la superficie topográfica del ámbito.



Levantamiento topográfico. En la imagen se pueden identificar las parcelas originales P1 y P2; y el ámbito de la P3.

En conclusión, no es posible determinar con exactitud la superficie del ámbito formado por las parcelas originales a partir de los datos arrojados por la Dirección General de Catastro (apartado 2.4 del presente documento), las alineaciones oficiales del PGOU y del levantamiento topográfico. Al realizar una comparativa de superficies de las parcelas P1 y P2 según catastro y levantamiento topográfico, se aprecia que no hay diferencias significativas.

COMPARATIVA DE SUPERFICIES		
PARCELA	CATASTRO	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
P1	732,00	728,80 m ²
P2	626,00	625,50 m ²
P3	Sin referencia catastral	No se puede determinar
Viario/acerado	Sin referencia catastral	43 m ²

El presente **Estudio de Detalle** asume las superficies determinadas por el levantamiento topográfico para las parcelas originales P1, P2 y el acerado. Asimismo, ante la imposibilidad para establecer el resto de las parcelas originales, **considera que la superficie del ámbito es la indicada en la ficha del PGOU: 1.684,00 m²s.**



Ortofotos de los ámbitos P1 (izquierda) y P3 (derecha).

Se aprecia que ambos espacios están urbanizados en continuidad con el viario.

En conclusión, las superficies que asume el ED son las siguientes:

SUPERFICIES ESTUDIO DETALLE		
PARCELA APORTADAS	m ²	ORIGEN
P1	728,80	L. topográfico
P2	625,50	L. topográfico
P3	286,70	Hipótesis ED.
Viario/acerado	43	L. topográfico
TOTAL ÁMBITO	1684,00	Ficha PGOU

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN



- - - - - DELIMITACIÓN PARCELAS SUNC-O-LO.14
- DELIMITACIÓN PARCELAS RESULTANTES
- P1 ORDENANZA OA-2
- P2 ORDENANZA OA-2
- EL 1 SLEL-LO.10
- EL 2 SLEL-LO.7
- VIARIO/ACERADO

PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE (m ²)	% DEL ÁMBITO	EDIFICABILIDAD
P1	424,00	25,18	2.485,00
P2	300,00	17,81	1.725,00
EL1	286,70	17,02	-
EL2	625,50	37,14	-
VIARIO	47,80	2,84	-
TOTAL ÁMBITO	1.684,00	100,00	4.210,00

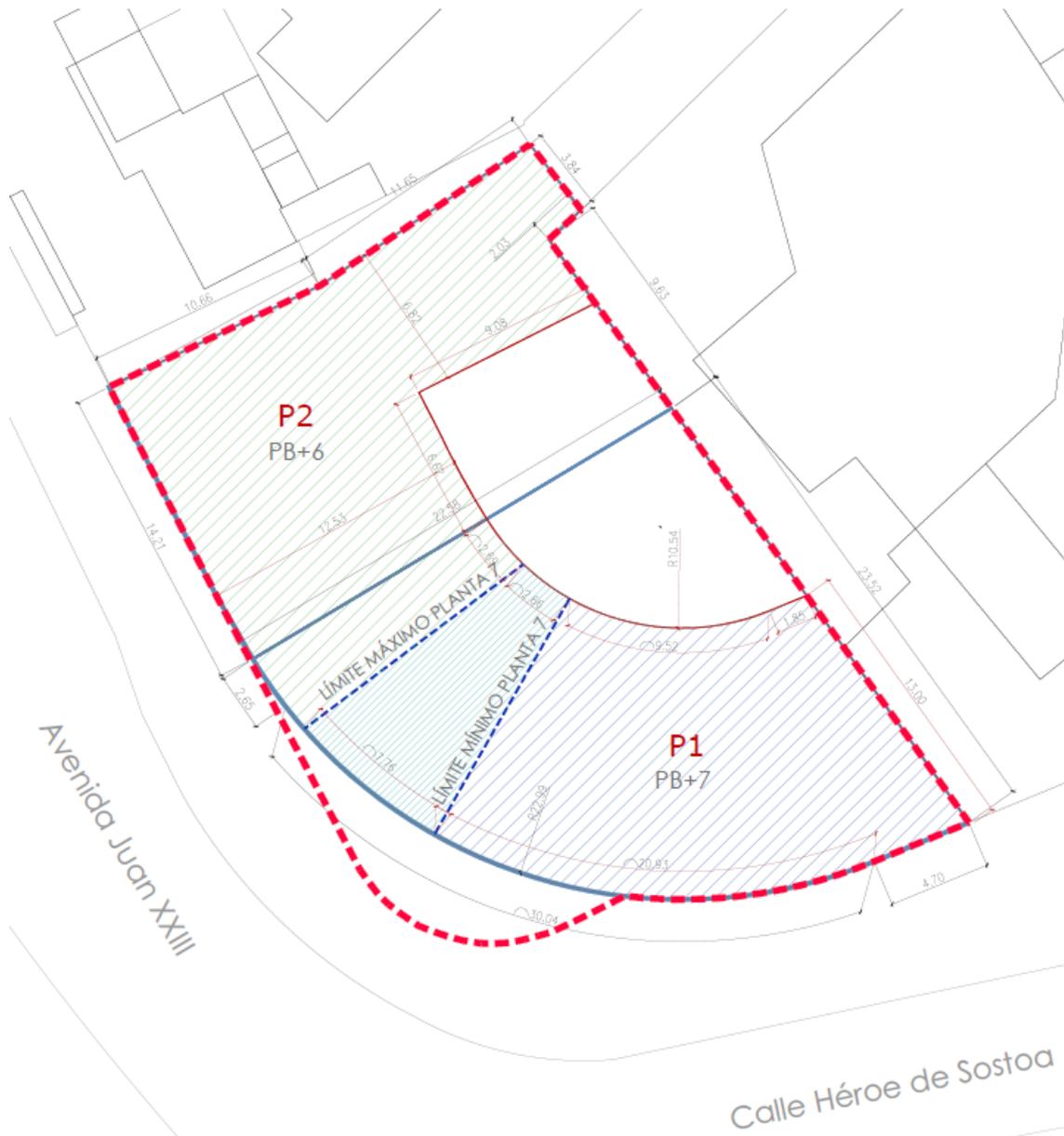
Siguiendo los objetivos que recoge la ficha del PGOU se pretende ordenar un ámbito discontinuo resuelto en cinco parcelas, dos de ellas destinadas a la reserva de espacios libres, otras dos en las que se concentrará el uso lucrativo y una quinta parcela destinada a viario /acerado.

