

18 NOV 2016

**ESTUDIO DE DETALLE PARA PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN  
HOTELERA EN LA FINCA EL RETIRO EN CHURRIANA. MÁLAGA  
RESUMEN EJECUTIVO**



**PROMOTOR: PARQUES Y ESCUELAS DE LA NATURALEZA S.A.  
ARQUITECTOS: MARÍA MACHUCA CASARES Y LUIS MACHUCA CASARES**

**DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, numerada del 1 al 8 ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 23 de diciembre de 2016.

Málaga, 20 de enero de 2017  
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria del Río Florido.

**NOVIEMBRE 2016**

**EQUIPO REDACTOR****ARQUITECTOS REDACTORES**

María Machuca Casares

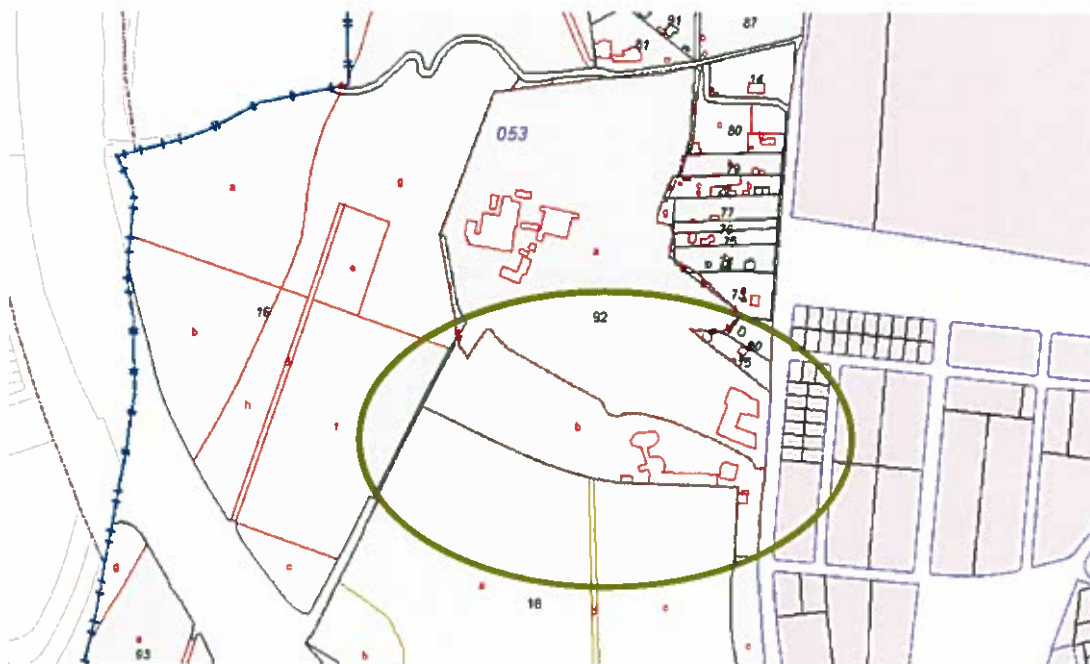
Luis Machuca Casares

**COLABORADOR**

Miguel Braun Gutiérrez - Arquitecto

## 6.- RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta Estudio de Detalle sobre un ámbito de 29.943,74 m<sup>2</sup>, (según medición sobre plano topográfico), que forma parte de la finca matriz donde se asientan los Jardines Históricos del Retiro, ubicados, en la Carretera de Coín, Km. 88, 29140 Churriana, Málaga, en el límite con Alhaurín de la Torre, marcada por el PGOU de Málaga como ED-CH4.

