

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION "PLAZA NIÑO DE LAS MORAS" MÁLAGA

Estudio de Detalle y parcelación SUNC-O-LE.9
"Plaza niño de las Moras"
Localidad: Málaga. Litoral Este.
Situación: Avenida Salvador Allende nº 37, 39, 41, 43

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:

BAYARTE S.L.U.

PROYECTISTA:

ANTONIO SIMON LOPEZ SANCHEZ

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

En Madrid, a 25 de marzo del 2.019

Fdo.: ANTONIO SIMON LOPEZ SANCHEZ

ÍNDICE

ÍNDICE 1

1 DATOS GENERALES	2	
1.1 OBJETO DEL ENCARGO		2
1.2 SITUACIÓN DE LA PARCELA AFECTADA		2
2 MARCO NORMATIVO	3	
2.1 L.O.U.A.		3
2.2 P.G.O.U. MÁLAGA		3
2.3 REAL DECRETO 2159/1978, 23 DE JUNIO “REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO”		6
3 INFORMACION URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL	7	
3.1 ÁMBITO		7
3.2 TERRENOS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO		7
3.3 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO		7
4 ORDENACION. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA	7	
4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA		7
4.2 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		7
5 INFRAESTRUCTURA PROPUESTA	9	
5.1 RED VIARIA		9
5.2 INFRAESTRUCTURA		9
6 ORDENANZAS Y APROVECHAMIENTOS	9	
7 TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN	11	
8 PLAN DE ETAPAS	16	
9 COMPROMISOS ECONÓMICOS DE LA ENTIDAD PROMOTORA	16	
10 PARCELACIÓN	16	
10.1 PARCELACIÓN PROPUESTA		16
10.2 FICHAS DE CADA PARCELA AFECTADA		16

1 DATOS GENERALES**1.1 OBJETO DEL ENCARGO**

El presente Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación se redacta con el objeto de parcelar y definir volúmenes y rasantes dentro del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Málaga, en el área del Litoral Este, “Plaza Niño de las Moras”, formada por las parcelas que se describen en el siguiente cuadro:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUP.CONSTRUIDA CATASTRAL m²
17	8648217UF7684N0001ER	192
18	8648218UF7684N0001SR	40
19	8648219UF7684N0001ZR	36
20	8648220UF7684N0001ER	21
21	8648221UF7684N0001SR	32
22	8648222UF7684N0001ZR	43
23	8648223UF7684N0001UR	32
24	8648224UF7684N0001HR	29
25	8648225UF7684N0001WR	32
26	8648226UF7684N0001AR	29
27	8648227UF7684N0001BR	31
28	8648228UF7684N0001YR	37

Se redacta el presente Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación por encargo de Sergio Begara Medina con N.I.F. 01185372K, con domicilio en calle Emilio Vargas, 20, 28043, Madrid, en representación de BAYARTE S.L.U. con C.I.F.B- 83899039, con domicilio en calle Emilio Vargas, 20, 28043, Madrid, promotor a efectos de costes derivados del presente proyecto.

Se incluyen, además, a través de operación jurídico-complementaria (art. 113.3 del Reglamento de Gestión Urbanística – RGU -), las oportunas modificaciones que resultan en el Proyecto de Reparcelación en el área del Litoral Este, “Plaza Niño de las Moras”, como consecuencia del Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación propuesto. Dichas modificaciones se ajustan a los requisitos que señalan los artículos 3.1.f, 50, 51, 54, 61.5, y 102 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en orden a operar la equidistribución de beneficios y cargas y al real decreto 1093/1997, en cuanto a su acceso al Registro de la Propiedad.

1.2 SITUACIÓN DE LA PARCELA AFECTADA

La zona objeto de Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación se encuentra en la “Plaza Niño de las Moras” y en particular dentro de la unidad SUNC-LE.9. En la nueva parcelación de esta zona, será necesario la creación de un espacio público destino a vial.

Las parcelas afectadas en el desarrollo y ejecución de este estudio se detallan en la documentación gráfica que acompaña al Proyecto.

