

RESUMEN EJECUTIVO ED SUNC-O-CA.5 “CAMINO DE ROJAS”

1. Ámbito del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle objeto de este documento se circunscribe en la Unidad de Ejecución identificada como SUNC-O-CA.5 Camino de Rojas, sita en el Distrito de Campanillas del municipio de Málaga. Está clasificada como Suelo Urbano No Consolidado, de superficie 5.069 m²s, según el PGOU.

2. Procedencia de su formulación

La formulación de este Estudio de Detalle, responde a la iniciativa privada a instancias del 63,42% de la propiedad del suelo de la unidad de ejecución SUNC-O-CA.5. Se trata de una Ejecución Sistemática “actuaciones de reforma interior en suelo urbano cuando sea factible la delimitación de unidades de ejecución” Art.88.2.a) de la LISTA. Esta facultad está recogida en el art.89.3.a) LISTA.

3. Objeto del Estudio de Detalle

El objetivo de esta actuación es la regularización de las construcciones existentes en este ámbito, vinculando esta actuación con la necesidad de prolongar el vial de C/ Porcelana hasta su conexión con los nuevos sectores urbanizables, respetando las edificaciones y ordenando su régimen urbanístico.

La ficha del PGOU referente a la unidad de ejecución SUNC-O-CA.5 propone una ordenación que es vinculante, en la que abre un vial de norte a sur prolongación de la calle Porcelana y reserva suelo para la situación de las viviendas protegidas, con la superficie de suelo y techo fijada por el plan, así como la tipología a implantar de UAD-1 para este tipo de viviendas.

Se deberá ceder al ayuntamiento la superficie de vial del Camino de Rojas y el vial de nueva creación, así como la superficie de suelo necesaria para materializar el 10% del Aprovechamiento Objetivo de la Unidad de Ejecución.

Deberá realizarse la urbanización completa de la unidad de ejecución por parte de los propietarios.

Como deberes vinculados a las actuaciones de reforma interior, entre otros se encuentra Art. 30.b) LISTA *b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.* En este caso, la ficha del PGOU no exige dicha cesión de suelo para equipamientos debido a la escasa superficie de la actuación, la mayor parte de la cual está ocupada por edificación consolidada.

4. Límites y Superficies

La unidad de ejecución se sitúa al sur de la barriada de Sta. Rosalía perteneciente al distrito de Campanillas. Es colindante con el sector urbanizable SUS-CA.3 por el sur, este y oeste, por el norte linda con la parte del Camino de Rojas no incluida en el ámbito de desarrollo.

Tiene una forma trapezoidal alargada en dirección este-oeste, de aproximadamente 132 m de longitud dirección este-oeste y 38 m de anchura dirección norte-sur.

En cuanto a la topografía, la pendiente es mayor en la zona oeste, con un 13% descendente hacia el sur, con una diferencia de cota entre la alineación del Camino de Rojas, cota 42,27, y la linde con el SUS-CA.3, cota 39, de 3m. En la parte este el terreno es prácticamente llano.

5. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

En las cinco parcelas existentes se han construido edificaciones, todas ellas viviendas unifamiliares, tres de ellas habitadas y dos en proceso de construcción en fase de estructuras.

Las dos primeras viviendas situadas al oeste han aprovechado la pendiente del terreno para construir una planta más sobre rasante, simplificando de este modo la estructura ya que la obra fue de autoconstrucción. Por este motivo las dos viviendas tienen una altura de PB+1 al Camino de Rojas y PB+2 por su fachada trasera sur. La ordenanza UAS-1 permite una altura máxima de PB+1 y 7 m, por lo que la superficie ocupada en la planta sótano-baja quedará fuera de ordenación y no se computará a efectos de edificabilidad consolidada.

Las otras tres construcciones respetan la altura fijada por ordenanza para la tipología UAS-1 de PB+1.

En la parcela 3 hay construcciones auxiliares para almacenaje de productos y maquinaria que será necesario demoler en la fase de urbanización, ya que están implantadas sobre la superficie ocupada por la calle objeto de apertura.

