



estudio@mdb**ARQUIniero**.es  
ARQUITECTURA + INGENIERÍA

649 881 161 - 952 201 424

Calle Raimundo Lulio 12 29018 Málaga

**MANUEL MIGUEL DUQUE BOLÍVAR**

ARQUITECTO TÉCNICO INGENIERO DE EDIFICACIÓN ARQUITECTO  
INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL INGENIERO MECÁNICO

## **ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS ALAMEDA DE CAPUCHINOS 7 Y 9 29013, MÁLAGA**

REF CATASTRAL: 3260128UF7636S  
3260129UF7636S  
3260157UF7636S

Promotor

**MOLINO SAN TELMO SL**

**CIF B 93527380**

Calle Ramos Carrión 14, Málaga.

Administrador

Don Miguel Ángel Roperro Rojas

NIF 25.309.184.F, calle Ramos Carrión 14, Málaga.

**ARQUITECTO**

**MANUEL MIGUEL DUQUE BOLÍVAR**

Colegiado: 1500 DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

NIF: 25054187B. CALLE RAIMUNDO LULIO 12 MÁLAGA

**MÁLAGA 7 DE ENERO DE 2017**



## **1.- MEMORIA EXPOSITIVA**

### **1.1.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

Solares en alameda de capuchinos números 7 y 9, Málaga

### **1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Conseguir la viabilidad técnico-económica para el desarrollo de la edificación de los solares situados en la alameda de capuchinos números 7 y 9, Málaga

### **1.3.- PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN**

La procedencia, conveniencia y oportunidad de su formulación nace del interés por parte de la nueva propiedad de los solares de desarrollar la edificación de estos.

### **1.4.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR**

Molino de San Telmo S.L., CIF.: B 93527380, calle Ramos Carrión 14, Málaga.

Administrador.: Don Miguel Ángel Roperero Rojas NIF 25.309.184.F, calle Ramos Carrión 14, Málaga.

## **2.- MEMORIA INFORMATIVA**

### **2.1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES**

En la actualidad los solares se encuentran sin edificación alguna.

### **2.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

La estructura de la propiedad del suelo se limita al único propietario promotor del presente estudio de detalle.

### **2.3.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA (DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR)**

Plan general de ordenación urbana de Málaga, Julio 2011.

## **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **3.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

Los solares situados en la alameda de capuchinos nº 7 y 9 están calificadas en el PGOU de Málaga como zona de ordenación en Manzana Cerrada, MC, en sus primeros 18 metros de profundidad, y como zona de ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP2), a partir de los 18 metros desde la alineación a vial.

Dadas las características morfológicas especiales de los solares mencionados, que impiden el desarrollo de la ordenación pormenorizada adecuadamente, se redacta el presente estudio de detalle encaminado a redistribuir el aprovechamiento de forma que haga viable técnica y económicamente el desarrollo de estos.

### **ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA (MC).**

---

Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup> S
PB+4	4,00

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

- EN PLANTA BAJA: 100%
- EN PLANTA ALTA: 75%



Aplicando estos parámetros a la superficie que comprende los primeros 18 metros de profundidad desde la alineación, tenemos:

$$221,50 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 886,00 \text{ m}^2\text{s}$$

### **ZONA DE ORDENACION EN COLONIA Y EDIFICACION TRADICIONAL POPULAR (CTP).**

---

#### 3. Alineaciones.

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial.

En las colonias de "casas-mata" incluidas dentro de la presente Ordenanza, deberá mantenerse la doble alineación: la calle, con la que habrá de alinearse el cerramiento del jardín, y la vivienda, con la que habrá de alinearse el paramento exterior del edificio. Esta doble alineación será fijada en las alineaciones correspondientes.

Las características morfológicas de la parcela hacen imposible el cumplimiento de este apartado.