2 MARCO NORMATIVO**2.1 L.O.U.A.**

La redacción del presente Estudio de Detalle y Parcelación se atenderá a lo establecido en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en particular en lo establecido en el artículo 15; así como en lo referente a la “Parcelación Urbanística” desarrollado esto en los artículos 66, 67 y 68 de la mencionada L.O.U.A. El artículo 15 vse expone a continuación:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:
 - a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los Volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
 - b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
 - a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
 - d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2.2 P.G.O.U. MÁLAGA

La redacción del presente Estudio de Detalle y Parcelación se atenderá igualmente a lo establecido en el P.G.O.U. de Málaga donde se puede leer en el artículo 2.3.10., sección 6ª, Título II, Disposiciones Generales de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, los siguientes apartados.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.
4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:
 - 4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.

- 4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
- 4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de:
 - a) Los volúmenes arquitectónicos.
 - b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII.
 - c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.
- 4.4. Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.
5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
6. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
7. En el suelo urbano no consolidado ordenado, no podrán ser modificados mediante Estudio de Detalle:
 - a) Los usos pormenorizados y la superficie de techo de cada uno.
 - b) Las ordenanzas de edificación.
 - c) Los plazos de ejecución.
 - d) Los plazos de Inicio y terminación de las viviendas protegidas.
8. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
9. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.
 - 9.1. Distribuir la entera edificabilidad asignada.

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION “PLAZA NIÑO DE LAS MORAS” MÁLAGA

- 9.2. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
- 9.3. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
- 9.4. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
10. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
 - 10.1. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - 10.2. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar en la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
 - 10.3. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
 - 10.4. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
 - 10.5. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengán señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
 - 10.6. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
 - 10.7. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.
11. Los Estudios de Detalle y los proyectos de parcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.
12. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.
13. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

2.3 REAL DECRETO 2159/1978, 23 DE JUNIO “REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO”

También se atenderá a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, en sus artículos 65 y 66, en lo concerniente a Estudios de Detalle, los cuales se transcriben a continuación:

Artículo 65.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
 - b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
 - c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.
2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION “PLAZA NIÑO DE LAS MORAS” MÁLAGA

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

3 INFORMACION URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

3.1 ÁMBITO

El estudio de detalle y proyecto de parcelación estudia la zona denominada unidad SUNC-OLE.9, “Plaza el Niño de las Moras”, abarcando una superficie de 720,16 m². (según plano topográfico) más 16,74 m² de ocupación del vial público situado en la Av de Salvador Allende por la vivienda señalada con el nº37, dando un total de 736,9 m². Las características urbanísticas de la zona afectada son las que se recogen en la ficha urbanística facilitada por el Ayuntamiento de Málaga, ya que es donde se facilitan todos los parámetros urbanísticos que se deben considerar.

3.2 TERRENOS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

Se cede al Ayuntamiento los siguientes terrenos:

- a) Viario: se cede la red viaria resultante del presente Estudio de Detalle, con una superficie de 249,84 m².
- b) Tacón que invade la vía pública a la altura de la Avenida Salvador Allende 37 de 16,74 m²
- c) Aprovechamiento objetivo: se cede el 10% del aprovechamiento objetivo UAS 1438,87 m².

3.3 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Las parcelas consideradas tienen una topografía sin fuertes pendientes y una extensión de terreno (736,90 m²) a la cual se accede desde el vial Avenida Salvador Allende.

4 ORDENACION. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA

Es objeto del presente estudio de detalle una ordenación de los volúmenes, ya que se seguirá acogiendo a los parámetros establecidos en el correspondiente P.G.O.U. de Málaga, las cuales, se verán en el capítulo siguiente “Ordenanzas y Aprovechamientos”.

4.2 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

No existe variación de este parámetro ya que el aprovechamiento urbanístico será el establecido en la ficha urbanística.

Con la nueva parcelación, se obtiene un resultado de dos (2) nueva parcela a la que se le asignará un aprovechamiento urbanístico (edificabilidad) detallado en los Cuadros 1 y 2:

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION "PLAZA NIÑO DE LAS MORAS" MÁLAGA

Cuadro 1:

IDENTIFICACIÓN

BARRIO	LE	HOJA 18	SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras"
--------	----	---------	---------------------------------------

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial
30,00%

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Área de Reparto	Uso	Superficie (m²s)	Sup. con Aprob. (m²s)	Suelo Público Asociado (m²s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv. /Ha
AR.UE. SUNC-O-LE.9	Residencial	736,90	736,90		2,6	1,915,94	257

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Adaptación de alineaciones con creación de espacio público peatonal.
Se permitirá la ocupación, mediante aparcamiento de la totalidad del suelo (cota -1,30) en zonas bajo viario.

