

ANEXO 3. RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

C/Torre del Mar nº 10 y nº 12 y C/ Valle Niza nº 47 (Málaga) Pol. Industrial Sta. Teresa

PROMOTOR:

J.ARGGIDO S.L

ARQUITECTO:

ANTONIO MARTÍNEZ ARAGÓN

Málaga, septiembre de 2.016

1.- SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta sobre las parcelas ubicadas en la calle Torre del Mar nº 10 y nº 12 y las ubicadas en la Calle Valle Niza nº 47 del Polígono Industrial Sta. Teresa de Málaga. Se trata de tres parcelas colindantes con forma rectangular y fachada a ambas calles. Las parcelas suman una superficie de 8.343,00 m²s. Presentan frente tanto a la Calle Torre del Mar las parcelas nº 10 y 12 como a la Calle Valle Niza la parcela nº 47.

El Estudio de Detalle tiene por objeto establecer nuevas alineaciones para las parcelas y ordenar los volúmenes edificatorios en las mismas. Todo ello, derivado de la obligatoriedad de redacción que para aquellos suelos que cuenten con la calificación de uso productivo queden establecidos por el PGOU de Málaga 2011 en el subtipo 4.B). Las Normas Generales de Edificación recogen esta situación en el art. 12.11.8, titulado Condiciones Particulares de la Subzona Productivo 4.

Se asocian a este grupo los ámbitos o parcelas de uso productivo sobre los que el Plan prevé la posibilidad de **renovación morfológica** y/o funcional en un plazo medio, bien por su ubicación en lugares de especial singularidad, bien por las características propias de las instalaciones implantadas, o bien por las **previsiones de reconversión de la estructura urbana** o de las tipologías y usos de las parcelas.

En el supuesto de mantenimiento de las edificaciones preexistentes (acondicionamiento, reparación, rehabilitación) o ampliación de las mismas, dichos ámbitos mantendrán las condiciones de ordenación y edificación inherentes a la ordenanza PROD-4 genérica.

En los supuestos de sustitución de la edificación existente por renovación de la misma, o nueva edificación de solares vacantes, (pudiéndose optar por la implantación de los usos y condiciones de los subtipos PROD-3B o PROD-5), serán de aplicación las condiciones específicas de ordenación y edificación que determina el PGOU de Málaga 2011, y que quedan definidas en este Estudio de Detalle.

2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas objeto del Estudio de Detalle presentan propietarios diferentes. Siendo el propietario de la parcela ubicada en Calle Torre del Mar nº 12 el promotor del presente documento.

Los datos relativos a la estructura de la propiedad que se ve afectada por el desarrollo del presente Estudio de Detalle, son los siguientes:

- Parcela ubicada en Calle Torre del Mar nº 10 (Parcela del Pol. Ind Sta. Teresa):
 - Titular: Manuel Cortés Gumersindo, S.L.
 - CIF.: B-29723723
 - Domicilio: Calle Eduardo Queipo de Llan, 19, 29004, Málaga.

- Parcela ubicada en Calle Torre del Mar nº 12 (Parcelas A-43 y A-44 del Pol. Ind Sta. Teresa):
 - Titular: J. ARGGIDO, S.L
 - CIF.: B-29516523
 - Domicilio: Calle Valle Niza nº 49 Pol. Industrial Sta. Teresa, Málaga.

- Parcela ubicada en Calle Valle Niza nº 47 (Parcela del Pol. Ind Sta. Teresa):
 - Titular: Cecauro MLG, S.A.
 - CIF.: A- 58287749
 - Domicilio: Avda. Segle XXI 69, P.I. Can Calderón, 08840, Viladecans, Barcelona.

Las **referencias catastrales** de las parcelas afectas al presente documento son las siguientes:

- Parcela Torre del Mar nº 10 : Ref. Catastral nº 6225145UF6662N0001
- Parcela Torre del Mar nº 12 : Ref. Catastral nº 6225111UF6662N0001
- Parcelas Valle Niza nº 47: Ref. Catastral nº 6225123UF6662N0001HL

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

En el caso que nos ocupa, las parcelas ubicadas en Calle Torre del Mar como la ubicada en Calle Valle Niza, se propone la ordenación con el objetivo de dar una respuesta adecuada a la solución planteada por el planificador y la obligatoriedad derivada de la aplicación de la normativa del PGOU 2011. Con ese objetivo se detallan en este documento las alineaciones que el Plan General establece, creando una solución visual de continuidad si se aprecia desde cualquiera de los dos viales a los que las futuras edificaciones tendrán fachada. La disposición de las parcelas resultantes tras la alineación establecida se verá dividida por una zona libre de edificación de 17,00 m lineales de separación entre edificaciones.

