

ANEXO 4.- RESUMEN EJECUTIVO

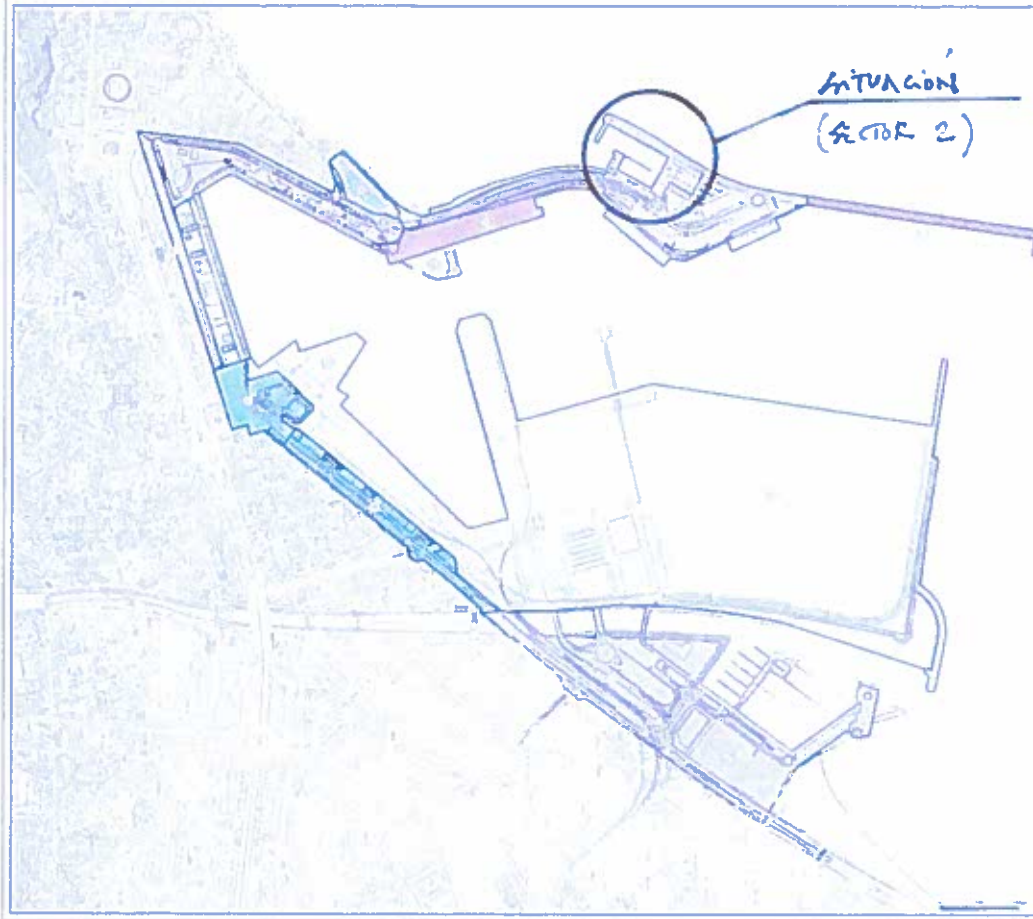
DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación 1 al 11, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 1 de junio de 2018.

Málaga, 14 de junio de 2018
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido.-