Altura máxima B+6, B+4.

El estudio de detalle ubicará las viviendas protegidas ya que se proyecta una sola edificación residencial.

Techo máximo: Igual a CTP-2 sobre parcela bruta.

***Nota: la superficie de 736,90 m2 es el resultado de la suma de la parcela resultante residencial, parcela resultante cesión Vial 1 y la parcela resultante cesión acerado. Queda recogido en los planos adjuntos a este Estudio de Detalle.**

Cuadro 2:

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Usos		Sup. de Suelo Edificable (m²s)	Superficie de Techo Edificable (m²t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	
RESIDENCIAL LIBRE			1.341,158	1	1.341,158	13	B+6/B+4	OA-2/MC
RESIDENCIAL PROTEGIDO			574,782	0,17	97,713	6	B+6/B+4	OA-2/MC
TOTALES:			1.915,94		1438,87	19		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	1296,92	Excesos Defectos Aprovechamiento - UAS			10% Cesión Aprovechamiento - UAS			143,887
Dotaciones						Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones
m²s	% Suelo Total	m²s	% Suelo Total	m²s	% Suelo Total	m²s	% Suelo Total	Viario
								m² dotacional/100m² t residencial

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION “PLAZA NIÑO DE LAS MORAS” MÁLAGA

PLAZO DE EJECUCION

Solicitud de licencia: Cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU

PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS: Art. 5.5.3.2 del PGOU

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO GESTION	Y		CONDICIONES PARA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES	LA				
INSTRUMENTO DESARROLLO:	DE	ESTUDIO DE DETALLE	ARQUEOLOGICA:	---		CARRETERAS:		---
						AERONAUTICA:		---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE. SUNC-O-LE.9		VIA PECUARIA:	---		COSTAS:		---
EJECUCION:		COMPENSACION	HIDRAULICA:	---		IMPACTO AMBIENTAL:	---	

Se adjunta, en el Anexo II, ficha urbanística.

5 INFRAESTRUCTURA PROPUESTA

5.1 RED VIARIA

Se propone un nuevo Vial denominado “Vial U-1” el cual se une con el viario existente, Avenida de Salvador Allende.

Dicho vial tendrá una longitud total aproximada de 249,84 m². El dimensionamiento del nuevo vial se hace atendiendo a los parámetros recogidos en el P.G.O.U. de Málaga, Normas Urbanísticas, Título VIII, siendo el vial que nos corresponde de tercer orden. A su vez cumple con lo establecido en la Ordenanza Reguladora de Accesibilidad del Municipio de Málaga, teniendo un ancho de calzada de 3,25 metros y aceras de 1,5 metros.

5.2 INFRAESTRUCTURA

A lo largo del nuevo “Vial U-1” se instalará toda la infraestructura necesaria para dotar a las parcelas resultantes de los mismos servicios urbanísticos contemplados en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Por lo que una vez aprobado el presente estudio de detalle y proyecto de parcelación será preceptiva la elaboración del correspondiente Proyecto de Urbanización y su aprobación.

6 ORDENANZAS Y APROVECHAMIENTOS

Se mantienen la Normativa Urbanística previstas en la unidad SUNC-O-LE.9 “Plaza del Niño de las Moras”, como las Ordenanzas particulares que afectan a esta unidad las cuales se transcriben a continuación que se ajustan a las establecidas en la ficha y en el PGOU 2011 vigente de Málaga.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN**PARCELACIÓN**

	PGOU MÁLAGA	PROYECTO
SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²	736,9 m ²
LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA	7 m	19,11 m/23,89 m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	9 m	10
INSCRIPCIÓN CIRCULO DIAMETRO	≤ 7 m.	CUMPLE

EDIFICABILIDAD NETA

	PGOU MÁLAGA	PROYECTO (FICHA URBANISTICA)
PB+4	4	2,6
PB+6	5,5	

ALINEACIONES

	PGOU MÁLAGA	PROYECTO
FACHADA PRINCIPAL	DIR CON ALINEACION	CUMPLE
RETRANQUEO	≥ 3 m.	3

PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE

	PGOU MÁLAGA (ED)	PROYECTO (ED)
AVENIDA PRINCIPAL	12	12
CALLE SECUNDARIA	10	10,5

OCUPACIÓN MÁXIME PARCELA

	PGOU MÁLAGA (ED)	PROYECTO
PLANTA BAJA	100%	CUMPLE
PLANTA ALTA	75%	CUMPLE

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**ALINEACIONES ALTURA MAXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS**

	PGOU MÁLAGA	PROYECTO
PB+4		PB+3+AT(16,60 m)
PB+6		PB+5+AT(22,80 m)

**TRATAMIENTO COMO ÁTICO
DE LA ÚLTIMA PLANTA**

	PGOU MÁLAGA	PROYECTO
RETRANQUEO	$\geq 3 \text{ m}$	3 m.