Ahora bien, en la parcela nº 10 de c/ Torre del Mar existe en la actualidad una edificación cuyo estado de conservación hace pensar que ésta pudiera no ser renovada, al menos a corto-medio plazo. Por ese motivo, el Estudio de Detalle contempla dos posibles opciones de ordenación: un primer supuesto que contempla que la edificación existente en la parcela 10 se conserve, y un segundo supuesto que define la ordenación de la edificación en la parcela 10 en el caso de que

ésta fuese sustituida y por tanto la edificación en esa parcela se retranquease también en su lindero sur de modo que se lograsen los 17 metros de continuidad visual entre edificaciones que pretende el Plan General. En ambos supuestos, la ordenación para el volumen edificatorio en la parcela nº 12 de c/ Torre del Mar y en la parcela nº 47 de c/ Valle Niza es la misma.

En cada opción de ordenación propuesta, se obtendrían los siguientes datos:

▪ **OPCIÓN 1** (con mantenimiento de la edificación de la parcela 10):

Para la parcela ubicada en la Calle Torre del Mar nº 10 del total de parcela, obtendríamos un 92,59% de ocupación por la edificación, con una superficie ascendente a 1.326,16 m²s y una zona libre de edificación de 106,07 m²s, lo que suma un total de parcela de 1.432,23 m²s. En segundo lugar para la parcela ubicada en la Calle Torre del Mar nº 12, obtendríamos un 63,34 % de ocupación por la edificación que se prevé desarrollar con una superficie ascendente a 1.877,41 m²s y una zona libre de edificación de 1.086,53 m²s, lo que suma un total de 2.963,94 m²s. En último lugar respecto de la parcela ubicada en la Calle Valle Niza 47, obtendríamos un 66,53 % ocupado por las parcelas resultantes de futura edificación (959,95 +1.666,01) lo que asciende a un total de 2.625,96 m²s, siendo la zona libre de edificación de una superficie ascendente a 1.321,08 m²s, por lo que sumando ambas resultaría un total de parcela de 3.947,04 m²s.

OPCIÓN 1 DE ORDENACIÓN. DISPOSICIÓN DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS			
PARCELA	OCUPADO POR EDIFICACIÓN	LIBRE DE EDIFICACIÓN	TOTAL PARCELA
PARCELA Nº 10	1.326,16 (92,59%)	106,07	1.432,23 m ²
PARCELA Nº 12	1.877,41 (63,34%)	1086,53	2.963,94 m ²
PARCELA Nº 47	959,95+1666,01 =2.625,96 (66,53%)	1321,08	3.947,04 m ²

▪ **OPCIÓN 2** (con sustitución de la edificación de la parcela 10):

Los únicos datos que varían respecto a la opción 1 son los relativos a la parcela 10. En este caso del total de esta parcela, obtendríamos un 74% de ocupación por la edificación, con una superficie ascendente a 1.059,87 m²s y una zona libre de edificación de 372,36 m²s, lo que suma un total de parcela de 1.432,23 m²s.

OPCIÓN 2 DE ORDENACIÓN. DISPOSICIÓN DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS			
PARCELA	OCUPADO POR EDIFICACIÓN	LIBRE DE EDIFICACIÓN	TOTAL PARCELA
PARCELA Nº 10	1.059,87 (74,00%)	372,36	1.432,23 m ²
PARCELA Nº 12	1.877,41 (63,34%)	1086,53	2.963,94 m ²
PARCELA Nº 47	959,95+1666,01 =2.625,96 (66,53%)	1321,08	3.947,04 m ²

Será el correspondiente proyecto de edificación el que defina las edificaciones que se han de proyectar, en todo caso coincidente con el Estudio de Detalle. No se incluyen propuestas de cómo

resultarían las edificaciones tras las alineaciones contempladas, sin perjuicio todo ello, del estudio de volumetrías máximas edificables previstas en este documento.