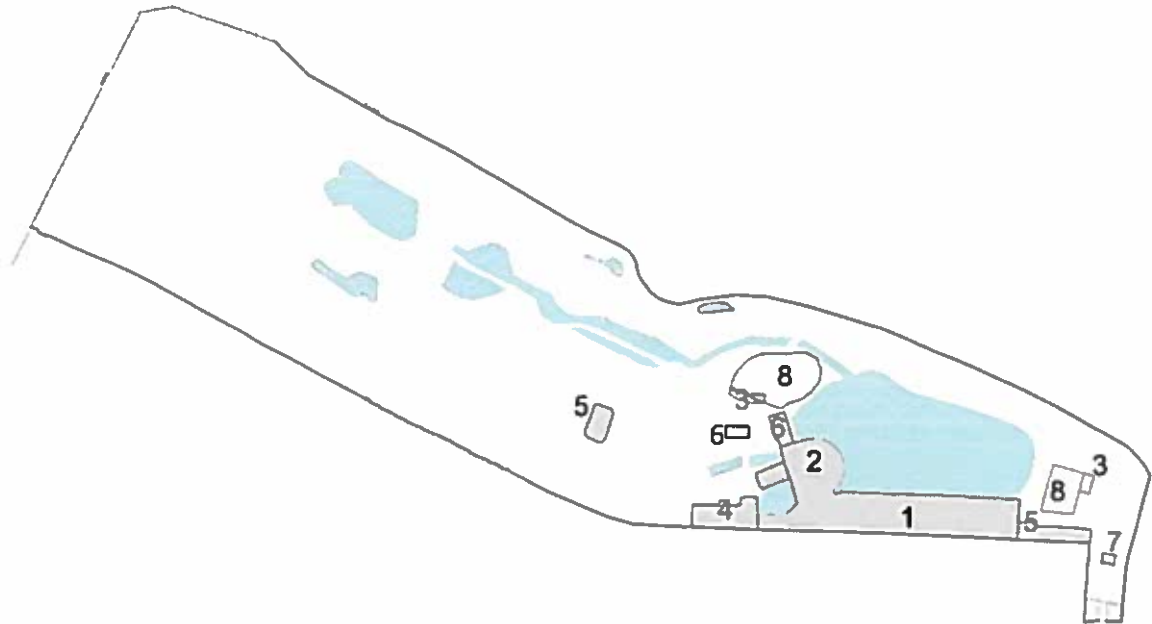


El objeto de este Estudio de Detalle es establecer en el ámbito ED-CH4, la ubicación y cota máxima, que alcanzarán los volúmenes en los que se distribuirán 32 suites hoteleras, que habrán de integrarse en los vacíos existentes en el palmeral, con un techo máximo de 4.535 m<sup>2</sup>t.

Según los datos que se desprenden de la ficha urbanística ED-CH.4:

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| SUPERFICIE DE PARCELA:    | 30.170 m <sup>2</sup>  |
| TECHO MÁXIMO:             | 4.535 m <sup>2</sup> t |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: | 0,15                   |
| ALTURA MÁXIMA:            | 3,50 – PLANTA BAJA     |
| OCUPACIÓN MÁXIMA:         | 15%                    |

**CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR USOS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**



| Nº | USO                                   | M <sup>2</sup> t |
|----|---------------------------------------|------------------|
| 1  | 1SALÓN 1 DE EVENTOS                   | 1.032            |
| 2  | SALÓN 2 DE EVENTOS                    | 342              |
| 3  | BARES                                 | 56               |
| 4  | COCINAS                               | 237,40           |
| 5  | ALMACENES                             | 145,45           |
| 6  | ASEOS                                 | 110,15           |
| 7  | CONTROL DE ENTRADA                    | 13,45            |
| 8  | PALAPAS (ZONAS DE PORCHE)             | 565              |
|    | <b>TOTAL SUP CONSTRUIDA EXISTENTE</b> | <b>2.501,45</b>  |

#### **CONDICIONANTES DE AENA**

Este ámbito se encuentra en la zona de Churriana en Málaga afectando a la Zona de Servicio Aeroportuaria, por lo que el presente Estudio de Detalle adaptará la ordenación de los volúmenes en el interior del ámbito de Suelo Urbano Consolidado ED-CH4 a las condiciones y criterios impuestos por el informe vinculante emitido por la Dirección General de Aviación Civil con fecha de 27 de junio de 2013, en el cual se especifica que el ámbito ED-CH4.

