



[www.hcparquitectos.com](http://www.hcparquitectos.com)

**DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación numerada de la 1 a la 7, ha tenido aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 2 de noviembre de 2016.

Málaga, 15 de noviembre de 2016  
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido.-

# CORRECCIÓN DE ERROR DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR P.E.R.I. LO-12 (PA-LO.22) "SANTA RUFINA" (MÁLAGA)

**PROMOTOR:**  
GESTIÓN DE INMUEBLES ADQUIRIDOS, S.L.

**PROYECTICAS:**  
HCP ARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P.

**ARQUITECTOS:**  
FAUSTO ALARCÓN DUQUE  
MARIO ROMERO GONZÁLEZ

JUNIO 2.016  
Exp H-2494-16

## ÍNDICE.

1.- ANTECEDENTES.....	2
2.- OBJETO DEL DOCUMENTO .....	3
3.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA CORRECCIÓN DE ERROR DEL PERI.....	3
4.- MODIFICACIONES EN LA ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SECTOR.....	4
5.- MODIFICACIONES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
6.- LISTADO DE PLANOS.....	6

## 1.- ANTECEDENTES

Con fecha 26 de Julio de 2.007 fue aprobado definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del PERI-LO-12 "Santa Rufina", habiéndose publicado en el BOP nº 42 de 29 de febrero de 2.008. Dicho Plan Especial fue recogido por la Revisión del PGOU de Málaga de 2011, como sector de planeamiento aprobado PA-LO-22.

Con fecha 27 de septiembre de 2.012 se aprueba el Estudio de Detalle del PERI-LO.12 con la ordenación de volúmenes de las parcelas R.5 y R.6.

Durante la redacción del Proyecto de Reparcelación, presentado a la Asamblea de la Junta de Compensación celebrada el 14 de noviembre de 2.013, se constata que el plano topográfico que sirvió de base para la redacción del PERI contiene un error en la situación del límite Este, ya que este debe coincidir con el muro que delimita la propiedad de las antiguas instalaciones industriales que lo separa de las instalaciones ferroviarias. Sin embargo, en el documento del PERI dicho muro, se emplazó erróneamente, desplazándolo hacia el Este, y por tanto aumentando la superficie del PERI y disminuyendo la carga externa de la apertura de la calle Río Gargálica, que el mismo sector tiene adjudicada.

Con fecha 26 de mayo de 2.015, se presenta escrito en la Gerencia de Urbanismo, que advierte del error en la delimitación del ámbito del PERI-LO.12 que implicaría la reducción de superficie del ámbito.

Con fecha 13 de abril de 2.016, se presenta en la Gerencia de Urbanismo, documentación relativa a la corrección de error del PGOU 2011 y del Estudio de Detalle referido al ámbito de planeamiento del PERI-LO.12.

Con fecha 27 de abril de 2.016 el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo, emite informe en el que se realizan las siguientes conclusiones:

- Se debe eliminar de la documentación la "Corrección de Error del Plan General".
- Se debe aportar una nueva documentación de "Corrección de error del PERI-LO.12" aprobado que, se limite a acompañarse del plano topográfico actual y modificado por la corrección del error. Esta corrección deberá tener informe favorable previo del Negociado de Cartografía y Topografía. A este plano se acompañará exclusivamente el plano de ordenación actual y modificado por la corrección de error, con los cuadros corregidos en los términos que procedan en virtud de la reducción del ámbito.
- Conforme a lo anterior, y en los mismos términos se procederá para la "Corrección de error del Estudio de Detalle", pero en este caso con un plano más referido a la corrección del plano de Parcelación.
- Toda la documentación que se presente en formato papel se deberá aportar también en formato digital (pdf y dwg).

En respuesta a dichos requerimientos, se está tramitando simultáneamente al presente expediente, el documento de Corrección de error del PERI-LO.12 (PA-LO.22), donde se incorporan todas las correcciones derivadas de la nueva delimitación del Sector.

El presente documento, pretende corregir en el Estudio de Detalle todas aquellas modificaciones derivadas de los ajustes realizados en el documento de Corrección de error del PERI.

## **2.- OBJETO DEL DOCUMENTO**

El presente documento tiene por objeto corregir la documentación del Estudio de Detalle del Sector del PERI-LO.12 (PA-LO-22) "Santa Rufina", trasladando todos aquellos ajustes realizados en el documento de Corrección de error del PERI, a la ordenación pormenorizada del Estudio de Detalle. Se incorpora el plano topográfico corregido, con la ubicación correcta del muro que delimita los límites del PERI-LO.12 y el Estudio de Detalle ED-LO.4. Por tanto se representa correctamente la nueva delimitación del ámbito, en todos los planos del Estudio de Detalle, trasladando la reducción de superficie y de edificabilidad total del Sector a los cuadros del documento.

