



23 SET. 2016

## RESUMEN EJECUTIVO

[011\_SID\_edición 2]

### ESTUDIO DE DETALLE

**CENTRO ASISTENCIAL SAN JUAN DE DIOS**  
CAMINO DE CASABERMEJA, 126. MALAGA

Málaga, Septiembre de 2016

**DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, foliada de la 1 a la 14 ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 2 de diciembre de 2016.

Málaga, 12 de diciembre de 2016  
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria del Río Florido.

**Promotor:**  
CENTRO ASISTENCIAL SAN JUAN DE DIOS  
R29001031

**Arquitecto:**  
JOSE ANTONIO GONZÁLEZ VARGAS  
COA MALAGA Nº 1272

TAMM

**IDENTIFICACIÓN.**

El presente Estudio de Detalle se enmarca dentro de las determinaciones definidas por el *Plan General de Ordenación Urbana de Málaga vigente*.

**PROPIEDAD.**

La presente documentación se redacta por iniciativa del *Centro Asistencial San Juan de Dios*, con CIF: R-2900103-I y con domicilio a efecto de notificaciones en Málaga, Camino de Casabermeja 126, CP 29014, y representada por D. José Luis Fuentes Valdés, con NIF: 24.833.313-Y.

**REDACCIÓN.**

El presente documento ha sido redactado por D. José Antonio González Vargas, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Trinidad Grund 4, oficina 27, CP 29001, Málaga, arquitecto colegiado con el número 1.272, en el Colegio de Arquitectos de Málaga.

## INDICE DE DOCUMENTACION

1.- MEMORIA

2.- PLANOS.-

## 1.- MEMORIA.-

## **1. INDICE MEMORIA.-**

- 1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.-
- 1.2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-
- 1.3. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.-
- 1.4. ORDENACION Y SUPERFICIES DEL ESTADO ACTUAL.-
- 1.5. ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA.-
- 1.6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.-
- 1.7. CONCLUSIONES

## 1.- MEMORIA.-

### 1.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.-

La "Finca San José" se encuentra situada al norte del barrio de *Ciudad Jardín*, en el camino de Casabermeja, está limitada al norte por el "Arroyo Don Ventura", al Este por la cordillera montañosa de los "Montes de Málaga", al sur por la "Autovía del Mediterráneo A-7" (Túnel de San José) y al Oeste por la Autovía de Málaga A-45.

Los terrenos de la parcela pertenecen en su totalidad al Orden Hospitalaria de San Juan de Dios, con domicilio a efectos de notificaciones en Camino de Casabermeja 126, CP 29014 del municipio de Málaga.

La "Finca San José" compuesta por sus dos zonas, "Hacienda Nadales" y el "Centro Asistencial", cuentan en la actualidad con accesos rodados independientes, desde el camino de Casabermeja, números 128 y 126 respectivamente, con el que se conecta con el casco urbano consolidado.

La parcela presenta una topografía prácticamente horizontal en el área de "Hacienda Nadales", encontrándonos una topografía en pendiente en el "Centro Asistencial", con una suave diferencia en dirección Este-Oeste y con cierto dominio de vistas sobre la zona Oeste.

En cualquier caso, no presenta problemas para el asentamiento de las edificaciones, si bien habrá de emplearse una tipología edificatoria que salvando la topografía, se adapte a la urbanización interior. Las características del subsuelo, resultan ser de rellenos antrópicos aptas para el asentamiento de edificaciones, debiéndose emplear técnicas de cimentación en profundidad.

### 1.2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El presente Estudio de Detalle, desarrolla y modifica ciertas determinaciones urbanísticas aplicables a la denominada "Finca San José", situada al norte del barrio de "Ciudad Jardín" y calificada por un lado como uso de *Equipamiento Servicio de Interés Público y Social*, en adelante *SIPS*, y por otro USO de *Hotelero y Espacio Libre*, tal y como establece el *Plan General de Ordenación Urbana de Málaga*, vigente, con fecha de aprobación definitiva Julio de 2.011.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación pormenorizada de las edificaciones existentes y futuras ampliaciones, exclusivamente en el área de la parcela calificada como uso *Equipamiento SIPS* según el *PGOU* vigente, sin alterar alineaciones y rasantes exteriores.

No se interviene en las zonas calificadas como uso *Hotelero y Espacio Libre*.

