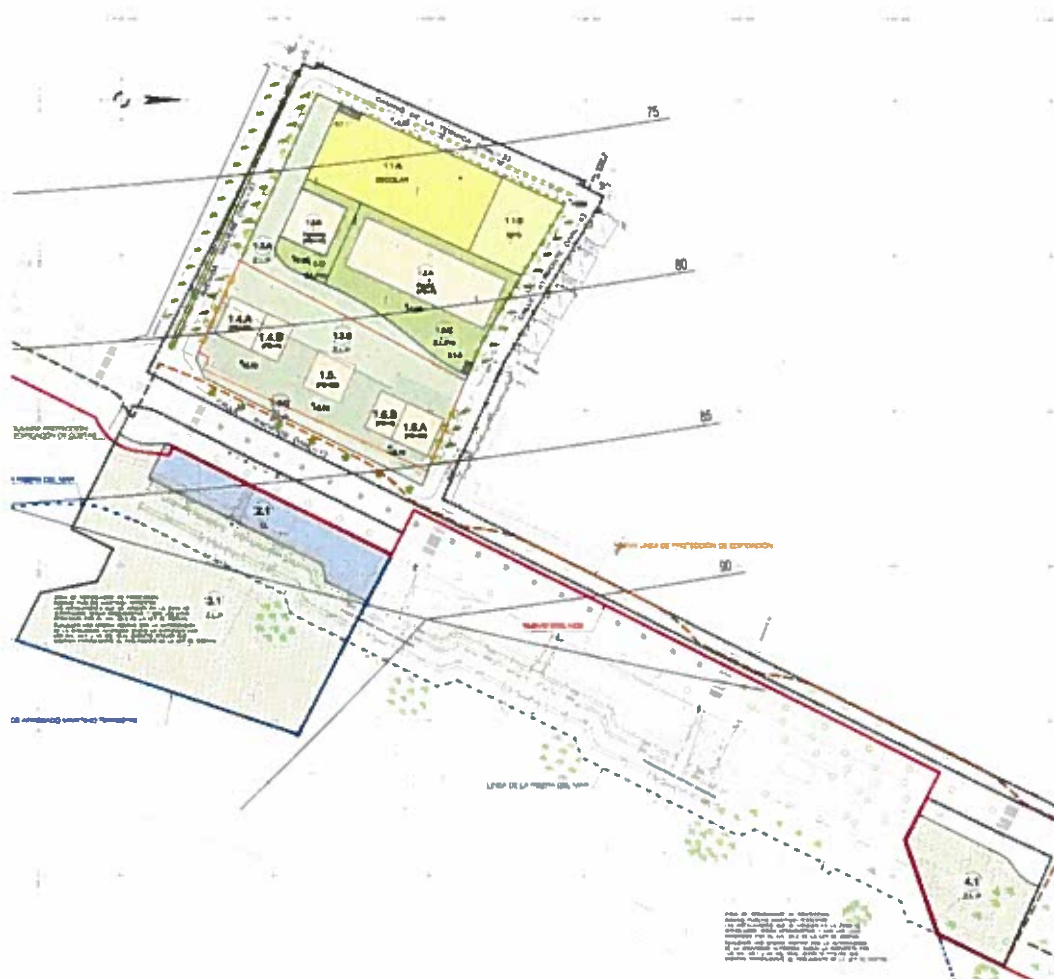


## RESUMEN EJECUTIVO



**ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR LA  
OCUPACIÓN DEL SÓTANO DE LAS TORRES 1.4, 1.5 Y 1.6  
DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR**

**SUP.LO-I “TORRE DEL RÍO”**

**PGOU DE MÁLAGA**

---

## ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR LA OCUPACIÓN DEL SÓTANO DE LAS TORRES I.4, I.5 Y I.6 DEL P.P.O. DEL SECTOR SUP.LO-I "TORRE DEL RÍO" PGOU DE MÁLAGA

---

### INDICE

1.- INTRODUCCIÓN .....	3
2.- JUSTIFICACIÓN .....	3
2.1.- En cuanto al interés público. ....	3
2.2.- En cuanto al contenido. ....	3
2.3.- En cuanto a las modificaciones propuestas. ....	4

### ÍNDICE DE PLANOS

Plano P-I	Zonificación y Parcelación. ACTUAL.
Plano P-I	Zonificación y Parcelación. MODIFICADA
Plano P-I5	Planta General de Aparcamientos.

