

# RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES  
DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN  
EN EL SOLAR SITO EN LA CALLE MARQUÉS DE LA SONORA Nº12  
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES



---

PROMOTOR  
THOR PRIVATE EQUITY SPAIN S.L.

THOR SPAIN  
PRIVATE EQUITIES

NOVIEMBRE 2019

REDACTOR

T C U  
arquitectos

C/López Gómez Nº19-1º 47002 VALLADOLID  
Telefono: 983 30 38 38 - Fax: 983 30 06 98  
E-mail: proyectos@tcuarquitectos.com  
www.tcuarquitectos.com

---

PÁGINA EN BLANCO

## RESUMEN EJECUTIVO. ESTUDIO DE DETALLE

### INDICE MEMORIA

---

#### 1. MEMORIA

1.1	CONTENIDO Y ALCANCE	PGN.2
1.2	ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	PGN.2
1.3	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	PGN.3
1.4	PARAMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN	PGN.5

#### 2. PLANOS

##### I. PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01. OCUPACIÓN

O.02. EDIFICABILIDAD

## 1.1. CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 11.3. "Publicidad y eficacia en lo gestión público urbanístico", del Texto Refundido de lo Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b. En los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Asimismo, la Ley 2/2002, de 31 de enero, de modificación de la Ley 7/2002. de 17 de diciembre, Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En el mismo artículo, menciona la necesidad de aportar un Estudio Económico Financiero y Informe de Sostenibilidad, "*En función del alcance y naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamientos obre previsiones de programación y gestión*". En este aspecto, dado la que la inversión es exclusivamente privada y se trata de un equipamiento que no tendrá afección sobre arcas públicas, además de ser una actuación que se realiza en una misma parcela sin ser necesaria la ejecución o mejora de viario público ni espacios verdes, se verifica la no necesidad de incluir un Estudio Económico Financiero ni un Informe de Sostenibilidad.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye "Resumen Ejecutivo" del Estudio de Detalle de la a construcción de una Residencia para Personas Mayores en el solar sito en la Calle Marqués de la Sonora nº12 del municipio de Málaga.

## 1.2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tal y como se puede apreciar en los planos de información el ámbito del presente Resumen Ejecutivo del Estudio de detalle se sitúa en el municipio de Málaga, en el distrito Bailén – Miraflores y en el barrio Carlos Haya, en un área edificada que cuenta con edificación residencial-vivienda en bloque y vivienda unifamiliar, situándose en las inmediaciones del Hospital Regional de Málaga (Carlos Haya).



área urbana de la ciudad de Málaga, que garantiza su contextualización en la vida diaria a escala del municipio, como también , a escala de barrio, al encontrarse a lindes con el Hospital Carlos Haya, ya que la Residencia al ser un uso dotacional de Equipamiento Privado asistencial, permitiría garantizar la inmediatez con que puede ser atendida cualquier incidencia o contingencia que, en el ámbito de la salud, pueda afectar a los usuarios de un proyecto de centro residencial/asistencial. Se definirán, en relación a lo anterior, las nuevas condiciones y la ordenación volumétrica de la nueva edificación con el fin de quedar fijada su implantación en el solar.

En relación a la ordenación volumétrica resultante, buscando la calidad ambiental de los espacios libres ajardinados en base a que estos dispongan el máximo soleamiento y a que las distancias entre los cuerpos de edificación sean las mayores posibles, para favorecer a su vez a la iluminación natural de los diferentes espacios del centro residencial, se ha adoptado la siguiente solución, teniendo como principal condicionante el desnivel del terreno que decrece de oeste a este determinando directamente la propuesta:

Las alturas de cada planta están referenciadas a la rasante de la calle Marqués de la Sonora (norte), vial que se encuentra cortado o muere a casi la mitad de la parcela en la cota +45,83 , respetando así, en todos los puntos del solar la altura máxima de P.B. + 2 (10,50 m), ya que desde la calle, al decrecer el terreno oeste hacia el este, en donde acaba la calle en cuestión, se aprecia únicamente el volumen de tres plantas (plataforma nivel 0 de planta baja, primera y segunda), ya que de la cota +45,83 hasta la cota más baja del terreno donde se implanta la plataforma nivel -1 de planta baja, no se percibe desde el exterior.

Además, esta volumetría se dispondrá de tal manera que ayude directamente al correcto funcionamiento del centro, cumpliendo estrictamente la *“ORDEN de 5 de noviembre de 2007, por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía”*, que afecta directamente al dimensionamiento del edificio.