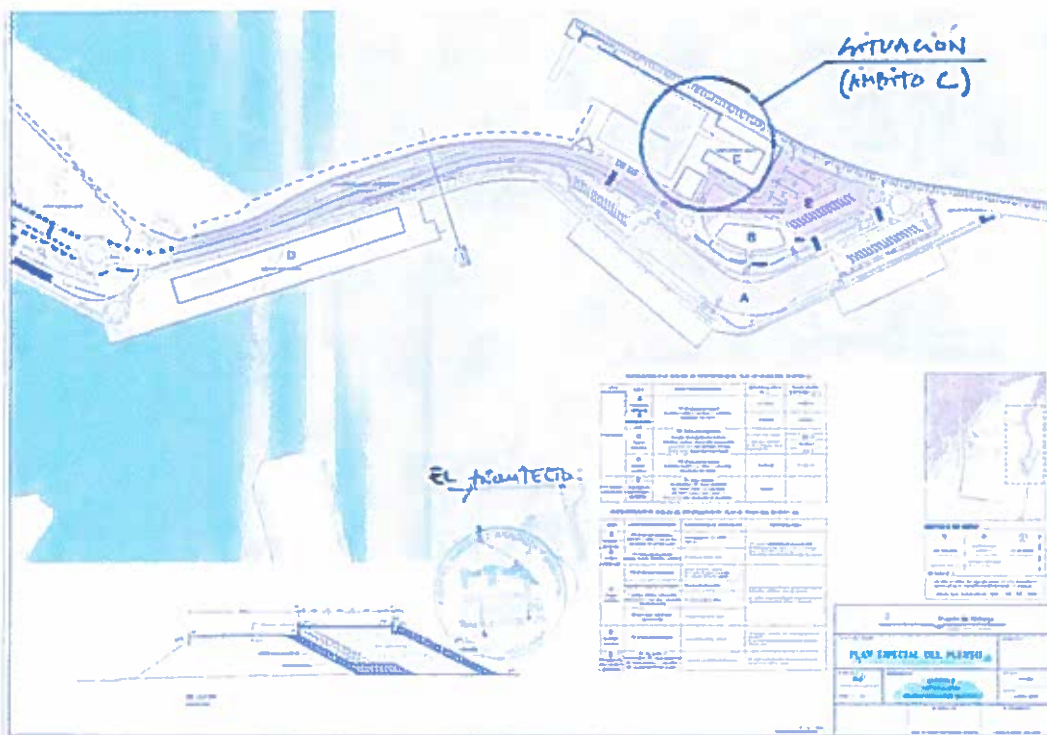
1.1. Ubicación del Ámbito de Planeamiento.



1.2. Determinaciones del Planeamiento General

El Estudio de Detalle se realiza en una parcela situada en el Puerto de Málaga, en la zona más al este del conjunto, concretamente en la Plataforma del Morro, del Dique de Levante.

Se encuentra dentro del sector 2 área C cuyo uso es Puerto Deportivo, y en concreto los usos pormenorizados de Escuela de Enseñanzas Náuticas, Club Social, Marina Seca, Restauración y pequeño comercio vinculado al club.



Las determinaciones del planeamiento superior son las referidas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial del Puerto, respecto de la Zona Portuaria y a la Normativa por áreas de Intervención (Fichas Regulatoras de las Actuaciones), en nuestro caso Plataforma del Morro, Actuación 2.3. Dársena Náutico Deportiva.

La estructura de la propiedad del suelo, es un suelo de dominio público portuario donde se realiza por la Autoridad Portuaria de Málaga una concesión administrativa con un plazo máximo de treinta y cinco años, en el cual el Real Club Mediterráneo de Málaga construirá y explotará las distintas edificaciones e instalaciones que se prevén proyectar como centro Náutico.

La superficie de terreno de la concesión es de 13.964 m² y la de lámina de agua de 9.458 m².

Dentro de la concesión existe una parcela de 2.766 m² que es reserva de terreno de la APM, con lo que la superficie neta es de 11.198 m².

Existe una zona de servidumbre de acceso de 1.893 m² (incluida en los 13.964 m²) situada junto al dique como acceso al éste.