---

## ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR LA OCUPACIÓN DEL SÓTANO DE LAS TORRES I.4, I.5 Y I.6 DEL P.P.O. DEL SECTOR SUP.LO-I "TORRE DEL RÍO" PGOU DE MÁLAGA

---

### 1.- INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Detalle pretende modificar la ocupación del sótano previsto para las edificaciones en altura de las subzonas I.4, I.5 y I.6, aumentando la actual, de 8.246,44 m<sup>2</sup>s hasta los 12.155 m<sup>2</sup>s, es decir, aumentarla en 3.908,56 m<sup>2</sup>. Consiguiendo de este modo eliminar la subpresión del nivel freático y poder construir solamente dos plantas de sótano en lugar de las cuatro previstas actualmente.

### 2.- JUSTIFICACIÓN

El conocimiento de la casuística ocurrida en la construcción de los sótanos en edificaciones cercanas, con graves problemas de subpresión, es lo que nos obliga a la presentación del presente expediente.

#### 2.1.- En cuanto al interés público.

Eliminar los accesos al mismo nivel desde el vial de servicios del Paseo Marítimo, despejando el tránsito peatonal al eliminar las rampas; favoreciendo con ello el uso de los espacios público y privados. Igualmente se facilita la ejecución de los sótanos, mejorando su funcionamiento y evitando costos innecesarios. Siendo ello razón justificativa del interés público de la propuesta.

#### 2.2.- En cuanto al contenido.

La documentación contiene, en función de su naturaleza y alcance, lo necesario para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas. Incluyendo únicamente un plano de zonificación, actual y modificado, y las páginas de la Memoria y Ordenanzas que se corrigen. No siendo necesario aportar más documentación al no modificarse ninguno de los criterios, zonificación, aprovechamientos, o resto de los parámetros de la ordenación aprobada. Permaneciendo inalterables las ordenaciones estructurales y pormenorizadas del sector, puesto que sólo afecta a la ocupación del sótano bajo rasante, y los accesos al sótano desde las calles Ayamonte y Avenida de Molière.

En cumplimiento de lo regulado por el artículo 32 de la LOUA, la aprobación definitiva del expediente, al no afectar a la ordenación estructural, ni afectar a ninguno de los parámetros de tamaño de

las edificaciones, tales como alturas, separación a vías públicas, etc, corresponde al Ayuntamiento, previo informe no vinculante de la Consejería competente.

### 2.3.- En cuanto a las modificaciones propuestas.

#### 1. *Ocupación de la planta sótano común a las torres de las subzonas 1.4, 1.5 y 1.6*

Se trata de desplazar hacia el Norte y ligeramente hacia el Sur, manteniendo inalterados los otros dos límites, de la ocupación de la planta sótano situada bajo las torres. Aumentando su ocupación de los 8.246,44 m<sup>2</sup> actuales a los 12.155 m<sup>2</sup> propuestos. Con ello se podrán construir solamente dos sótanos, abaratando los costes innecesarios; así como mejorar sustancialmente el funcionamiento del mismo, eliminando los accesos previstos a la calle Pacífico mediante la disposición de un vial subterráneo, al nivel del primer sótano, conectándolo con las calles Avenida de Molière y Ayamonte. Con dicho vial subterráneo, que se constituye como el elemento común, se organizarán los complejos inmobiliarios correspondientes a cada una de las torres, sin necesidad de establecer servidumbres de paso entre ellos.

En el plano P.15 se puede apreciar gráficamente lo descrito.

Como consecuencia de dicho cambio se corrigen las superficies de las Zonas Libres Públicas 1.3.A, 1.3.C y 1.3.B, colindantes las dos primeras con la tercera, aumentando ésta última la superficie que disminuyen aquellas. Sin cambio alguno de forma o situación, pues ambas zonas son una división formal debida a la existencia del sótano. Resultando:

	Actual	Modificada	Diferencia
1.3.A	6.403,40	2.853,24	-3.550,16
1.3.B	5.243,44	9.152,00	3.908,56
1.3.C	1.240,85	882,45	- 358,40
	12.887,69	12.887,69	0,00

Siendo grafiada en el plano P.1.- Zonificación y Parcelación como PARCELA "A". Parcela primitiva en el subsuelo destinada a aparcamiento de las torres y su área comercial, con 12.155 m<sup>2</sup> y con uso público en superficie de 9.152 m<sup>2</sup>.