Aviación Civil concluye en su informe, que las edificaciones proyectadas se consideran compatibles con el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea de Aena, debido a que su afeción en la calidad de las señales en el espacio de las instalaciones radioeléctricas para la navegación es despreciable, siempre y cuando se cumplan las condiciones de cota máxima y ubicación determinada de dichas edificaciones.

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN, EN EL CASO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

Se aprecia un error en la identificación de los volúmenes en el informe realizado por Aviación Civil y que se adjunta como documentación informativa y vinculante en sus determinaciones a este Estudio de Detalle.

Dicho error se corrige en los planos de ordenación, apreciándose la diferencia en la numeración de los volúmenes entre el plano O.1 Ordenación General y quedaría según el siguiente cuadro:

| EDIFICACIÓN Nº SEGÚN INFORME DE AVIACIÓN CIVIL | EDIFICACIÓN Nº PROYECTO, SEGÚN COTAS | COTA MÁXIMA m | M <sup>2</sup> T | Nº HABITACIONES |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|------------------|-----------------|
| 3                                              | 1                                    | 97,50         | 500              | 10              |
| 4                                              | 2                                    | 96,50         | 400              | 8               |
| 5                                              | 3                                    | 96,50         | 400              | 8               |
| 6                                              | 4                                    | 96,50         | 300              | 6               |
| 2                                              | 5 desaparece                         | 95,25         |                  |                 |
| 1                                              | 6 desaparece                         | 97,00         |                  |                 |

18 NOV. 2016

- **Justificación de la edificabilidad**

|                                                                                           | M <sup>2</sup> T |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICACIONES EXISTENTES</b>                               | <b>2.501,45</b>  |
| <b>TOTAL EDIFICACIONES PROPUESTAS 32 suites</b>                                           | <b>1.600,00</b>  |
| <b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA DE EDIFICACIONES EXISTENTES + EDIFICACIONES PROPUESTAS</b> | <b>4.101,45</b>  |
| <b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA</b>                                                    | <b>4.535,00</b>  |
| <b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA PARA SUITES</b>                                        | <b>1.800,00</b>  |

En ningún caso se supera la edificabilidad máxima permitida indicada la ficha urbanística.

- **Justificación de la ocupación**

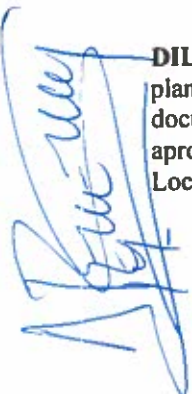
|                                                                                                 | M <sup>2</sup>   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>TOTAL SUPERFICIE DE SUELO OCUPADA EDIFICACIONES EXISTENTES</b>                               | <b>2.699,84</b>  |
| <b>TOTAL SUPERFICIE DE SUELO OCUPADA EDIFICACIONES PROPUESTAS 32 suites</b>                     | <b>1.600,00</b>  |
| <b>TOTAL SUPERFICIE DE SUELO OCUPADA DE EDIFICACIONES EXISTENTES + EDIFICACIONES PROPUESTAS</b> | <b>4.299,84</b>  |
| <b>TOTAL SUPERFICIE DEL ÁMBITO DEL ED</b>                                                       | <b>29.943,74</b> |
| <b>TOTAL OCUPACIÓN %</b>                                                                        | <b>14,30%</b>    |
| <b>OCUPACIÓN MÁXIMA SEGÚN PGOU</b>                                                              | <b>15%</b>       |

No se supera la ocupación máxima indicada en la ficha urbanística del PGOU.

18 NOV. 2016

En Málaga a 14 de Noviembre de 2016

Fdo. Los arquitectos



**DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, numerada del 1 al 8 ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 23 de diciembre de 2016.

Málaga, 20 de enero de 2017  
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria del Río Florido.