Como Infraestructuras a destacar se encuentra el Camino de Rojas medianamente ejecutado, con una parte acabada en capa de hormigón y otra asfaltada, no existen aceras ni espacio reservado para el aparcamiento de vehículos. Por el discurren enterradas las redes de abastecimiento y de saneamiento, y redes aéreas de electricidad y telefonía. La calle dispone de alumbrado público.

6. Solución Adoptada

Se propone una ordenación acorde con la fijada en el PGOU, adaptada a la realidad existente, de forma que se respeten las edificaciones y los usos establecidos en ellas.

1.- Se abre un vial perpendicular al ámbito de la unidad de ejecución, situado en una posición centrada con respecto a la totalidad del ámbito objeto de desarrollo. El nuevo tramo de vial, propuesto por el PGOU, es la prolongación de la calle Porcelana existente en la barriada de Sta. Rosalía, de dirección norte-sur. Esta calle servirá de conexión entre la barriada existente y los nuevos sectores urbanizables en proceso de desarrollo, siendo los sectores colindantes de uso global residencial igualmente. El vial es de doble sentido de la circulación.

2.- Se fija las alineaciones a los viales respetando las edificaciones existentes. En el Camino de Rojas, también de doble sentido se reserva suelo para situar plazas de aparcamiento en la proporción indicada por la normativa.

3.- Se prevé la delimitación de las parcelas de las viviendas de tipología UAS-1, respetando las edificaciones existentes. La edificabilidad de UAS-1 permitida por el PGOU para esta unidad de ejecución es de 1.168,86 m²t. Considerando que la edificabilidad consolidada y de posible legalización es de 1.035 m²t, restan 133,86 m²t para consumir toda la edificabilidad permitida para la unidad de ejecución. Al ser tan escasa la superficie disponible solo cabe la posibilidad de construir una vivienda más, por ello, la ordenación prevé solo 6 parcelas destinadas a dicha tipología, 5 de las cuales ya están ocupadas por edificación consolidada. Las parcelas previstas, por este motivo, serán muy superiores a la mínima fijada por ordenanza UAS-1 que es de 200 m²s, rondando en el presente ED entre los 651,10 m²s de la P.1 de la propuesta de ordenación y los 327,96 m²s de la nueva parcela sin edificar P.2.

4.- Las parcelas 1 y 3 son actualmente bifamiliares, existen dos viviendas en cada una de ellas. Para completar la densidad edificatoria que permite la ficha urbanística se permitirán en las parcelas 4 y 5, al ser también de mayor superficie, dos viviendas en cada una, variante bifamiliar con las limitaciones reflejadas en el Título VI del PGOU. Art 6.2.1.2.1.A.b):

5.- Se fija la situación de la reserva de suelo para las viviendas protegidas de acuerdo con las directrices del PGOU, de forma que puedan construirse cuatro viviendas de tipología UAD-1 y se cumpla con los parámetros establecidos por esta ordenanza en el PGOU. Las parcelas destinadas a este fin se ubican en una franja de terreno paralela al vial de nueva apertura, Calle Porcelana, frente oeste, todas ellas tendrán fachada a dicha calle. La delimitación de la parcela situada más al norte, P-7, está condicionada por la entrada al garaje de la parcela colindante, P-3, en la que existe ya una edificación residencial consolidada. La linde se ha trazado de tal forma que se siga permitiendo el acceso de los vehículos al interior de la misma. Las cuatro parcelas se han dimensionado de tal forma, que pueda consumirse la edificabilidad prevista en la ficha para cada una de ellas, cumpliendo con las ordenanzas UAD-1.

6.- Se prevé la reserva de suelo para aparcamiento público en el vial Camino de Rojas correspondiente a 9 plazas, a razón de 0,5 plazas/100 m² o fracción definido en el art. 6.7.3.2 del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Una de las plazas se reserva para discapacitados, a razón de 1 plaza/40 ud o fracción.