#### 4. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable se fija en 15 metros medidos desde la fachada de la edificación hacia el vial. No obstante, cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante, a profundidad superior a 15 metros que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución, podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación sobrepasando la profundidad de 15 metros, sin que puedan crearse nuevas medianerías vistas, y sin que se imposibilite la configuración de espacios libres interiores de manzana.

Dado que la ordenación en CTP, se da en la parcela a partir de los 18 metros de profundidad y que los linderos privados carecen de medianerías preexistentes, salvo en un tramo de aproximadamente 6,30 metros, pero solo en planta baja, estas limitaciones hacen inviable el aprovechamiento que le corresponde.

En cualquier caso, las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a este parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana. Asimismo, en caso de existencia de doble alineación la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de fachada de la edificación.

Para los casos en que previa propuesta de edificación se permita sobrepasar la Profundidad máxima edificable, la edificabilidad de la parcela no será superior a la que corresponda aplicando la profundidad de 15 metros y los porcentajes de ocupación correspondientes simultáneamente.

#### 5. Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida en Planta Baja será del 100%.

La ocupación máxima en Plantas Altas será del 80%. Excepcionalmente, en parcelas que den fachadas a viales opuestos y cuya profundidad sea inferior a 10 metros, la ocupación de todas las Plantas del edificio podrá ser del 100%. La ocupación podrá ser del 100% en todas las plantas, en parcelas menores de 70 m<sup>2</sup> en las que la dimensión de fachada supere al fondo medio.



Igualmente, en parcelas con frente a dos calles formando esquina que tengan una superficie inferior a la mínima o un fondo medio edificable inferior a 8 metros perpendicular a una de las dos fachadas, la ocupación podrá ser del 100% en todas sus plantas.

Edificabilidad neta.

..... No obstante, no se superarán los índices de edificabilidad que se especifican a continuación, salvo en los supuestos en los que se permite ocupación del 100% en todas las plantas, se establecen los siguientes índices de edificabilidad máxima:

Subzona Índice de Edificabilidad

CTP-1 1,80 m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup>

CTP-2 2,60 m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup>

La edificabilidad máxima de las parcelas en las que sea obligatoria o conveniente la tramitación de Estudio de Detalle, según lo especificado en el artículo anterior, no será superior a la resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 1,8 m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup> para CTP 1 y 2,6 m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup> para CTP 2 en la franja de la parcela delimitada por la Profundidad Máxima Edificable desde vial público de 15 metros, y de aplicar el índice de 0,6 m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup> al resto de la parcela.

Aplicando estos parámetros a la superficie que comprende desde los primeros 18 metros de profundidad desde la alineación hasta el fondo de parcela, tenemos:

$$270,89 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ m}^{\text{2t}}/\text{m}^{\text{2s}} = 162,53 \text{ m}^{\text{2t}}$$

## SOLUCIÓN ADOPTADA

---

Dadas las características morfológicas especiales de las parcelas que nos ocupan, que impiden el desarrollo de la ordenación pormenorizada adecuadamente, se propone que la edificabilidad que corresponde a la ordenación CTP2, 162,534 m<sup>2</sup>, se permita consumirla en ordenación MC, dentro de los primeros 18 metros de alineación marcados por el PGOU, redistribuyendo el aprovechamiento entre las cuatro plantas altas de forma que haga viable técnica y económicamente el desarrollo de estas.

Con esta solución se facilita la obligatoria dotación de plazas de aparcamiento en planta baja, ya que las características morfológicas de las parcelas, junto con la cercanía del acueducto de San Telmo, hacen inviable técnica y económicamente la dotación de las plazas de aparcamiento en el subsuelo al tener que realizarse mediante muros pantalla con la consecuente posible afección arqueológica y la pérdida de espacio que conllevaría que imposibilitaría su aprovechamiento como aparcamiento.

La planta baja de aparcamientos se proyecta cubierta con un área verde de esparcimiento para el edificio, que enriquece el entorno inmediato de las partes traseras de los edificios colindantes.