Aunque la zona de la parcela está calificada como de *Equipamiento SIPS* y a pesar de no tener agotada la edificabilidad establecida por el Planeamiento para el uso establecido, se da la circunstancia de la existencia en la parcela catastral, de elementos con cierto grado de protección (Palacio y Jardín de "Hacienda Nadales" en la zona calificada como *Hotelero y Espacio libre*), haciendo extensible la protección al conjunto de la misma, como se refleja en el artículo 12.3.10 del *PGOU* en su punto 3:



Si bien con fecha 8 de Noviembre de 2012 el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura adopta el siguiente acuerdo:

*“Aprobar el criterio de interpretación en relación a los artículos 12.3.10 y 12.14.2 del PGOU vigente (Titulo XII Normas Generales de Edificación), sobre la posibilidad de ampliación de equipamientos en parcelas en las que existan edificios protegidos de Grado I, en el sentido y con los efectos que a continuación se detallan.*

*En el caso de edificios o parcelas que tienen cierto grado de protección por el PGOU, cuya calificación sea la de equipamiento, el art. 12.3.10 del PGOU deberá ponerse en relación con el art. 12.14.10 cuya redacción prevalecerá sobre la de aquel, admitiéndose las ampliaciones siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

- *Se justifique la necesidad de contar con determinadas superficies o funciones mínimas para prestar el servicio de interés público correspondiente, que hacen imprescindible la ampliación.*
- *Se redacte estudio de detalle, donde se contemple un estudio pormenorizado de las posibilidades de ampliación manteniendo el carácter y condiciones de los elementos protegidos, continuando su evolución histórica. La ampliación formara una unidad parcelaria arquitectónica y funcional con el edificio, del que no se podrá segregar, y no podrá realizarse en menoscabo de su interés arquitectónico ni de su contemplación actual desde su entorno inmediato o lejano”*

Tal y como se ha comentado anteriormente sobre la zona de *Equipamiento SIPS* en donde se tienen previstas las edificaciones y ampliaciones, no existen edificaciones protegidas, tan solo existen pabellones edificados todos ellos a partir de 1983, los cuales precisan continuamente de adaptaciones, acondicionamientos de instalaciones para adecuarse a las disposiciones normativas de accesibilidad, contra incendios, y resto de normativas sectoriales para este tipo de centros.

Es por tanto que se hace necesaria la ampliación de algunas de las edificaciones para poder cumplir con las necesidades funcionales y requerimientos normativos para la mejora de las condiciones del *“Centro Asistencial”*, así como del Interés Público y Social del mismo.

### **1.3.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.-**

Las características urbanísticas de la parcela localizada en suelo urbano como ya se ha indicado, vienen dadas por la interpretación del P.G.O.U. de Málaga, así como el criterio de interpretación en relación a los artículos 12.3.10 y 12.4.2 del P.G.O.U. (Titulo XI Normas Generales de Edificación) sobre la posibilidad de ampliación de equipamientos en parcelas en las que se ubiquen edificios protegidos de Grado I, aprobado por el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrado el 8 de Noviembre de 2012.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA:**

Denominación:	Finca San José
Calificación:	<i>Equipamiento SIPS, Hotelero y Espacio libre</i>
Superficie parcela catastral:	171.720 m <sup>2</sup> s de los que; 97.175 m <sup>2</sup> s están calificados como EQUIPAMIENTO 20.739 m <sup>2</sup> s están calificados como HOTELERO 21.105 m <sup>2</sup> s están calificados como ESPACIO LIBRE 32.701 m <sup>2</sup> s están calificados como NO URBANIZABLE
Edificabilidad:	<i>(Equipamiento SIPS 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s). (Hotelero 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).</i>

Se mantienen los usos pormenorizados de la parcela, con las compatibilidades y excepciones determinadas en el *P.G.O.U.* vigente.

Aun no siendo el objeto del Estudio de Detalle y en vista de las discrepancias menores existentes entre las delimitaciones de usos del *PGOU* y la realidad existente definidas en los levantamientos topográficos realizados. Se han realizado (de acuerdo con los técnicos municipales) modificaciones menores de las delimitaciones de los distintos usos de la parcela para ajustarlos a la realidad existente de acuerdo con las geometrías y límites del levantamiento realizado. bajo dos premisas tal y como se describe a continuación:

No se modifica ni se altera la calificación existente establecida en el Planeamiento aprobado, habiendo realizado pequeñas modificaciones de las delimitaciones de usos tal y como se ha justificado.

Es por tanto que el objeto del estudio detalle es el ajuste de la edificabilidad y la asignación de la ubicación mediante la ordenación pormenorizada de las edificaciones en la zona de *Equipamiento SIPS*, para adecuarla a las necesidades tal y como establece la presente propuesta.

Resultando del desarrollo del Estudio de Detalle, la zona de parcela de uso *Equipamiento SIPS* con las siguientes características urbanísticas.