7.-Se dispone una parcela de 21,18 m²s para la ubicación del Centro de Transformación exigido por la Compañía Suministradora.

6.1. Ordenación del vial

Los dos viales se consideran, a efectos de transporte y movilidad, como viales de tercer orden, por tratarse de una zona de poco tránsito.

6.1.1. Nuevo Vial prolongación de C/ Porcelana

El nuevo vial prolongación de C/ Porcelana se proyecta con un ancho de 12,70 m. Se trata de una calle residencial sin uso comercial. El eje del nuevo tramo coincidirá con el eje de la calle existente. La sección del vial queda repartida de la siguiente forma:

-Aceras a ambos lados de anchura 3,35 m. Estas dimensiones de acera permiten:

1.-La reserva de la franja de edificación de 0,30 m, por tratarse de una calle residencial sin uso comercial

2.-Una banda de servidumbre de la circulación de 0,80 m por no ser un vial perteneciente a la red primaria de circulación. Esta banda se reserva para la localización del arbolado y del mobiliario urbano (farolas, papeleras, señales, semáforos...).

3.-Una franja de circulación peatonal de 2,25 m de ancho, valor que permite el cruce de una persona con cochecito y un minusválido.

4.-Carril de circulación de doble sentido de 6,00 m de anchura total.

6.1.2. Camino de Rojas

El ámbito del estudio de detalle no abarca el vial completo, solo la franja sur.

En este vial existe la problemática de la proximidad de las viviendas construidas con la calzada actual, por lo que se fijará la alineación de la parcela de forma que quede con la máxima anchura que permitan las edificaciones. Los puntos de conflicto están en las dos parcelas situadas en el extremo al oeste:

-La vivienda construida sobre la parcela nº1, ref. catastral 29900A023000960000PW, polígono 23, Parcela 96, es una vivienda bifamiliar construida muy próxima a la calzada. Delante de la fachada hay una escalinata

de acceso a una de las viviendas y un pasillo de comunicación interior entre ambas viviendas con una escalera paralela a la valla.

-La vivienda colindante, de ref. catastral 29900A023000970000PA, Polígono 23, Parcela 97, también es bifamiliar. A la vivienda de la planta alta se accede a través de una escalera exterior de desarrollo longitudinal, se inicia en el borde de la calzada actual, coincidiendo con el vallado de la parcela. Este punto condicionará la alineación de este tramo de vial, por ello se fija la alineación del acerado a 1,25 m de la fachada, de forma que se pueda modificar el desarrollo de la escalera y hacerla en L, reservando 25 cm para la ejecución de una valla de 1 pie de ladrillo (que es el tipo de valla que prevalece en la zona).

De este modo se resuelve tanto el acceso a esta vivienda desde el exterior, así como la comunicación interior entre las dos viviendas de la parcela anteriormente descritas.

Se distinguen dos tramos en el dimensionado del vial, divididos por la prolongación de la C/ Porcelana:

1. Tramo oeste. Comprendido entre la esquina oeste del ámbito del ED, delimitada por el sector urbanizable colindante SUS-CA.3, hasta el encuentro con la prolongación de la C/ Porcelana. Se proyecta de ancho total 12,20 m, consistente en una calzada de doble carril, uno para cada sentido de la circulación, los carriles tendrán una anchura de 3,00 m cada uno que es la dimensión mínima recomendada por la normativa del PGOU, Título VII. Normas de Urbanización Artículo 7.3.4. Sección Transversal. El acerado se propone de anchura 3,10 m. Aunque la UE viene delimitada casi por la mitad de la anchura del viario, este documento contempla la ejecución de la totalidad del viario, ambas aceras y calzada con doble carril, ya que la zona que queda fuera pertenece al suelo urbano y difícilmente estas obras podrán ser gestionadas a futuro.