La parcela situada al Norte del ámbito, denominada EL-2, tiene una superficie de 625,50 m² y se destinará a espacios libres, generando un continuo con el espacio colindante al Oeste de esta. Por otro lado, al Sureste se encuentra otra parcela denominada EL-1, con una superficie de 286,70 m², que genera una pequeña plaza entre las edificaciones colindantes. La superficie total prevista para espacio libre es de 912,20m² de suelo, que suponen un 54,17 % del Sector.

En base a las características del ámbito y a la calificación prevista para la parcela lucrativa, con la zona de ordenanza reflejada en la ordenación pormenorizada del Plan General, se establecen dos parcelas:

- P-1: con una superficie de 424 m²
- P-2: con una superficie de 300 m²

Po último se configura un último ámbito destinado a viario/acerado con una superficie de 47,80 m², situado junto a las parcelas lucrativas P1 y P2, y que permite ampliar el acerado en el cruce de calles, recogiendo las alineaciones establecidas por el PGOU.

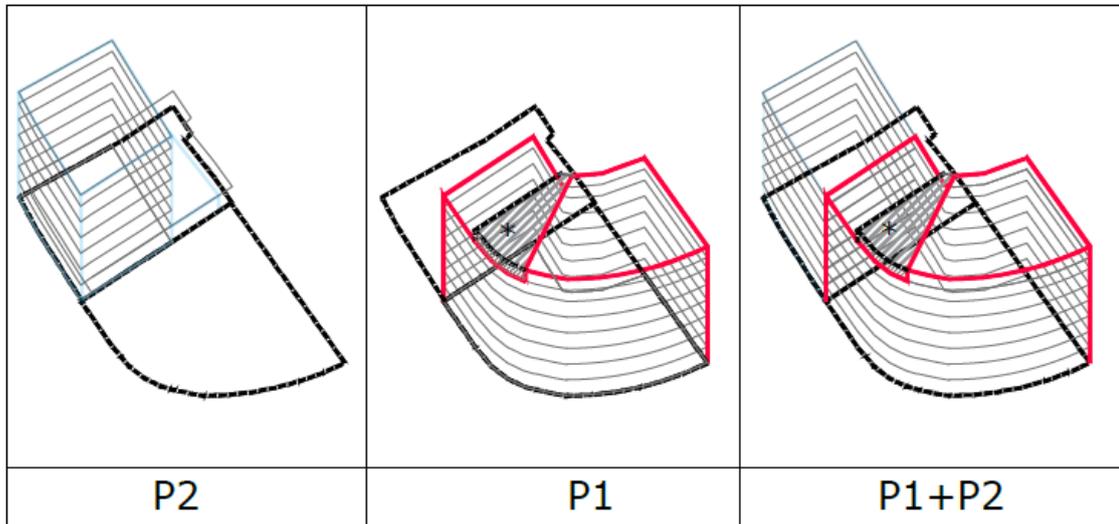


Ordenación pormenorizada, parcelas resultantes lucrativas.