Asimismo, y como consecuencia de la reducción de edificabilidad total del Sector, se contempla la reducción del índice de edificabilidad neto de cada una de las parcelas residenciales R-6 y R-7, y por último se traslada esa merma de edificabilidad, a la ordenación de volúmenes que contempla el Estudio de Detalle para ambas parcelas, reduciendo el techo edificable de las plantas altas y manteniendo la edificabilidad de la PB+1.

## **3.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA CORRECCIÓN DE ERROR DEL PERI.**

Como se ha explicado anteriormente, se está tramitando simultáneamente al presente expediente, el documento de Corrección de error del PERI-LO.12 (PA-LO-22), que contempla la reducción de la superficie del Sector, de la edificabilidad total y del índice de edificabilidad neta de las parcelas residenciales R-6 y R-7. Asimismo también se recoge que la reducción en la superficie del Sector, afecta exclusivamente en superficie de suelo a la red viaria, disminuyendo la superficie calificada como viario. A continuación se adjunta el cuadro de zonificación modificado, correspondiente al documento de Corrección de error del PERI, también en tramitación.

<b>CUADRO DE ZONIFICACION MODIFICADO</b>				
<b>USO</b>	<b>PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>IND. EDIF.</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>
RESIDENCIAL (OA-2)	R-6	2.360 m2s	9,26	21.862,35 m2s
	R-7	1.203 m2s	9,26	11.144,25 m2s
		3.563 m2s		33.006,60 m2s
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	ELP-4	1.896 m2s		
	ELP-5	3.991 m2s		
	ELP-6	1.832 m2s		
		7.719 m2s		
VIARIO		3.721 m2s		
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>15.003 m2s</b>	<b>2,20</b>	<b>33.006,60 m2s</b>

CARGA EXTERNA-1: 1066 m2s

#### 4.- MODIFICACIONES EN LA ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SECTOR.

Como consecuencia de los ajustes realizados en la delimitación del Sector, se produce una modificación en la estructura de la propiedad del Sector, que se representa en el siguiente cuadro y el plano correspondiente:

PROPIETARIO	SUPERFICIE ACTUAL	SUPERFICIE MODIFICADA
GESTIÓN DE INMUEBLES ADQUIRIDOS, S.L.	15.265 m <sup>2</sup> s	14.760 m <sup>2</sup> s
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	189 m <sup>2</sup> s	0.189 m <sup>2</sup> s
ADIF	7 m <sup>2</sup> s	54 m <sup>2</sup> s
TOTAL SECTOR	15.461 m <sup>2</sup> s	15.003 m <sup>2</sup> s

#### 5.- MODIFICACIONES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle contempla una ordenación de volúmenes de las parcelas R-6 y R-7, dividiendo cada una de estas parcelas en dos subparcelas a las que le asigna una superficie de suelo, una edificabilidad total que reparte entre edificabilidad de la Planta Baja+1 y edificabilidad de las plantas altas, y un número de plantas.

El presente documento mantiene la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle aprobado, afectando únicamente, como consecuencia de la reducción del índice de edificabilidad neto de cada parcela, a la edificabilidad asignada a las plantas altas.

Se adjuntan a continuación los cuadros de ordenación del Estudio de Detalle aprobado, y la Corrección de error del Estudio de Detalle, con las modificaciones realizadas.

#### ESTUDIO DE DETALLE APROBADO

MANZANA R-6					
R-3 RESIDENCIAL	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA + 1	EDIFICABILIDAD PLANTAS ALTAS	EDIFICABILIDAD TOTAL	NÚMERO DE PLANTAS
R-3.1	1.019,52 m <sup>2</sup> s	2.039,04 m <sup>2</sup> t	8.942,20 m <sup>2</sup> t	10.981,24 m <sup>2</sup> t	B + 21*
R-3.2	1.340,48 m <sup>2</sup> s	2.680,96 m <sup>2</sup> t	8.973,00 m <sup>2</sup> t	11.653,96 m <sup>2</sup> t	B+12*
TOTAL	2.360,00 m <sup>2</sup> s	4.720,00 m <sup>2</sup> t	17.915,20 m <sup>2</sup> t	22.635,20 m <sup>2</sup> t	

#### MANZANA R-7

R-5 RESIDENCIAL	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA + 1	EDIFICABILIDAD PLANTAS ALTAS	EDIFICABILIDAD TOTAL	NÚMERO DE PLANTAS
R-5.1	767,22 m <sup>2</sup> s	1.534,44 m <sup>2</sup> t	6.068,92 m <sup>2</sup> t	7.603,36 m <sup>2</sup> t	B + 12*
R-5.2	435,78 m <sup>2</sup> s	0.871,56 m <sup>2</sup> t	2.904,08 m <sup>2</sup> t	3.775,64 m <sup>2</sup> t	B+12*
TOTAL	1.203,00 m <sup>2</sup> s	2.406,00 m <sup>2</sup> t	8.973,00 m <sup>2</sup> t	11.379,00 m <sup>2</sup> t	