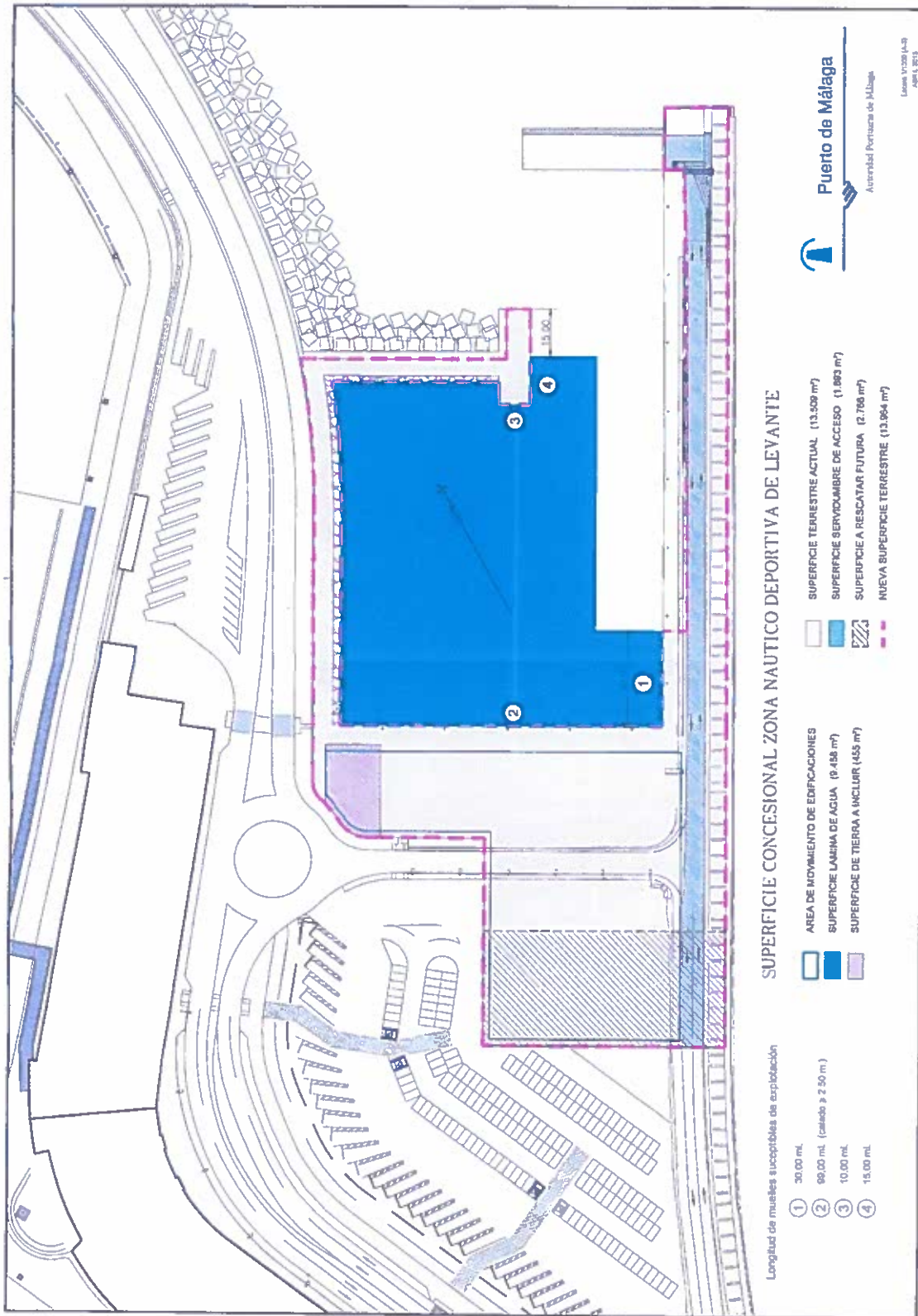
1.- Superficie Bruta Concesión (Centro Náutico)= 13.964 m².

2.- Superficie Neta Concesión (Centro Náutico)= 11.198 m².