- ■ ■ ■ DELIMITACIÓN PARCELAS SUNC-O-LO.14
- — — — DELIMITACIÓN PARCELAS RESULTANTES
- — — — ALINEACIÓN EXTERIOR
- — — — FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
- - - - DELIMITACIÓN CAMBIO DE ALTURA
- PB+6
- PB+7
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE ÁTICO PARA RESOLVER LA TRANSICIÓN DE 7 A 6 PLANTAS EN EL PROYECTO EDIFICATORIO

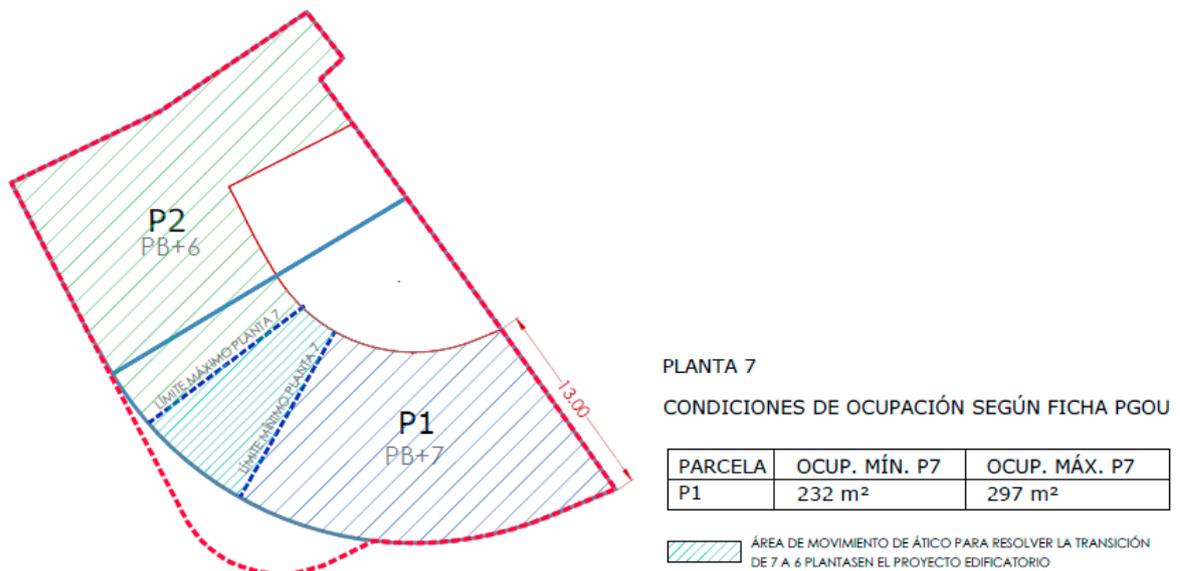
*NO SE ESTABLECE ALINEACIÓN INTERIOR EN PLANTA BAJA.
SE ATENDERÁ AL CUMPLIMIENTO DE OCUPACIÓN MÁXIMA

Para poder resolver adecuadamente la transición morfológica y volumétrica que se produce entre las medianeras de las dos calles, se propone tal y como establece la ficha del PGOU, una gradación de los parámetros reguladores de la altura, de modo que la altura máxima sea de PB+7 en Héroe de Sostoa, y PB+6 en la medianera de la avenida Juan XXIII.



Esquema de alturas de las parcelas resultantes lucrativas.

* Área de movimiento de la planta ático para resolver la transición de 7 a 6 plantas a través del proyecto edificatorio.



Desde el Estudio de Detalle se plantea un límite máximo y mínimo para la formalización del escalonamiento de la planta 6 a la planta 7, estableciendo un área de movimiento de aproximadamente 65 m², que permita dar respuesta de la manera más adecuada a la transición morfológica y volumétrica, que plantea el PGOU, a través del proyecto edificatorio.

Debido a la morfología curva de la parcela, establecer la línea divisoria entre las plantas 6 y 7, no da garantías de que dicha transición se produzca de manera armoniosa con el resto de las edificaciones, pudiendo generar un conflicto para la resolución del proyecto edificatorio. Por otro lado, flexibilizar la planta 7, dentro de un límite establecido en el presente Estudio de Detalle, permite cierta adaptabilidad y holgura para que no ocasione dificultades técnicas y viabilice la resolución de la edificación.