Ellos nos obliga a cambiar las páginas de la Memoria siguientes:

**Página 51.-** Corregir las superficies de las Áreas Libres Públicas:

I.3.A.....2.853,24 m<sup>2</sup>  
 I.3.B.....9.152,00 m<sup>2</sup>  
 I.3.C.....882,45 m<sup>2</sup>

**Página 79.-** Corregir las superficies de las zonas I.3.A, I.3.B y I.3.C.

**Página 125.-** En el apartado 9.- Espacios Libres de Dominio y Uso Público que coexisten en el plano vertical con zonas de Dominio Privado destinadas a aparcamientos obligatorios: Modificar todas las referencias que se hacen a las superficies de las zonas I.3.B y sótanos de aparcamientos.

	DICE	DEBE DECIR
I.3.B	5.243,44 m <sup>2</sup>	9.152,00 m <sup>2</sup>
Sótanos	8.246,44 m <sup>2</sup>	12.155,00 m <sup>2</sup>

**Página 126.-** En el segundo párrafo de la página 126, del mismo apartado, sustituir: "... la provisión de aparcamientos obligatorios con un mínimo de 4 plantas de aparcamientos ..." por "... un mínimo de 2 plantas ...".

Suprimir el 3<sup>er</sup> párrafo, referente al acceso a los sótanos, mediante rampas, que desembocan y discurren paralelas al vial de servicio de C/ Pacífico (Vial-I...), al eliminarse dichos accesos en la presente modificación de la ocupación del sótano; pues como se dijo anteriormente, todos los accesos al sótano se harán desde el vial, al nivel del sótano primero, que une la Avenida de Molière con la calle Ayamonte.

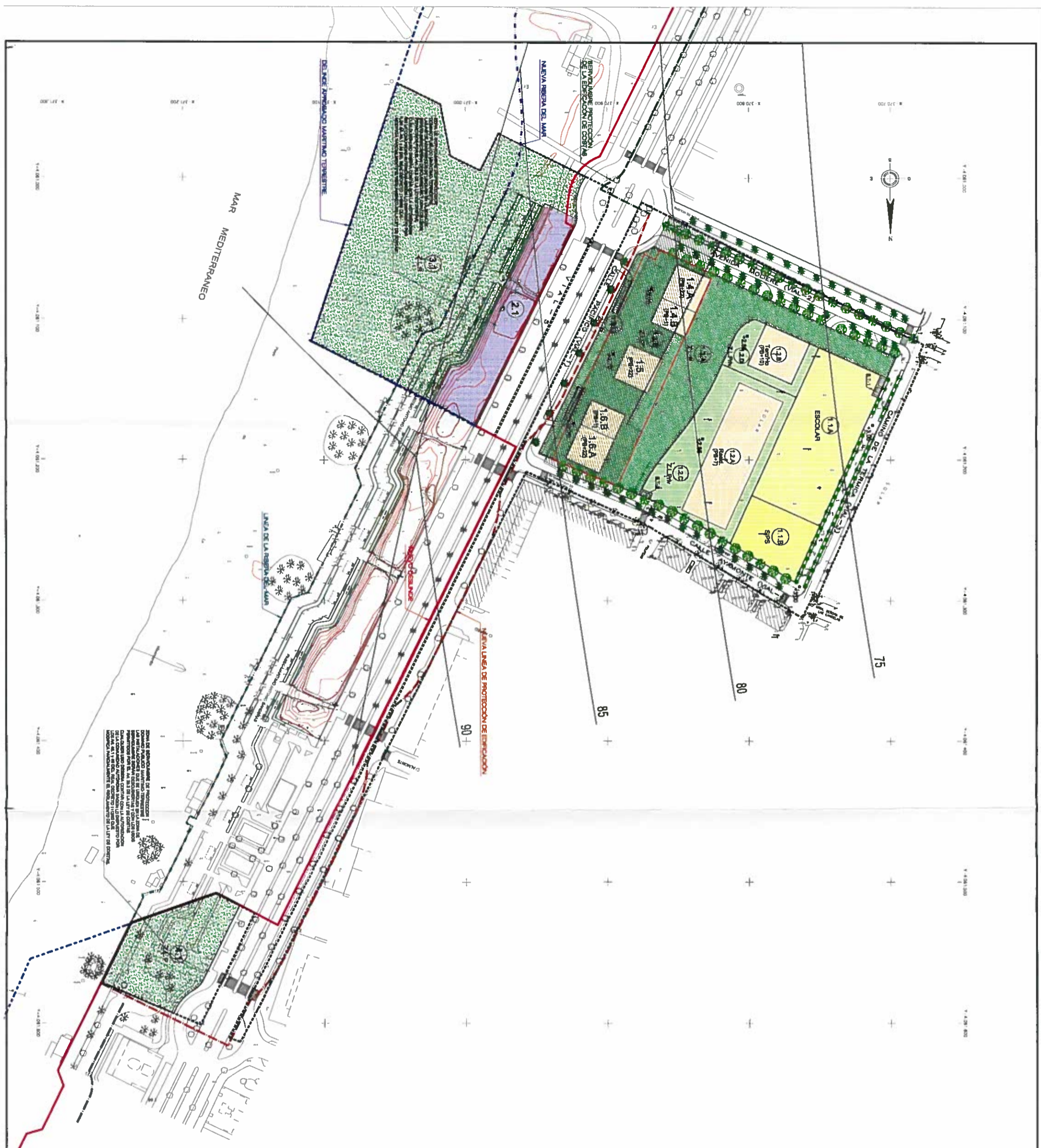
**Página 128.-** En el final del primer párrafo, cuando dice "...no podrá superar en ningún caso la superficie de 8.246,44 m<sup>2</sup>, prevista en este Plan Parcial de Ordenación ..." se dice "... por la superficie de 12.155,00 m<sup>2</sup> ..."