**ALTURA LIBRE MÍNIMA P.B Y
PLANTAS ALTAS**

PGOU MÁLAGA	PROYECTO
art.12.2.27 y 12.2.29	CUMPLE

VIVIENDAS INTERIORES

PGOU MÁLAGA	PROYECTO
CIRCULO DIAMETRO $\geq 1/2 \text{ H}$ DEL EDIFICIO	CUMPLE

CONDICIONES DE USO

	PGOU MÁLAGA	PROYECTO
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL

7 TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN

Artículo 3.4.1. Parcelación Urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

- 1.1. En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
- 1.2. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la LOUA y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos

que lo desarrollan.

3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.
5. El Proyecto de Parcelación Urbanística, cuando se tramite como documento independiente, tendrá el siguiente contenido:
 - 5.1. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá, con expresión de superficie y localización, cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas resultantes, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
 - 5.2. Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
 - 5.3. Planos topográficos de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias y registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.
 - 5.4. Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
 - 5.5. En su caso, propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
 - 5.6. Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañando el título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 2.3.10. El Estudio de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.
4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

- 4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION “PLAZA NIÑO DE LAS MORAS” MÁLAGA

estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.

- 4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
- 4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de:
 - a) Los volúmenes arquitectónicos.
 - b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII.
 - c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.
- 4.4. Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.
5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
6. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
7. En el suelo urbano no consolidado ordenado, no podrán ser modificados mediante estudio de Detalle:
 - a) Los usos pormenorizados y la superficie de techo de cada uno;
 - b) Las ordenanzas de edificación.
 - c) Los plazos de ejecución.
 - d) Los plazos de Inicio y terminación de las viviendas protegidas.
8. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
9. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.
 - 9.1. Distribuir la entera edificabilidad asignada.

- 9.2. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
- 9.3. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
- 9.4. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
10. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
 - 10.1. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - 10.2. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar en la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
 - 10.3. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
 - 10.4. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
 - 10.5. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengán señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
 - 10.6. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
 - 10.7. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.
11. Los Estudios de Detalle y los proyectos de parcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.
12. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.
13. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

8 PLAN DE ETAPAS

El desarrollo para dotación de infraestructura de esta unidad de actuación se hace en una única etapa. Por un lado la ejecución del nuevo "Vial U-1", con sus 249,84 m², así como de toda la infraestructura y servicios necesarios al igual que en el resto de la urbanización. Por otro lado la ejecución de las obras de urbanización de la cesión es de 16,74 m² en la Avenida de Salvador allende Nº 37.

El desarrollo de esta única etapa se hará dentro de los dos primeros años desde la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle y posterior proyecto de urbanización.

9 COMPROMISOS ECONÓMICOS DE LA ENTIDAD PROMOTORA

La asunción de cargas corresponderá a un solo propietario, a la entidad que encarga el presente Estudio de Detalle y Parcelación, por lo que no existe Junta de Compensación.

El coste económico por la ejecución de las obras de Urbanización corresponderá igualmente al único propietario de las parcelas.

10 PARCELACIÓN

10.1 PARCELACIÓN PROPUESTA

Para facilitar la comprensión de la parcelación propuesta se han confeccionado unos planos en donde se explica la situación actual previa al Estudio de Detalle y la Situación que se derivará a partir de la Aprobación del Estudio de Detalle.

10.2 FICHAS DE CADA PARCELA AFECTADA

Las fichas de cada parcela afectada se adjuntan en el presente Estudio de Detalle.

Madrid, a 25 de marzo de 2.019.

CONFORME PROMOTOR, EI ARQUITECTO,



Fdo.: SERGIO BEGARA MEDINA

En representación de BAYARTE S.L.U



Fdo.: ANTONIO SIMON LOPEZ SANCHEZ