3.2. SUPERFICIES PROPUESTAS

Las superficies propuestas son:

PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE (m ²)	% DEL ÁMBITO	EDIFICABILIDAD
P1	424,00	25,18	2.485,00
P2	300,00	17,81	1.725,00
EL1	286,70	17,02	-
EL2	625,50	37,14	-
VIARIO	47,80	2,84	-
TOTAL ÁMBITO	1.684,00	100,00	4.210,00

3.3. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Las parcelas productivas se ajustarán a los datos de edificabilidad, alineaciones definidos en el presente Estudio de Detalle. El resto de determinaciones de dichas parcelas de los espacios libres se ajustarán a las NNUU de aplicación correspondientes, para el caso particular de las parcelas lucrativas será de aplicación el área de Ordenanza OA-2.

Se permitirá la agregación de parcelas establecidas en el presente Estudio de Detalle.

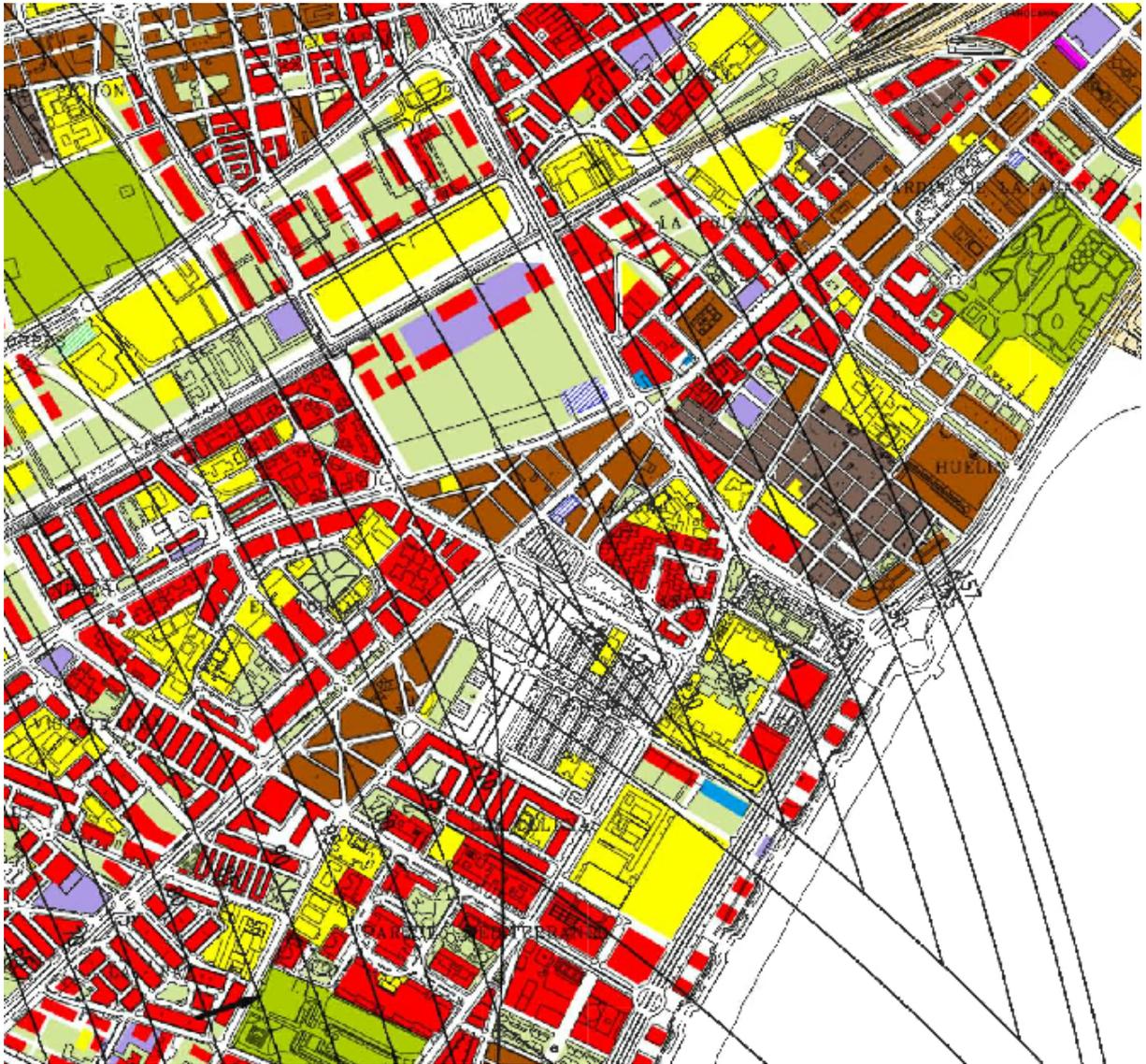
3.4. AFECCIONES AERONÁUTICAS

La parcela edificable incluida en el presente Estudio de Detalle se encuentra fuera de la zona limitada por el PGOU de Málaga en la que el terreno vulnera la servidumbre aeronáutica.