Las características morfológicas de la parcela, salvaguardando la traza del acueducto de San Telmo, permiten el disponer 12 plazas de aparcamiento, es decir: 1/ vivienda.

Al destinarse la planta baja a aparcamiento, la superficie ocupada por el mismo dentro de los primeros 18 metros de ordenación MC, no computan de cara a la edificabilidad, proponiéndose el distribuir dicha edificabilidad, dentro de lo posible, en el volumen comprendido entre las alineaciones marcadas por el PGOU, y los vuelos permitidos.



La distribución en el área de MC de la edificabilidad total de la parcela

Edificabilidad correspondiente a MC:

Planta baja 221,50 m<sup>2</sup> x 100% = 221,50 m<sup>2</sup>  
Plantas altas 221,50 m<sup>2</sup> x 75% = 166,13 m<sup>2</sup>

Edificabilidad correspondiente a CTP2: 162,53 m<sup>2</sup>/4 plantas = 40,63 m<sup>2</sup>

Edificabilidad correspondiente a aparcamientos: 174,18 m<sup>2</sup>/4 plantas = 43,54 m<sup>2</sup>

Resultando una edificabilidad por planta alta de 250,30 m<sup>2</sup>t, la cual no se puede materializar ya que, incluyendo el vuelo de cuerpos salientes permitido, 1,50 m., y ciñéndonos a las alineaciones marcadas por el PGOU, la máxima edificabilidad materializable es de 233,09 m<sup>2</sup>t por planta alta.

Resultando los siguientes parámetros

Planta	Edificabilidad
Baja (174,185 m <sup>2</sup> aparcamientos)	221,50 m <sup>2</sup> t
Primera	233,09 m <sup>2</sup> t
Segunda	233,09 m <sup>2</sup> t
Tercera	233,09 m <sup>2</sup> t
Cuarta	233,09 m <sup>2</sup> t
Casetón Cubierta 15%	33,23 m <sup>2</sup> t
SUMAN	1187,09 m <sup>2</sup> t

le (sobre MC) 5,36 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

### 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES NI DE LA DESTINADA A VIALES

Dadas las características de la actuación no se reducen superficies de espacios libres ni de la destinada a viales.

### 3.3.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTA APROVECHAMIENTO, NI SE ALTERAN LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO.

La actuación propuesta no aumenta aprovechamiento del conjunto de las parcelas, ni altera los usos permitidos por el planeamiento.

### 3.4.- ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES, Y DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN SU CASO

La actuación propuesta no modifica las alineaciones ni rasantes, redistribuyendo la ordenación de volúmenes, pero sin modificarla en su conjunto.

### 3.5.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN, EN EL CASO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Dadas las características morfológicas especiales de las parcelas que nos ocupan, que impiden el desarrollo de la ordenación pormenorizada adecuadamente, se propone que la



edificabilidad que corresponde a la ordenación CTP2, 162,534 m<sup>2</sup>, se permita consumirla en ordenación MC, dentro de los primeros 18 metros de alineación marcados por el PGOU, redistribuyendo el aprovechamiento entre las cuatro plantas altas de forma que haga viable técnica y económicamente el desarrollo de estas.

Igualmente se facilita, con esta solución, la obligatoria dotación de plazas de aparcamiento en planta baja, ya que las características morfológicas de las parcelas, junto con la cercanía del acueducto de San Telmo, hacen inviable técnica y económicamente la dotación de las plazas de aparcamiento en el subsuelo al tener que realizarse mediante muros pantalla con la consecuente posible afección arqueológica y la pérdida de espacio que conllevaría que imposibilitaría su aprovechamiento como aparcamiento.

La planta baja de aparcamientos se proyecta cubierta con un área verde de esparcimiento para el edificio, que enriquece el entorno inmediato de las partes traseras de los edificios colindantes.

Las características morfológicas de la parcela, salvaguardando la traza del acueducto de San Telmo, permiten el disponer 12 plazas de aparcamiento, es decir: 1/ vivienda.