A continuación se detalla la ordenación propuesta para las parcelas afectas al instrumento de desarrollo, atendiendo a los distintos parámetros urbanísticos que la caracteriza. Son los siguientes:

- Alineaciones tanto de Parcela como Alineación de Edificación, según el PGOU 2011 normativa de aplicación

En los ámbitos en que se establecen alineaciones interiores de edificación o doble alineación, la superficie total de los terrenos delimitados por alineaciones exteriores de parcela a vial será la sometida a la aplicación de los parámetros de la ordenanza, si bien, en los supuestos de actuaciones dirigidas a la sustitución o ampliación de la edificación, el establecimiento de alineaciones interiores o separaciones a linderos marcará las zonas destinadas a ubicación de las nuevas edificaciones, debiendo entenderse como huellas de máxima ocupación por las mismas, aplicables junto con el resto de parámetros de las ordenanzas señaladas.

- Alineaciones de parcela en los frentes a vías públicas. (Calle Torre del Mar y Calle Valle Niza)

El Estudio de Detalle fija estas sin proponer modificar las alineaciones de parcela que el Plan General de Ordenación Urbana fija con las vías públicas, tanto en el lindero Este con la Calle Torre del Mar como en el Oeste con la Calle Valle Niza. El PGOU, en su plano de alineaciones, respeta los límites de la parcela haciendo coincidir la alineación con los límites de la propiedad

- Alineaciones de edificación en los frentes a vías públicas.

Una vez definidas las alineaciones de parcela a las vías públicas sin ser estas alteradas, las alineaciones de la edificación en relación a las mismas propuesta es la siguiente:

El Estudio de Detalle propone disponer el volumen edificado en relación a los viales públicos - fachadas Este y Oeste- que se ejecute retranqueado respecto a la alineación de parcela en una distancia de 5,00 m. La ordenación interior del ámbito dispone una alineación máxima de edificación que dibuja la zona libre de edificación la cual queda delimitada sin posibilidad de error

en la planimetría adjunta. No obstante, y a los efectos de una mayor clarificación de la situación resultante tras la aprobación del presente instrumento de desarrollo, una vez establecidas las alineaciones de parcela en los frentes a vía pública, se establecerá un retranqueo de 5,00 metros para la implantación de los volúmenes edificatorios, conformando así una alineación de edificación, dispuesta a tal distancia desde la vía pública.

En relación a este aspecto, la edificación existente en la parcela nº 10 respeta en la actualidad ese retranqueo de unos 5m respecto al límite de parcela.

- Separación a linderos privados.

Tal y como se permite en la ordenanza de aplicación PROD-4.B –ver justificación en apartado Memoria Justificativa- en los linderos privados de las parcelas se admite que la edificación se disponga adosada al lindero, es decir, conformando medianería.

Únicamente no se admite esta disposición de la edificación en el caso del lindero que separa entre sí las parcelas nº 10 y nº 12. En este lindero, en la Opción 2 de ordenación (con sustitución de las edificaciones) el volumen edificado se separará de dicho lindero la distancia marcada en los planos con objeto de conseguir la apertura visual de 17 metros de ancho, principal objetivo del estudio de detalle, de acuerdo con el plano de alineaciones del vigente PGOU.

En la Opción 1 de ordenación (con mantenimiento de la edificación en la parcela 10), la edificación existente en dicha parcela se encuentra adosada en la actualidad al lindero en cuestión por lo que el espacio de apertura visual resultaría de unos 13 metros, los correspondientes al retranqueo de la edificación de la parcela 12.

-Alturas máximas de la edificación.

El Estudio de Detalle fija unas alturas máximas para la edificación, y por tanto una volumetría máxima, tanto para la parcela nº 47 como para las parcelas nº 10 y 12. Dicha volumetría máxima es el resultado de disponer las alturas máximas sobre el área máxima susceptible de ser ocupada por la edificación según las alineaciones y separación a linderos establecidos. El proyecto de edificación que se redacte tanto en una como otra parcela deberá quedar inscrito en la volumetría máxima definida en el Estudio de Detalle. Se incluye en el documento la volumetría máxima edificable resultado de la anterior operación, donde la altura máxima edificable no podrá superar los 15 m hasta coronación de cubierta, pero 12 m hasta la cornisa de la edificación (12m = PB+2). Dichas alturas son los máximos fijados por la ordenanza PROD-3.B, que es el subtipo por el que opta el presente estudio de detalle tal y como se explica en el apartado siguiente.