Según el plano de Afecciones y protecciones 1.5.6.1 hoja 04, Servidumbres aeronáuticas en suelo Urbano y Urbanizable, la parcela edificable incluida en el presente Estudio de Detalle se encuentra dentro de las líneas 135-140 metros.

Al sumar a la cota donde se sitúa la parcela (aproximadamente +5.00) la altura del volumen propuesto aproximadamente +27.00 más los cuerpos de acceso a las cubiertas e instalaciones del futuro edificio la altura

total no sobrepasará los 34.00 metros sobre el nivel del mar. Con esta altura final no se incumple el límite de 135 m establecido por el PGOU.



Plano 1.5 Afecciones y Protecciones 1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas en Suelo Urbano y Urbanizable del PGOU de Málaga

4. ANEXOS

4.1. REFERENCIAS CATASTRALES



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1432103UF7613S0001DD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV JUAN XXIII 2
29003 MÁLAGA [MÁLAGA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1958

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 856

PARCELA CATASTRAL

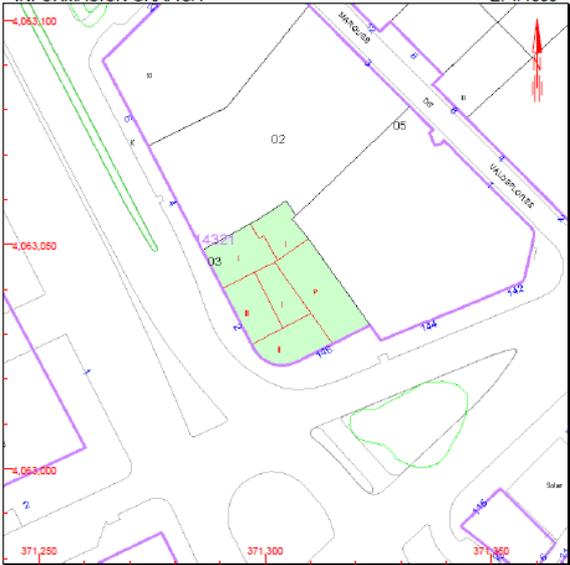
SITUACIÓN:
AV JUAN XXIII 2
MÁLAGA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 856 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 732 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1	00	01	310
VIVIENDA	1	01	01	230
VIVIENDA	1	00	02	115
ALMACEN	1	01	02	134
ALMACEN	1	00	03	67

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

371,350 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Jueves , 14 de Marzo de 2019

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1534202UF7613S0001PD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL GENIL 6	
29002 MÁLAGA [MÁLAGA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	1985
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	1.911

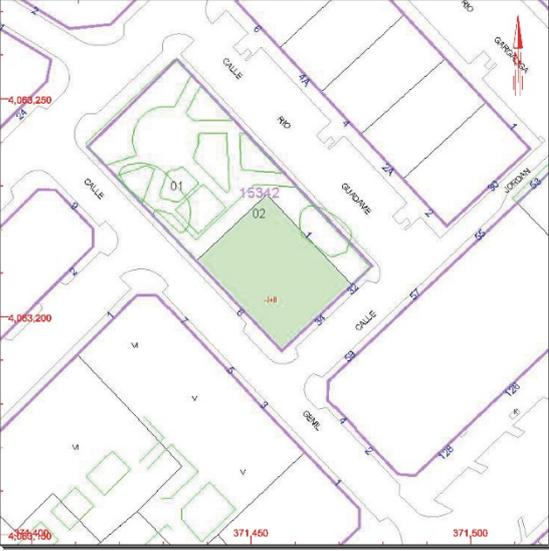
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL GENIL 6		
MALAGA [MÁLAGA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
1.911	626	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1	-1	01	626
APARCAMIENTO	1	00	01	626
APARCAMIENTO	1	01	01	659

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

371.500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Jueves , 14 de Marzo de 2019

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

4.2. ORDENANZA DE APLICACIÓN

- b) **Vallas medianeras:** En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

- c) En los casos de uso público de los espacios no ocupados por la edificación o que por cualquier circunstancia pasara a serlo, normalmente no se vallará, sino que se urbanizará tal espacio adecuadamente a su uso público.