\*No incluye planta diáfana

#### CUADRO RESUMEN PARCELACIÓN

RESIDENCIAL	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA + 1	EDIFICABILIDAD PLANTAS ALTAS	EDIFICABILIDAD TOTAL
R-3	2.360,00 m <sup>2</sup> s	4.720,00 m <sup>2</sup> t	17.915,20 m <sup>2</sup> t	22.635,20 m <sup>2</sup> t
R-5	1.203,00 m <sup>2</sup> s	2.406,00 m <sup>2</sup> t	8.973,00 m <sup>2</sup> t	11.379,00 m <sup>2</sup> t
TOTAL	3.563,00 m <sup>2</sup> s	7.126,00 m <sup>2</sup> t	26.888,20 m <sup>2</sup> t	34.014,20 m <sup>2</sup> t

### CORRECIÓN DE ERROR DEL ESTUDIO DE DETALLE

#### MANZANA R-6

R-3 RESIDENCIAL	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA + 1	EDIFICABILIDAD PLANTAS ALTAS	EDIFICABILIDAD TOTAL	NÚMERO DE PLANTAS
R-3.1	1.019,52 m <sup>2</sup> s	2.039,04 m <sup>2</sup> t	7.405,50 m <sup>2</sup> t	9.444,54 m <sup>2</sup> t	B + 21*
R-3.2	1.340,48 m <sup>2</sup> s	2.680,96 m <sup>2</sup> t	9.736,85 m <sup>2</sup> t	12.417,81 m <sup>2</sup> t	B+12*
TOTAL	2.360,00 m <sup>2</sup> s	4.720,00 m <sup>2</sup> t	17.142,35 m <sup>2</sup> t	21.862,35 m <sup>2</sup> t	

#### MANZANA R-7

R-5 RESIDENCIAL	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA + 1	EDIFICABILIDAD PLANTAS ALTAS	EDIFICABILIDAD TOTAL	NÚMERO DE PLANTAS
R-5.1	767,22 m <sup>2</sup> s	1.534,44 m <sup>2</sup> t	5.572,87 m <sup>2</sup> t	7.107,31 m <sup>2</sup> t	B + 12*
R-5.2	435,78 m <sup>2</sup> s	0.871,56 m <sup>2</sup> t	3.165,38 m <sup>2</sup> t	4.036,94 m <sup>2</sup> t	B+12*
TOTAL	1.203,00 m <sup>2</sup> s	2.406,00 m <sup>2</sup> t	8.738,25 m <sup>2</sup> t	11.144,25 m <sup>2</sup> t	

\*No incluye planta diáfana

#### CUADRO RESUMEN PARCELACIÓN

RESIDENCIAL	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA + 1	EDIFICABILIDAD PLANTAS ALTAS	EDIFICABILIDAD TOTAL
R-3	2.360,00 m <sup>2</sup> s	4.720,00 m <sup>2</sup> t	17.142,35 m <sup>2</sup> t	21.862,35 m <sup>2</sup> t
R-5	1.203,00 m <sup>2</sup> s	2.406,00 m <sup>2</sup> t	8.738,25 m <sup>2</sup> t	11.144,25 m <sup>2</sup> t
TOTAL	3.563,00 m <sup>2</sup> s	7.126,00 m <sup>2</sup> t	25.880,60 m <sup>2</sup> t	33.006,60 m <sup>2</sup> t

#### 6.- LISTADO DE PLANOS

- I.1.- SITUACIÓN EN LA CIUDAD, Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN PGOU Y PERI.
- I.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- I.3.- CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PERI-LO-12.
- I.4.- ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES SEGÚN PERI-LO-12.
- I.5.- PERFILES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SEGÚN PERI-LO-12
- P.1.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.
- P.2.- ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES. ORDENACIÓN PROPUESTA.
- P.3.- PARCELACIÓN. ORDENACIÓN PROPUESTA.
- P.4.- SECCIONES ESQUEMÁTICAS. ORDENACIÓN PROPUESTA.
- P.5.- ORDENACIÓN URBANA PROPUESTA.

Málaga, junio de 2.016.



Fausto Alarcón Duque  
Arquitecto

Mario Romero González  
Arquitecto

**DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación numerada de la 1 a la 7, ha tenido aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 2 de noviembre de 2016.

Málaga, 15 de noviembre de 2016  
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido.-

*Tomás*