Málaga, Septiembre de 2017



Fdo. Tristán Martínez Auladell

4+4.91.200  
4+4.91.200  
4+4.91.200  
4+4.91.200  
4+4.91.200  
4+4.91.200  
4+4.91.200  
4+4.91.200  
4+4.91.200



CUADRO DE ZONIFICACION

U.B.O	DESCRIPCION	SUPERFICIE	NO. DE EDIFICIOS	USO	PROTECCION
GA	1.2.A	3,942.27	3,177	12,843.00	12
EDUCACION	1.2.C	3,897.26	-	22.7m	-
	1.2.D	1,107.23	-	22.7m	-
	1.4	11,423.0	1,138	12,517.20	12
	1.5	8,850.0	2,148	14,642.00	12
	1.6	11,832.0	1,235	13,917.00	12
TOTAL RESERVA		11,877.64	-	29,581.20	488
TOTAL	1.2.B	1,074.74	785	8,284.48	12
TOTAL	1.1.A	1,074.74	-	8,284.48	-
	1.1.B	3,122.1	1,20	2,122.17	-
	1.1.C	4,914.85	-	5,122.28	-
TOTAL		20,131.22	-	5,122.28	-
TOTAL	EDUCACION	91,779.27	-	2,122.27	-
TOTAL	RESERVA	20,131.22	-	5,122.28	-
TOTAL	EDUCACION Y RESERVA	111,910.49	-	7,244.55	-
TOTAL	EDUCACION	111,910.49	-	7,244.55	-
TOTAL	RESERVA	20,131.22	-	5,122.28	-
TOTAL	RESERVA Y EDUCACION	132,041.71	-	12,366.83	-
TOTAL	RESERVA	132,041.71	-	12,366.83	-
TOTAL	EDUCACION	91,779.27	-	2,122.27	-
TOTAL	EDUCACION Y RESERVA	124,058.54	-	4,244.54	-