Cuando se proyecten locales comerciales en planta baja y estos no tengan acceso directo a vía pública; deberá garantizarse el uso público de los espacios perimetrales por los que se acceda a dichos locales (aun cuando éstos tengan carácter privado), tanto en el correspondiente planeamiento de desarrollo y/o proyecto de edificación, como en la escritura de obra nueva y división horizontal que se otorgue.

Artículo 12.6.4. Condiciones de la Ordenación y Edificación para la Subzona OA-2.

1. Parcelación.

La parcela será la resultante del trazado de alineaciones, con las siguientes condiciones mínimas:

- Superficie mínima: 300 m²
- Longitud mínima de fachada de vial: 7 metros
- Fondo mínimo de parcela: 9 metros

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m² encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelario que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983.

Las parcelas mayores de 120 m² e inferiores a 300 m² podrán edificarse si se cumple lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del presente PGOU.

2. Edificabilidad neta.

Normas Urbanísticas. Ordenanzas. Título XII.
Febrero 2018

No se establece para esta subzona índice de edificabilidad neta específica, 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.

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. En el caso de realizarse vuelos sobre la vía pública, su superficie computará a los efectos del cálculo de la ocupación máxima permitida.

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 éstas así como las separaciones mínimas a linderos privados definidos en este artículo.

No obstante los porcentajes de ocupación establecidos, de ser necesaria la existencia de patios de mayores dimensiones, éstos cumplirán con las condiciones mínimas establecidas en la normativa correspondiente. No se admitirán soluciones que propongan viviendas interiores.

4. Altura edificable.

Para alturas de edificación no predeterminadas por el propio Plan General, mediante condiciones reflejadas en las fichas de sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable; el número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente (plano de alineaciones), viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro del artículo 12.6.3.4. Dicho número de plantas pretende responder a los criterios generales de altura en función de la distancia del eje del vial contenidos en el resto de este apartado, reconociendo situaciones singulares consolidadas.

En los casos no indicados expresamente, y a excepción de los que pudieran contemplarse en la normativa específica de los Planes de Desarrollo, el número de plantas edificables vendrá regulados por la relación de alturas y distancias de la edificación a eje de vial del artículo 12.6.3.4. separaciones a linderos y entre unidades de edificación.

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

En aquellos casos en que por la estructura propia de la parcelación existente fuera necesario aplicar tales parámetros, se regirán por las prescripciones especificadas en los apartados 4.2 4.3 y 4.4 del artículo 12.6.3 precedente.

6. Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre los espacios públicos, el vuelo máximo de cuerpos salientes, medidos normalmente al plano de la alineación a vial, no podrá exceder de 1,50 metros, con la limitación además de 1/10 del ancho del vial.

En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las separaciones a linderos.

Artículo 12.6.5. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

1. Uso pomenorizado:

Residencial.

2. Usos compatibles:

Empresarial y Servicios Terciarios excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3. de este PGOU, y servicios técnicos e Infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos:

Empresarial y Servicios Terciarios excepto comercio e instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

5. PLANOS

5.1. INFORMACIÓN

I-01. SITUACIÓN

I-02. PLANEAMIENTO VIGENTE. ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES.

I-03. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIONES, USOS Y SISTEMAS.

I-04. PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES SUNC-O-LO.14.

I-05. ESTRUCTURA CATASTRAL

I-06. 1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. TOPOGRÁFICO. PARCELA APORTADA 1

I-06. 2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TOPOGRÁFICO. PARCELAS APORTADAS 2 Y 3

5.2. ORDENACIÓN

O-01. ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

O-02. ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. PARCELA EDIFICABLE

O-03. ESTUDIO DE DETALLE. OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

O-04. 1 ESTUDIO DE DETALLE. TOPOGRÁFICO Y COORDENADAS UTM

O-04. 2 ESTUDIO DE DETALLE. TOPOGRÁFICO Y COORDENADAS UTM

O-05. ESTUDIO DE DETALLE. AFECCIÓN AERONÁUTICA

O-06. ESTUDIO DE DETALLE. IMAGEN NO VINCULANTE

6. RESUMEN EJECUTIVO

El objeto del presente Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía es resolver adecuadamente la transición morfológica y volumétrica que se produce entre medianeras de distinta consideración y altura, estableciendo un uso Global Productivo Empresarial y un uso pormenorizado Servicios Terciarios/ Empresariales, tal y como recoge la ficha, que refuerce el valor del espacio urbano en el cruce de importantes ejes de la ciudad, avenida Juan XXIII y Héroe de Sostoa, donde junto a la previsión de centralidad urbana en el ámbito de Repsol y a la recalificación-reurbanización de la antigua Carretera de Cádiz, coincide que cercano a la parcela se ha previsto una salida de estación-apeadero del metro