En el caso de la Opción 1 de ordenación (con mantenimiento de la edificación en la parcela 10), la volumetría reflejada en los planos de dicha edificación es la que ésta tiene en la actualidad.

- Usos concretos sobre las diferentes parcelas.

Como se explicará con más detalle en la Memoria Justificativa, la ordenanza PROD-4.B establece que en el caso de sustitución de la edificación existente se podrá optar por la implantación de los usos y condiciones de los subtipos PROD-3B o PROD-5.

El Estudio de Detalle opta por el subtipo PROD-3B para todas las parcelas. El PGOU vigente establece que *'el productivo 3.b designa la posibilidad de existencia en un mismo edificio de usos industriales, logísticos y empresariales. Se permitirán como usos alternativos los usos de equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del art. 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios)'*.

En el caso de la Opción 1 de ordenación (con mantenimiento de la edificación en la parcela 10), en dicha edificación se admitirán los usos definidos para la ordenanza PROD-4 genérica. Para ésta, el PGOU establece que: *'los usos cualificados serán los industriales y logísticos pero se consideran compatibles los empresariales en edificios compartidos o exclusivos. Los usos de hospedaje y comercial serán tolerados solo en función de dotacional y en edificios exclusivos salvo lo especificado en el apartado 5 del art. 12.11.3. Se permitirán como usos alternativos los de equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del art. 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios)'*.

- Otras condiciones específicas de ordenación y edificación.

El resto de condiciones específicas de ordenación y edificación establecidas en el presente Estudio de Detalle no modifican las establecidas por el PGOU vigente para cada subtipo. Son las siguientes:

En el caso de sustitución de las edificaciones en cuyo caso el estudio de detalle opta por el subtipo PROD-3B, las condiciones específicas de ordenación y edificación son:

- Superficie mínima de suelo: 1.000 m²s.
- Edificabilidad: 2,00 m²t/m²s.
- Ocupación máxima de parcela: 90% en todas las plantas, incluida la baja.
- Usos cualificados: usos mixtos A-1, A-2 y A-3.

Para la parcela nº 10, en el caso de mantenimiento de la edificación, las condiciones para las actuaciones en la edificación son las establecidas en la ordenanza PROD-4 genérica. En ella se diferencia entre:

- Condiciones para las actuaciones de acondicionamiento, reparación y rehabilitación de la edificación.

En este grado se admiten las obras interiores a los edificios, así como sobre fachadas y cubiertas, siempre que ni la edificación ni la actividad se encuentren en situación de fuera de ordenación.

- Condiciones para las actuaciones en el supuesto de ampliación.

En ningún caso el edificio ampliado podrá superar la edificabilidad neta sobre la parcela que determina la ordenanza de zona del Plan vigente en el momento de la aprobación inicial del Plan General de 2011.

No obstante lo anterior, la ampliación solamente será admisible si los espacios relativos a las necesidades preexistentes y adicionales de aparcamiento de carga y descarga que dicha ampliación suponga puedan ser acomodados en la interior de la parcela.

Si la condición anterior se satisface, la ampliación podrá admitirse en las condiciones establecidas en la ordenanza de zona del Plan General de 1997.

En el caso que nos ocupa la ordenanza que asignaba el Plan General de 1997 a dicha parcela era el IND-3, estableciendo:

- Edificabilidad: 1,50 m²/m²s.

- Ocupación máxima de parcela: 100% en planta baja y 40% en plantas altas.

6.- PLANOS

- 1-RE1 SITUACIÓN DE LAS PARCELAS.
- 2-RE2 USOS Y ORDENANZAS ASIGNADAS A LAS PARCELAS. OPCIONES DE ORDENACIÓN SEGÚN SUPUESTOS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICACIÓN EN PARCELA 10.
- 3-RE3 OPCIÓN 1 DE ORDENACIÓN. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA. ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS
- 4-RE4 OPCIÓN 2 DE ORDENACIÓN. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA. ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS

Málaga, septiembre de 2016

Fdo.: Antonio Martínez Aragón
Arquitecto Col. 822.

Los promotores del presente documento tienen conocimiento del mismo y están de acuerdo con la ordenación propuesta.

Fdo.: D. José Ángel Ruiz Fuentes
E/r Arggido S.