CUADRO RESUMEN POR USOS

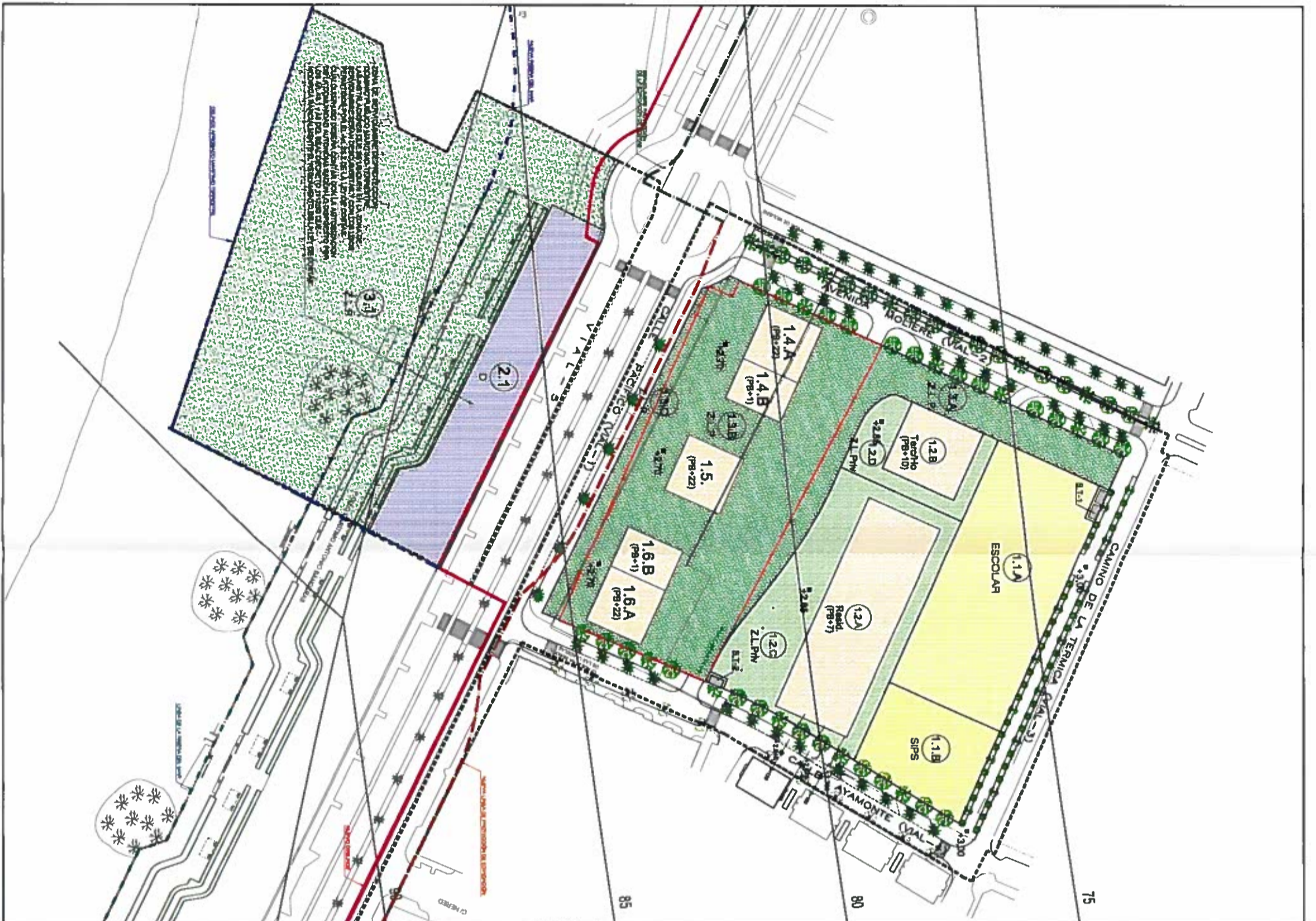
USO	SUPERFICIE	NO. DE EDIFICIOS	USO	PROTECCION	
EDUCACION	91,779.27	-	2,122.27	-	
RESERVA	20,131.22	-	5,122.28	-	
TOTAL	111,910.49	-	7,244.55	-	
TOTAL	EDUCACION	91,779.27	-	2,122.27	-
TOTAL	RESERVA	20,131.22	-	5,122.28	-
TOTAL	EDUCACION Y RESERVA	111,910.49	-	7,244.55	-
TOTAL	EDUCACION	91,779.27	-	2,122.27	-
TOTAL	RESERVA	20,131.22	-	5,122.28	-
TOTAL	EDUCACION Y RESERVA	111,910.49	-	7,244.55	-

PLAN DE RECONSTRUCCION DE PROTECCION DE LA PLAYA...  
 Este plan de reconstrucción de protección de la playa tiene como finalidad definir las zonas de protección de la playa, las zonas de reserva de la playa y las zonas de protección de la línea de costa. Las zonas de protección de la playa y las zonas de reserva de la playa se definen en función de la línea de costa y la línea de protección de la playa. Las zonas de protección de la línea de costa se definen en función de la línea de costa y la línea de protección de la línea de costa.