Según establece la ficha del PGOU:

1.- El Estudio de Detalle determinará la ordenación de volúmenes con los siguientes criterios; La altura máxima será de PB+7 en Héroe de Sostoa, escalonada hasta alcanzar PB+6 en la medianera de la avenida Juan XXIII. En planta baja no se permitirá una ocupación mayor del 95 % y en plantas altas del 80%. Se procurará el retranqueo de la alineación a vial, que permita una mejor transición peatonal entre calles y mayor anchura del acerado.

2.- El incremento de edificabilidad previsto respecto a las determinaciones del PGOU-97 sirve como compensación a los suelos delimitados en el PGOU-97 como sistemas locales de espacios libres, SLEL-LO.7 (625 m²s) y SLEL-LO.10 (293 m²s), que están incluidos en la superficie del ámbito.

La redacción del presente Estudio de Detalle está justificada en la necesidad de dar viabilidad urbanística al ámbito, posibilitando un adecuado desarrollo de las parcelas resultantes.

El resumen de los principales parámetros de cada una de las Zonas de ordenanza se recoge en el siguiente cuadro:

PARÁMETROS	ESTADO ACTUAL
PARCELA	Actual
ZONA DE ORDENANZA	OA-2
USO GLOBAL	Productivo Empresarial
USO PORMENORIZADO	Servicios Terciarios/ Empresariales
SUPERFICIE	1.684m ²
EDIFICABILIDAD	4.210m ² t
SEPARACIÓN A LINDEROS	-
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	-
ALTURA MÁXIMA	7 plantas
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	95%PB
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	80%
APARCAMIENTOS	100%
	-

FICHA URBANÍSTICA

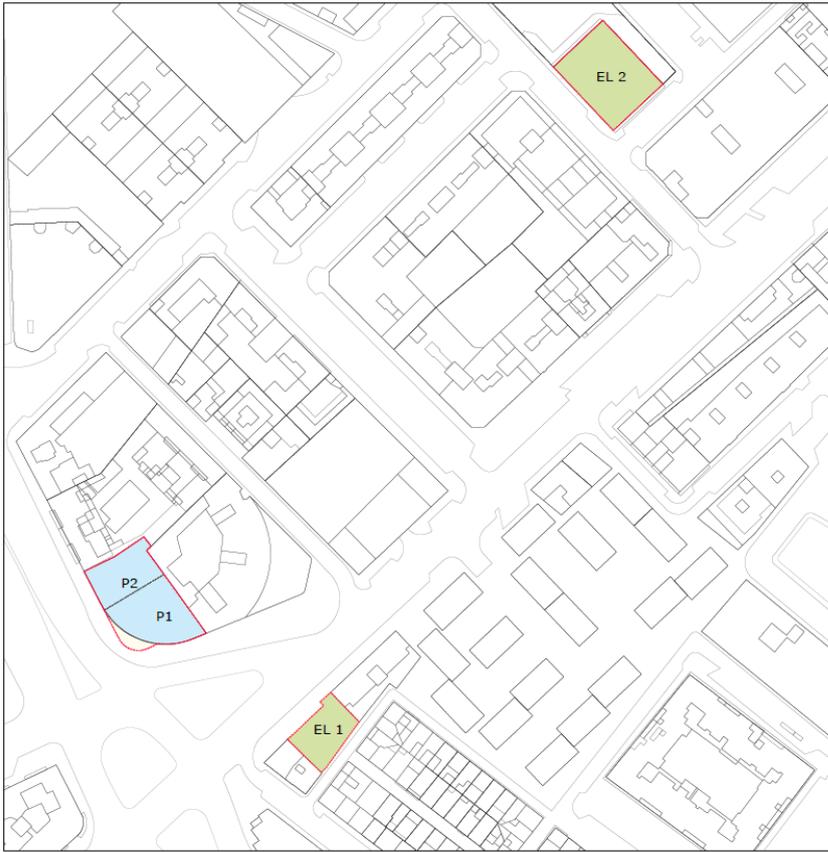
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Superficie Total	1.684 m ²
Superficie m2s con aprovechamiento	1.684 m ²
Aprovechamiento medio ua/m2	2,5 UAS/m ²
Uso Global	Productivo Empresarial
Coef. Edif. Global m2t/m2s	2,5 m2t/m2s
Altura máxima:	PB+7 Héroes de Sostoa PB+6 Juan XXIII
Ocupación:	Planta Baja: 95% Plantas Altas: 80%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Superficie de suelo edificables	730 m ²
Aprovechamiento objetivo uas	4.210 UAS
Aprovechamiento subjetivo uas	3.789 UAS
10% cesión uas	421 UAS
Uso pormenorizado	Servicios Terciarios / Empresariales
Coef. Edif. Global m2t/m2s	2,5 m2t/m2s
Edificabilidad máxima	4.210 m ²
Calificación:	OA-2
Espacios Libres:	908 m ²
Viario	46 m ²