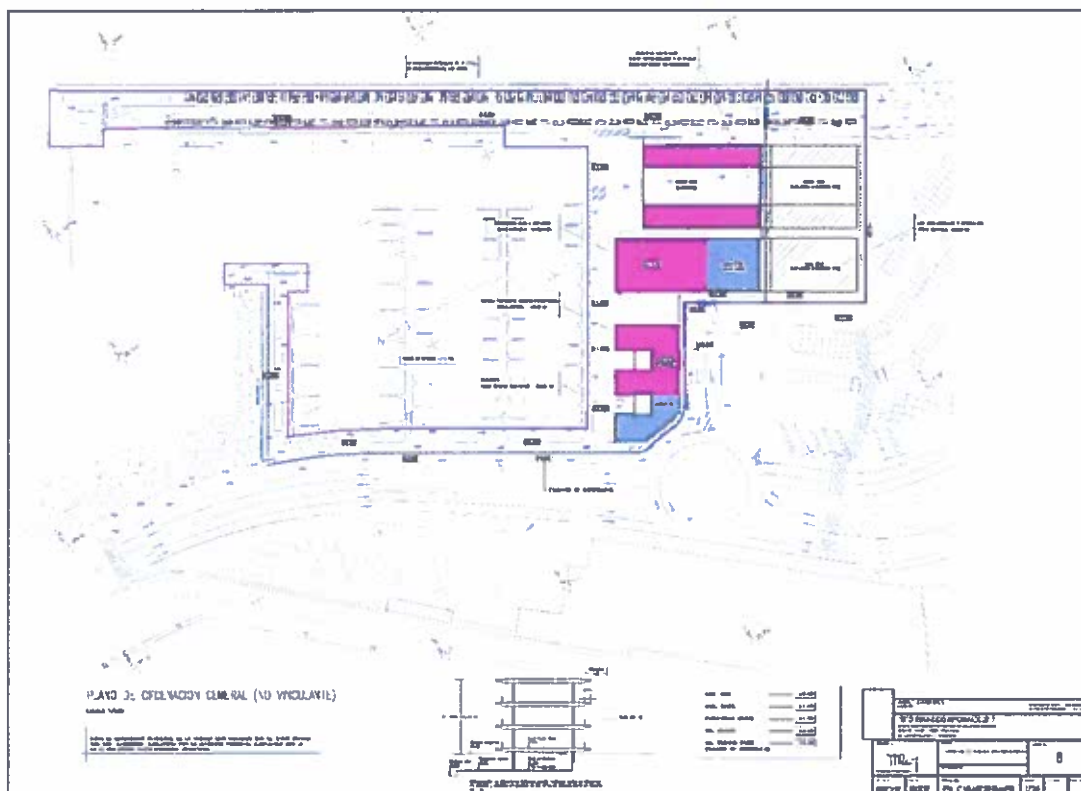
3.- Superficie Servidumbre de Acceso= 1.893 m²m².

4.- Superficie Terreno para entrega APM Futura= 2.766 m².

5.- Superficie Lámina de Agua= 9.458 m².



1.3. Plano de Ordenación



La solución adoptada se compone de dos partes muy diferenciadas, por una parte el conjunto de la superficie de tierra, compuesta por tres volúmenes, una Escuela de Enseñanzas Náuticas ampliable a la zona de esquina, un Edificio Club Social también ampliable en su zona trasera, y una Marina Seca, además de una serie de espacios libres entre los distintos edificios, tales como viales, aceras, zona del muelle sur de carga y descarga de embarcaciones, y un Varadero para limpieza y arreglo de embarcaciones. Por otra parte se proyecta en la lámina de agua una Dársena para embarcaciones de recreo, que constará aproximadamente de 113 puntos de atraque para barcos de diferentes tamaños, conformados por cuatro pantalanes dispuestos paralelamente al muelle sur del conjunto y unidos entre sí por unas pasarelas de madera que estarán ubicadas en el perímetro oeste de la parcela, sobre la zona de rocallas.

De la misma forma el vial existente en el sur, servirá de acceso a nuestra parcela y en concreto a la zona de aparcamientos general del Centro Náutico, en donde se colocará un control de acceso restringido.

En nuestra ordenación, se han proyectado tres volúmenes independientes, cumpliendo con los parámetros del plan especial y atendiendo a las necesidades del futuro nuevo Centro Náutico que será ubicado en la parcela.

Se ordenan en la cabecera de la parcela dos volúmenes en donde se ubicarán los edificios de Escuela de Enseñanzas Náuticas y el edificio principal del conjunto que es la Casa Club (Edificio Social), éste está en el centro y será el que articule al resto de edificaciones adyacentes. En la zona este, por necesidad de espacio y por funcionalidad y accesibilidad se ubicará el volumen de la Marina Seca.

4.1. Condiciones de Ordenación.-

4.1.1. Parcela Mínima.-

No se fijan unas condiciones de parcela mínima, la parcela existente viene ya dada y diseñada en el propio Plan Especial. Tal y como queda reflejado en el plano nº 2 del Estudio de Detalle.

4.1.2. Edificabilidad neta.-

Se fijan unas edificabilidades independientes para los distintos volúmenes, excepto para la instalación desmontable (Marina Seca) cuya superficie no es computable.