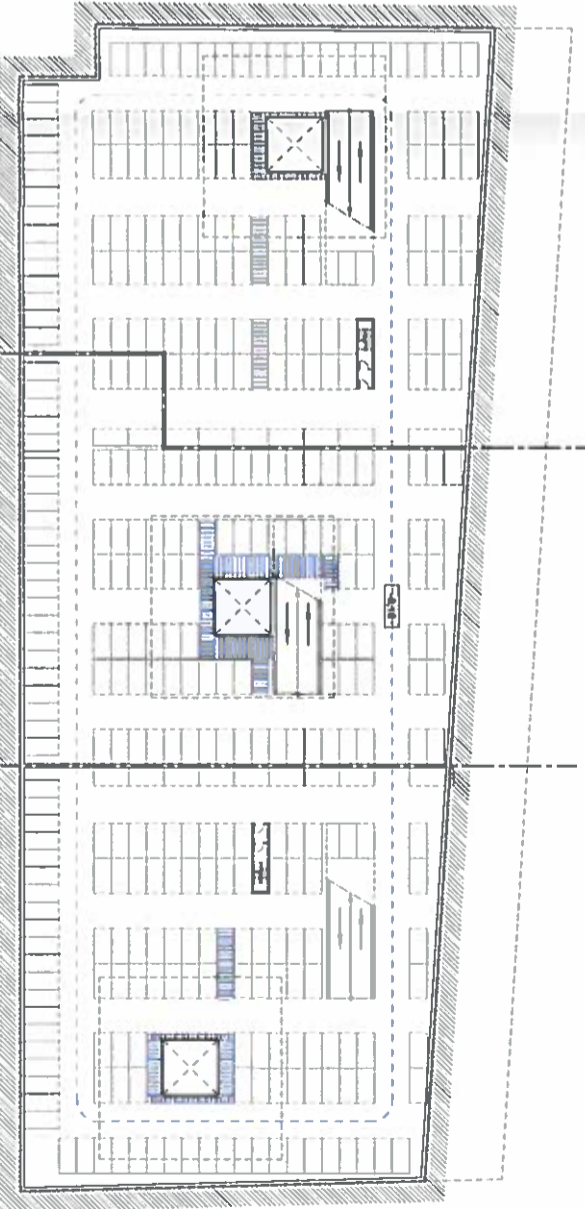
ALTAURA ULTIMA DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS...  
 SERVIDUMBRES DE AERODROMOS E SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

PROYECTO: SERVIDUMBRES DE AERODROMOS E SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.  
 FOLIO: P-1





SOTANO 1 GARAJE (-3.08)  
ESCALA 1:500



SOTANO 2 GARAJE (-6.18)  
ESCALA 1:500

	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> )
GARAJE	1238.02	12.195.44
SOTANO 1	10.919.42	10.337.00
SOTANO 2	10.337.00	22.482.44

	Nº DE PARQUEAMIENTOS	TOTAL
COMPLEJO INMOBILIARIO I	136	269
COMPLEJO INMOBILIARIO II	120	234
COMPLEJO INMOBILIARIO III	137	285
<b>TOTAL</b>	<b>393</b>	<b>788</b>

ESTUDIO DE DETALLE PARA MUESTRAR LA OCUPACION DEL SOTANO DE LAS TORRES I, A, B, Y C DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR BUD-1 TORRES DEL NOROCCIDENTE DE TALLERES

PROYECTO: JUNTA DE COMPENSACION

PROYECTISTA: PLANIA GENERAL DE APARCAMIENTOS

PROYECTO: P-15

FECHA: 11/08/2018

PROYECTISTA: [Firma]

COMPLEJO INMOBILIARIO I

COMPLEJO INMOBILIARIO II

COMPLEJO INMOBILIARIO III