ORDENACIÓN:



-----	DELIMITACIÓN PARCELAS SUNC-O-LO.14
	DELIMITACIÓN PARCELAS RESULTANTES
 P1	ORDENANZA OA-2
 P2	ORDENANZA OA-2
 EL 1	SLEL-LO.10
 EL 2	SLEL-LO.7
	VIARIO/ACERADO

Las superficies previstas son:

PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE (m ²)	% DEL ÁMBITO	EDIFICABILIDAD
P1	424,00	25,18	2.485,00
P2	300,00	17,81	1.725,00
EL1	286,70	17,02	-
EL2	625,50	37,14	-
VIARIO	47,80	2,84	-
TOTAL ÁMBITO	1.684,00	100,00	4.210,00

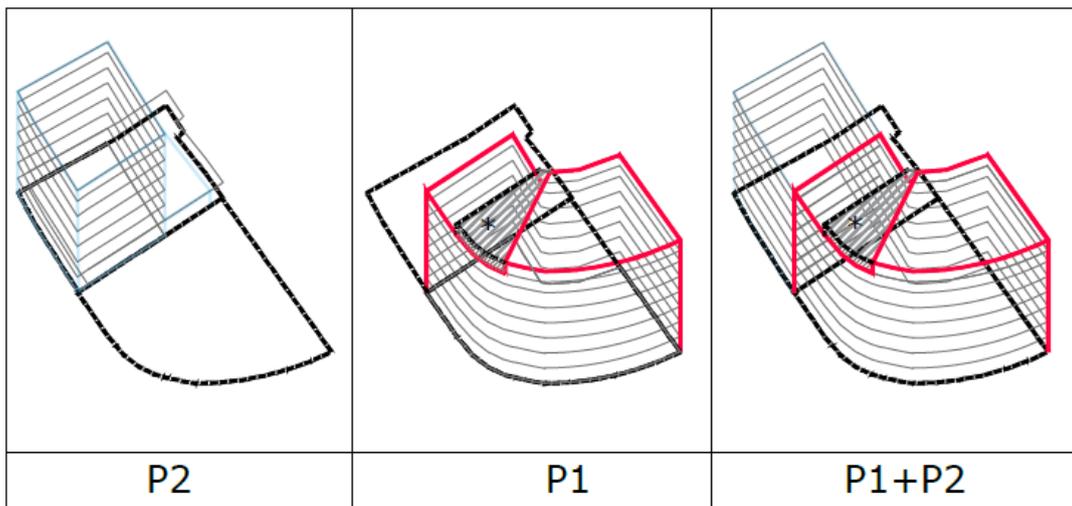
Siguiendo los objetivos que recoge la ficha del PGOU se pretende ordenar un ámbito discontinuo resuelto en cinco parcelas, dos de ellas destinadas a la reserva de espacios libres, otras dos en las que se concentrará el uso lucrativo y una quinta parcela destinada a viario /acerado.

La parcela situada al Norte del ámbito, denominada EL-2, tiene una superficie de 625,50 m² y se destinará a espacios libres, generando un continuo con el espacio colindante al Oeste de esta. Por otro lado, al Sureste se encuentra otra parcela denominada EL-1, con una superficie de 286,70 m², que genera una pequeña plaza entre las edificaciones colindantes. La superficie total prevista para espacio libre es de 912,20m² de suelo, que suponen un 54,17 % del Sector.

En base a las características del ámbito y a la calificación prevista para la parcela lucrativa, con la zona de ordenanza reflejada en la ordenación pormenorizada del Plan General, se establecen dos parcelas:

- P-1: con una superficie de 424 m²
- P-2: con una superficie de 300 m²

Por último se configura un último ámbito destinado a viario/acerado con una superficie de 47,80 m², situado junto a las parcelas lucrativas P1 y P2, y que permite ampliar el acerado en el cruce de calles, recogiendo las alineaciones establecidas por el PGOU.



Esquema de alturas de las parcelas resultantes lucrativas.

* Área de movimiento de la planta ático para resolver la transición de 7 a 6 plantas a través del proyecto edificatorio.