Los Techos máximos edificables son:

- Escuela Enseñanzas Náuticas incluso ampliación en la esquina 800 m²t
- Edificio Club Social 2.400 m²t. de los que 1.500 se asignan a la parcela neta y 900 a la zona de reserva de la APM, como queda reflejado en el plano nº 7 del Estudio de Detalle.

4.1.3. Ocupación.-

En el Estudio de Detalle se fija la ocupación del conjunto y de cada uno de sus volúmenes, dicha ocupación queda reflejada en el plano nº 7 del Estudio de Detalle.

4.1.4. Número Plantas y Altura Edificable

La altura máxima de las edificaciones será la indicada en el plano nº 7 del Estudio de Detalle, son: Escuela Enseñanzas Náuticas PB+1 (9,90m.), y Edificio Club Social PB+2 (13,50m), para la Instalación Desmontable (Marina Seca) se recurre a las Ordenanzas generales (13.50 m.) altura máxima.

De acuerdo con la mención que realiza en Plan Especial respecto a la posibilidad del aprovechamiento de locales bajo rasante, se definen con éste criterio en éste Estudio de Detalle los volúmenes bajo rasante del Club Social y Escuela Enseñanzas Náuticas, que no computarán bajo la rasante de referencia +4.00, con la condición de tratarse como espacios diáfanos, y vinculados con los usos náuticos deportivos de la Dársena.

4.1.5. Separación Linderos Privados y entre Unidades Edificación

Las separaciones a linderos y entre edificaciones se referencian en el Plano 5 de Alineaciones y rasantes del Estudio de Detalle.

4.1.6. Vuelos Cuerpos Salientes

Sobre las alineaciones indicadas se permiten vuelos de 1 m. para elementos constructivos como cornisas aleros etc.

4.1.7. Condiciones de uso

El uso global dentro del conjunto es Puerto Deportivo, y los pormenorizados Escuela de Enseñanzas Náuticas, Club Social, Marina Seca, Restauración y pequeño comercio vinculado al club.

4.2. Aparcamientos

El Estudio de Detalle incluye 143 plazas de aparcamiento, en dos zonas dentro del mismo ámbito, una zona de aparcamientos en batería en el espaldón del dique de levante y otra zona en línea en el propio vial de acceso, todo esto viene indicado en el plano de ordenación nº 8 del Estudio de Detalle.

4.3. Ordenación de Vallas

La Valla perimetral será de características similares y cumplirán la misma función que las existentes en el entorno de nuestro ámbito de actuación, tendrán una altura máxima de 2.10 m, tal y como se refleja en el plano nº 9 de Esquemas de Alzados, y serán unos tubos individuales dispuestos verticalmente, con la finalidad de darle continuidad y coherencia al conjunto y su entorno próximo, y todo quede lo más integrado posible y también que exista transparencia al aproximarse al entorno.

4.4. Condiciones Estéticas Edificaciones

Estos aspectos quedan contemplados en el Estudio de Detalle, ya que se ha tenido un gran cuidado en el diseño de los volúmenes, por tener gran relevancia toda la actuación del conjunto y por ser una intervención en un lugar estratégico y muy visible de la ciudad. Se ha querido hacer una integración total del conjunto en su entorno a todos los niveles, arquitectónico, portuario, funcional, social, comercial, turístico, estético y como imagen de la propia ciudad de Málaga.

Se realizará con materiales modernos, adaptados al medio marino, que es muy agresivo, utilizando partes de vidrio en los edificios para darle transparencia y luminosidad y a la vez vincularlos al máximo con la nueva Dársena de embarcaciones integrada en el conjunto. En los planos del ANEXO 2 se pueden observar todos estos aspectos estéticos de las edificaciones.

La Marina Seca se realizará con las características de una edificación desmontable, con materiales ligeros y resistentes al ambiente marino, de pilares y vigas de acero laminado y recubrimiento tipo sándwich o materiales similares que cumplan con la condición de construcción desmontable. En el diseño de la cubierta, que podrá ser abierta parcialmente o cerrada en su conjunto, se buscará un diseño moderno y atractivo coherente con el resto de edificios proyectados.

1.5. Imágenes.

Las imágenes que se incluyen son orientativas.







DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación 1 al 11, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 1 de junio de 2018.

Málaga, 14 de junio de 2018
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido.-

Victoria E. del Río Florido