Se propone, en cuanto a las condiciones volumétricas de la edificación, una tipología edificatoria de dos bloques aislados (pertenecientes cada uno a zona residencial) que se unirán en planta baja nivel 0, mediante los espacios de uso común como son el área de dirección / administración, salas de estar y comedor, de esta forma se consigue una cierta permeabilidad, donde se dispondrán en las plantas primera y segunda, unas pasarelas acristaladas que servirán de conexión entre las volumetrías. En la plataforma nivel -1 de planta baja, se integrará el área de atención especializada (con la terapia ocupacional, fisioterapia, sala multisensorial y la enfermería) y zona de velatorio, todas ellas mirarán hacia el este, teniendo en contacto directo con una zona de espacios verdes), y el área de servicios generales (cocina, vestuarios, lavandería, lencería, entre otros).

Existirá una zona bajo rasante que se materializaría en el área de aparcamiento situada en la plataforma nivel -1 sótano (ya que pertenece a la zona oeste de la parcela donde la cota del terreno es mayor, y da lugar al soterramiento de esta parte de la planta) y otro sótano -2. Estos dos niveles (sótano nivel -1 y sótano -2), que tienen como uso exclusivo de aparcamiento bajo rasante del terreno natural y modificado, se permite según el PGOU de Málaga, una ocupación del 100% de la parcela, respetando la separación a linderos público y privado mínimo para calificación de uso equipamiento vinculado a Servicios de Interés Público y Social.

En la parte este de la parcela, área que se encuentra a cota más baja +43,40 , se crea un espacio activo de zonas verdes que junto con el equipamiento sanitario del centro residencial de personas mayores, ayudaría a la escasez de estos usos (principal problema urbanístico en el distrito de Bailén – Miraflores), debido a la alta densidad de población con tráfico intenso.

Los accesos a la parcela principales, tanto para el peatón como para el vehículo rodado, se realizarán desde la calle Pavero (al oeste) donde a través del cumplimiento de la separación mínima a lindero público de 3 m, te introduces al centro residencial recorriendo primero una zona ajardinada que dirige al residente a la entrada de la edificación.

Además, existe un acceso secundario por la calle Marqués de la Sonora destinado a la Zona de Servicios del centro para un mejor funcionamiento del edificio, donde a través de un patio inglés para la formación del acceso a sótano nivel -1 / baja nivel -1, se desempeñaría la salida de residuos, el acceso del personal del centro a la zona de cocina y vestuarios como la zona de carga y descarga de los suministros para los

residentes. También se utilizaría como acceso a la zona de velatorio y féretro, para no hacer coincidir con el recorrido principal de la residencia (desde calle Pavero) y como salida de emergencia. Se cumplirá, en todo caso, la separación a lindero público (3 m) y privado (1/2 de la altura del edificio, mínimo 3 m).

#### 1.4. PARÁMETROS URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

A continuación, se realiza una tabla con los principales parámetros de las condiciones urbanísticas que afectan al ámbito comparando los estipulados para “ZONA DE EQUIPAMIENTO” en el “PGOU DE MÁLAGA” con los derivados del Estudio de Detalle:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PGOU DE MÁLAGA	ESTUDIO DE DETALLE
USOS	Equipamiento. Pormenorizado: Servicios de Interés Público y Social	Equipamiento. Pormenorizado: Servicios de Interés Público y Social
ORDENANZA	SIPS privado. <i>Art. 12.14.2</i>	SIPS privado. <i>Art. 12.14.2</i>
ÍNDICE EDIFICABILIDAD	1,00 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s (3.502,30m <sup>2</sup> )	1,32 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s (4.605,13m <sup>2</sup> )
OCUPACIÓN MÁXIMA	-SOBRE RASANTE 45% = 1.576,04 m <sup>2</sup> -BAJO RASANTE 100% APARCAM.= 3.502,30 m <sup>2</sup>	-SOBRE RASANTE = 1.576,04 m <sup>2</sup> -BAJO RASANTE = 3.502,30 m <sup>2</sup>
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	3 m.	A lindero norte y oeste 3 m.
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	1 / 2 de la altura del edificio, min 3 m.	1 / 2 de la altura del edificio: -A lindero norte: 3,50 m (PB N-1 y PB N0) y 7 m (P1 y P2). -A lindero este: 7 m -A lindero sur: 5,25 m
ALTURA MÁXIMA	PB + 2 (10,5 m.)	PB + 2 (10,5 m.) respecto viales públicos. PB + 3 (14 m.) respecto fondo de parcela sin proyección a espacio público según pendiente interior del terreno.

En Málaga, a 26 de Noviembre de 2019

LOS ARQUITECTOS



Daniel González Tello



Pedro Cardenal García

**I. PLANOS DE ORDENACIÓN**

O.01. OCUPACIÓN

O.02. EDIFICABILIDAD