**ESTUDIO DE DETALLE:**

Denominación y calificación:	<i>"Finca San José"</i>
Superficie parcela neta:	171.720 m <sup>2</sup> s
Superficie zona calificada:	96.112 m <sup>2</sup> s están calificados como EQUIPAMIENTO 20.948 m <sup>2</sup> s están calificados como HOTELERO 21.152 m <sup>2</sup> s están calificados como ESPACIO LIBRE 33.508 m <sup>2</sup> s están calificados como NO URBANIZABLE
Edificabilidad:	<i>(Equipamiento SIPS 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s). (Hotelero 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).</i>
Cargas:	Libre de cargas y gravámenes



**1.4.- ORDENACION Y SUPERFICIES DEL ESTADO ACTUAL.-**

La edificación existente en la zona calificada de *Equipamiento SIPS* y correspondiente al "Centro Asistencial" está compuesta por edificios de planta baja más 1 ó 2 plantas, con cubierta inclinada y planas, el primero de ellos fue construido en el año 1.983.

Las edificaciones actuales se han ido ejecutando a lo largo de los últimos 33 años, conforme las necesidades y demandas existentes.

En el cuadro resumen adjunto se indican las superficies de suelo y construidas actuales, con el cálculo de la edificabilidad actual.

**CENTRO ASISTENCIAL. EQUIPAMIENTO**

SUPERFICIE SUELO CALIFICADA COMO EQUIPAMIENTO SIPS m<sup>2</sup> 96.112

nº edificaciones existentes	SUP CONSTRUIDA m <sup>2</sup>
1 área de san benito menni (salud mental)	7094,40
2 área de san rafael (discapacidad intelectual)	3836,50
3 área de san josé (psicogeriatría)	1361,95
4 área de san juan de dios (estancias médicas)	2969,50
5 área de los beatos silvestres (gestión)	3520,85
6 capilla	738,75
7 taller psicogeriatría	93,30
8 cafetería	312,55
9 lavandería	688,50
10 instalaciones	150,00
11 control interior	30,00
12 control exterior	20,85
13 capilla acceso	17,00
14 centro transformación	11,40
15 vestuario piscina	13,00
C1 caseta 1	22,00
C2 caseta 2	20,70
C3 caseta 3	5,15
C4 caseta 4	3,70
C5 caseta 5	28,00
C6 caseta 5	6,74
C7 caseta 7	9,00
C8 caseta 8 (grupo)	14,40
C9 caseta 9	9,00
D1 depósito 1	168,00
<b>TOTAL m<sup>2</sup> construidos</b>	<b>20.858,55</b>
<b>EDIFICABILIDAD ACTUAL m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,217</b>

Cuadro de Superficies construidas y edificabilidad actuales.

**1.5.- ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA.-**

Para continuar con la evolución histórica en la zona de *Equipamiento SIPS* de la parcela objeto del presente estudio, se han tenido muy en cuenta como un valor añadido del "Centro Asistencial" la existencia de zonas libres ajardinadas con numerosa vegetación, la cual será respetada por la edificación propuesta, adaptándose a las mismas así como a la estructura viaria y peatonal existente en el interior del recinto.

En función de las necesidades funcionales y requerimientos normativos para la mejora de las condiciones del "Centro Asistencial", así como del Interés Público y Social del mismo, se han considerado necesarias al menos las siguientes ampliaciones descritas a continuación y reflejadas en los planos de ordenación.

VOLUMEN	AMPLIACIONES / EDIFICACIONES (Estudio Detalle)	T. EDIFICABLE	ALTURA
1	pabellón cubierto zona deportiva	2650,00	B+I
2	edificio en aparcamiento	1905,00	B + II
3	elevación planta en área estancias médicas	900,00	B + I
4	ampliación área gestión	150,00	B
5	invernadero	300,00	B
6	nuevo taller PSICOGERIATRIA	60,00	B
7	elevación planta área salud mental	600,00	B + I
<b>TOTAL</b>		<b>6565,00</b>	
<b>SUPERFICIE SUELO DE USO EQUIPAMIENTO CENTRO ASISTENCIAL m<sup>2</sup></b>			<b>96.112</b>
SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL			20.858,55
SUPERFICIE AMPLIACIÓN PROPUESTA			6.565,00
<b>superficie construida total propuesta</b>			<b>27.423,55</b>
<b>edificabilidad total propuesta</b>			<b>0,285</b>

Resumen de superficies y edificabilidad propuesta

Teniendo en cuenta que la edificabilidad en la zona de *Equipamiento SIPS*, actualmente es de 0.217 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, tal y como se mostraba en cuadro anterior así como en los planos de Información del Estado actual, resulta que dicha edificabilidad no agota la máxima establecida en el *PGOU* (1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), por lo que se plantea el aumento de la superficie construida, con el fin de dar respuesta a las necesidades surgidas en el "Centro Asistencial".