Al destinarse la planta baja a aparcamiento, la superficie ocupada por el mismo dentro de los primeros 18 metros de ordenación MC, no computan de cara a la edificabilidad, proponiéndose el distribuir dicha edificabilidad, dentro de lo posible, en el volumen comprendido entre las alineaciones marcadas por el PGOU, y los vuelos permitidos.

La distribución en el área de MC de la edificabilidad total de la parcela

Edificabilidad correspondiente a MC:

Planta baja 221,50 m<sup>2</sup> x 100% = 221,50 m<sup>2</sup>  
Plantas altas 221,50 m<sup>2</sup> x 75% = 166,13 m<sup>2</sup>

Edificabilidad correspondiente a CTP2: 162,53 m<sup>2</sup>/4 plantas = 40,63 m<sup>2</sup>

Edificabilidad correspondiente a aparcamientos: 174,18 m<sup>2</sup>/4 plantas = 43,54 m<sup>2</sup>

Resultando una edificabilidad por planta alta de 250,30 m<sup>2</sup>t, la cual no se puede materializar ya que, incluyendo el vuelo de cuerpos salientes permitido, 1,50 m., y ciñéndonos a las alineaciones marcadas por el PGOU, la máxima edificabilidad materializable es de 233,09 m<sup>2</sup>t por planta alta.

Resultando los siguientes parámetros

Planta	Edificabilidad
Baja (174,185 m <sup>2</sup> aparcamientos)	221,50 m <sup>2</sup> t
Primera	233,09 m <sup>2</sup> t
Segunda	233,09 m <sup>2</sup> t
Tercera	233,09 m <sup>2</sup> t
Cuarta	233,09 m <sup>2</sup> t
Casetón Cubierta 15%	33,23 m <sup>2</sup> t
SUMAN	1187,09 m <sup>2</sup> t
le (sobre MC)	5,36 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s



### 3.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE AFECCIONES AERONÁUTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA (JULIO 2.011).

La parcela objeto del E.D. se encuentra fuera de la zona delimitada por el vigente PGOU de Málaga en la que el terreno vulnera la servidumbre aeronáutica.

Según el plano de Afecciones y protecciones 1.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas Término Municipal, la parcela objeto del E.D. se encuentra dentro de la envolvente de servidumbre de operaciones de aeronaves conformada por el límite de aproximación intermedia NDB RWY 31 ALTITUD 175 m. y el límite de aproximación intermedia VOR RWY 31 ALTITUD 636 m.

Al sumar a la cota donde se sitúa la parcela (+28,80} la altura del volumen cerrado propuesto (18.10 m) más los cuerpos de acceso a las cubiertas e instalaciones del futuro edificio, la altura total no sobrepasará los 51.80 m sobre el nivel del mar. Altura final dentro del límite establecido por el PGOU.

#### 3.6.1.- Servidumbres Aeronáuticas

Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584n2, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

#### 3.6.2.- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra ILS/DME RWY 32, entre otras.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 290 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través del Estudio de Detalle, las cuales en cualquier caso deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.



### 3.7.- INFORME SOBRE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DEL DESARROLLO

#### 3.7.1.- REQUERIMIENTOS

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/ 2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, requiere que todo documento de planeamiento contenga un estudio sobre la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo urbano.

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su SECCIÓN QUINTA, Documentación, Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento, apartado 3, expone:

*3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.*

#### 3.7.2.- JUSTIFICACIÓN

Al no tratar el presente E.D. de actuaciones de urbanización no procede incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica

El Estudio económico-financiero efectúa una evaluación de los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del E.D., inexistentes en el presente E.D..

La memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal.

Siendo el alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, inexistente, no procede el desarrollo de un estudio económico-financiero y por ende tampoco de una memoria de sostenibilidad.

MÁLAGA A 7 DE ENERO DE 2017

MANUEL MIGUEL DUQUE BOLÍVAR  
ARQUITECTO