	USO	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	TECHO EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
<b>PGOU</b>	EQUIPAMIENTO SIPS	97175,00	1,00	97175,00
<b>ESTADO ACTUAL</b>	EQUIPAMIENTO SIPS	96112,00	0,217	20858,55
<b>ESTUDIO DE DETALLE*</b>	EQUIPAMIENTO SIPS	96112,00	0,285	27423,55

Cuadro comparativo de superficies y edificabilidad

(\*) Nota: No se agota la edificabilidad establecida en el *PGOU* para el uso desarrollado.

## 1.6.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.-

Serán de aplicación a la zona de la parcela definida parcela definida *Equipamiento SIPS*, las Ordenanzas particulares de la Zona de Equipamientos con las siguientes particularidades:

### a. Alineaciones, Rasantes y Niveles de la edificación.-

a.1 Las alineaciones de la edificación corresponderá como máximo a la propuesta en los planos de Ordenación, atendiendo al entorno urbano y la ordenación de volúmenes propuesta. Preservándose en cualquier caso, la concepción de las alineaciones de la edificación exenta, como intención básica y de continuidad con la evolución histórica de la organización de los espacios de este conjunto.

a.2 La separación mínima entre edificaciones será de 5 m.

a.3 No se permiten retranqueos adicionales, excepto en plantas altas, siempre que estos se produzcan a lo largo de toda la fachada. En todo caso, este retranqueo no será superior a 5 metros.

a.5 Los niveles de la edificación sobre rasante quedan fijados por la altura libre de las plantas de la siguiente manera:

En planta baja se establece un máximo de 4,50 metros de altura libre.

En general las plantas tendrán como mínimo 2,50 metros de altura libre.

a.6 Las diferencias de cotas sobre la rasante y el forjado de la primera baja con relación a la perfil natural del terreno no superan el límite de 1,5 metros, tal y como establece el artículo 12.2.25 apartado 2.3 del PGOU vigente.

### b. Profundidad máxima edificable

b.1 La profundidad máxima edificable será de 30 m., de acuerdo con lo indicado en la ordenación de Volúmenes presente del documento, cumpliéndose las restantes condiciones de ocupación y altura especificadas en los apartados siguientes.

### c. Ocupación máxima.-

c.1 Se establece una ocupación máxima de la siguiente manera:

Plantas Baja, 1ª, 2ª ----- 100 %

La ocupación siempre será como máxima y deberá ejecutarse sobre el área acotada y delimitada por la línea de alineación máxima grafiada en los planos de ordenación.

### d. Altura máxima y número de plantas.-

d.1 Se establece una altura máxima de Planta Baja + 2 Planta (11 metros) según el caso de las edificaciones planteadas, tal y como se refleja en los planos Ordenación.

En todo caso la altura máxima vinculante en las edificaciones propuestas es de:

PB: 5 metros

PB+1: 8 metros

PB+2: 11 metros

No están incluidos elementos técnicos y de servidumbre de cubiertas, tales como castilletes o casetones

**e. Vuelo de cuerpos salientes.-**

e.1 El vuelo máximo de cuerpos salientes de plantas altas, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder la alineación a vial o límite de la parcela. En todo caso, no superará los 3 m.

**1.7.- CONCLUSIONES.-**

De esta forma, y de acuerdo con las consideraciones expuestas, entendemos queda justificada la necesidad y conveniencia de la redacción y posterior tramitación del presente documento, dado que con ello quedan fijadas, de forma previa a la posterior solicitud de Licencia de Obras de Edificación, la Ordenación o características volumétricas propuestas, las alineaciones y rasantes de la edificación, de manera que se garantiza su integración en el entorno.

Málaga, Septiembre de 2016



JOSE ANTONIO GONZALEZ VARGAS  
Arquitecto

## 2.- PLANOS.-

**2.- INDICE DE PLANOS.-****I.- PLANOS DE INFORMACION.-**

I.01.-	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO RESPECTO AL P.G.O.U.	E: 1/5000
I.02.-	CALIFICACIÓN SEGÚN PGOU	E: 1/700
I.03.-	ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES	E: 1/700

**O.- PLANOS DE ORDENACION.-**

O.01.-	PROPUESTA DE ORDENACIÓN GENERAL	E: 1/550
--------	---------------------------------	----------

Málaga, Septiembre de 2016



JOSE ANTONIO GONZALEZ VARGAS  
Arquitecto

**DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, foliada de la 1 a la 14 ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 2 de diciembre 2016.

Málaga, 12 de diciembre de 2016  
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria del Río Florido.