2. Tramo este. Delimitado por la prolongación de la C/ Porcelana y la esquina este del ámbito del ED coincidente con la linde del sector urbanizable colindante SUS-CA.3. El ámbito del ED no abarca la anchura de la calle al completo, solo un carril de la calzada y la acera de la margen sur, el diseño y ejecución de la franja norte del viario correspondería al suelo urbanizable colindante SUS-CA.3. No obstante, este ED se compromete a ejecutar toda la calzada para solucionar la circulación por ese tramo de calle y no depender de la ejecución del P. de Urbanización del SUS-CA.3. Las edificaciones consolidadas en este tramo de calle se encuentran algo más alejadas del viario por lo que se permite mayor holgura en el ajuste de alineaciones. El ancho de calle previsto es de 17,10 m, repartidos en un carril doble de 3,00 m de ancho cada uno, acera de 3,35 m de ancho y banda de aparcamiento en línea de 2,20 m.

En los cuados de superficies solo se contempla la superficie de viario comprendida dentro de la delimitación de la unidad de ejecución.

Cuadro de Zonificación

Parcela	Usos	Superficie m2s	Edificabilidad m2t	Coef. Edif Resultante m2t/m2s	Superf. Ocupada	% Ocupac.	Altura	Tipolog.	Propied.	Nº Viv.
P1	Resid. Privad	651,10	313	0,48	154,19	24	PB+1 7 m	UAS-1	Privada	2
P2	Resid. Privad	327,96	133,86	0,41	-	<50	PB+1 7m	UAS-1	Privada	1
P3	Resid. Privad	661,70	221	0,33	132,23	20	PB+1 7m	UAS-1	Privada	2
P4	Resid. Privad	546,20	181	0,33	172,42	32	PB+1 7m	UAS-1	Privada	2
P5	Resid. Privad	453,43	160	0,35	161,86	36	PB+1 7m	UAS-1	Privada	2
P6	Resid. Privad	440,31	160	0,36	157,94	36	PB+1 7m	UAS-1	Privada	1
TOTAL UAS	Resid. Privad	3.080,70	1.168,86		-	<50	PB+1 7m	UAS-1	Privada	10
P7	Resid. Proteg	155,21	125,24	0,81	59,67	38	PB+1 7m	UAD-1	Ayto	1
P8	Resid. Proteg	100,12	128,35	1,28	60,52	60	PB+1 7m	UAD-1	Ayto	1
P9	Resid. Proteg	100,12	128,35	1,28	60,52	60	PB+1 7m	UAD-1	Ayto	1
P10	Resid. Proteg	129,61	119	0,92	53,75	41	PB+1 7m	UAD-1	Ayto	1
P7	Resid. Proteg	485,06	500,94		-	<60	PB+1 7m	UAD-1	Ayto+Privad	4
S.T.	C.T.	21,18								
V	Viales	1.482,06	-	-	-	-	-	-	Ayuntamiento	
TOTAL UE	Residencial	5.069	1.669,80	0,33	-	-	PB+1 7m			14

Cuadro Comparativo con ficha PGOU

Usos	Superf, Suelo PGOU (m2s)	Superf. Suelo ED (m2s)	Superf Techo PGOU (m2t)	Superf, techo ED (m2t)	Coef. Pond	Aprovech. PGOU (UAS)	Aprovech. ED (UAS)	Nº Viv. PGOU	Nº Viv. ED
UAS1	3.434	3.080,70	1.168,86	1.168,86	1,00	1.168,86	1.168,86	10	10
UAD1	455	485,06	500,94	500,94	0,28	140,26	140,26	4	4
S.T.	-	21,18	-	-	-	-	-	-	-
Viales	1.171	1.482,06	-	-	-	-			-
Total	5.060	5.069	1.669,80	1.669,80	-	1.309,12	1.309,12	14	14

7. Cuadro de los Aprovechamientos Urbanísticos

La superficie total de la Unidad de Ejecución es de 5.069 m2s que se distribuye de la siguiente forma:

Usos	Superficie Suelo (m2s)	Superficie Techo M2t	CP	A. Objetivo UA	Número Viviendas	Altura	calificación
P1	651,10	313,00	1	313,00	2	PB+1	UAS-1
P2	327,96	133,86	1	133,86	1	PB+1	UAS-1
P3	661,70	221,00	1	221,00	2	PB+1	UAS-1
P4	546,20	181,00	1	181,00	2	PB+1	UAS-1
P5	453,43	160,00	1	160,00	2	PB+1	UAS-1
P6	440,31	160,00	1	160,00	1	PB+1	UAS-1
Residencial Libre	3.080,70	1.168,86	1	1.168,86	10	PB+1	UAS-1
P7	155,21	125,24	0,28	35,07	1	PB+1	UAD-1
P8	100,12	128,35	0,28	35,94	1	PB+1	UAD-1
P9	100,12	128,35	0,28	35,94	1	PB+1	UAD-1
P10	129,61	119	0,28	33,32	1	PB+1	UAD-1
Residencial Protegido	485,06	500,94	0,28	140,26	4	PB+1	UAD-1
S.T.	21,18						
Viales	1.482,06	-	-	-			-
Totales	5.069	1.669,80		1.309,12	14		
Aprovechamiento Subjetivo 90% AM (UA)		1.178,21	Excesos Aprovechamiento		0	10%Aprov. Objetivo (UA)	130,91

8.-Sistema de Desarrollo y Gestión

La ficha urbanística fija como sistema de gestión el de Compensación.

Los terrenos que comprende el ámbito de actuación pertenecen casi en su totalidad a 5 propietarios, 4.311 m2s, corresponde el resto a vial, 758 m2s.

Cuatro de los propietarios han decidido desarrollar la unidad de ejecución, que

poseen el 63,42% de la superficie de la Unidad de Ejecución con una superficie de 3.215 m²s. El propietario que falta se compromete a unirse al procedimiento urbanístico cuando el planeamiento este aprobado o tenga garantía absoluta de su aprobación.

La Junta de Compensación se formará una vez que el estudio de detalle.

9.Cesiones Gratuitas y Obligatorias

Como consecuencia de la ordenación proyectada dentro del presente Estudio de Detalle, serán gratuitas y obligatorias a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, las cesiones relacionadas a continuación:

-10% del Aprovechamiento Objetivo del Área de Reparto. 130,91 UA equivalente a 467,53 m²t. Este aprovechamiento se materializará en el suelo suficiente para construir esa edificabilidad en viviendas protegidas de tipología UAD-1.

- Sistema viario y comunicaciones. Comprende la superficie de los viales de la ordenación 1.482,06 m²s que pasarán a ser de carácter público.

Se procederá a la cesión de las superficies descritas en el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente.

10.- Parcelaciones, Agrupaciones y Segregaciones

Tras la Aprobación del Proyecto de Urbanización se podrá solicitar licencia para realizar agrupaciones y segregaciones de las parcelas previstas en este Estudio de Detalle, siempre que cumplan las ordenanzas de aplicación de UAS-1 o UAD-1 según el caso, superficie mínima, fachada mínima, edificabilidad máxima, separación a linderos y número de viviendas permitido. Este último condicionante podrá eximirse siempre que haya consentimiento por ambas partes.

11.-Plan de Etapas, Plazos de Ejecución y Orden de Suspensión

Las obras de urbanización, se realizarán al unísono en una única de etapa de ejecución, dividida en dos fases, al objeto de poder permitir el tránsito peatonal y rodado por el Camino de Rojas durante la ejecución de las obras., así como los accesos a las viviendas existentes:

-En la primera fase se realizará la franja del viario sur del Camino de Rojas, incluido en la Unidad de Ejecución, junto con la totalidad de la C/ Porcelana. Las obras dividirán la calzada en dos carriles, de forma que un carril de 3 m y el acerado colindante pueda ser utilizado.

-En la segunda fase se ejecutará el tramo exterior norte.

En el plano nº 21 se grafían las fases del proyecto de urbanización.

La cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento y del viario, se realizarán en el momento de aprobación del proyecto de Reparcelación y proceda su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Se fija un plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de cinco años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del documento de planeamiento.

Para la ejecución de las Obras de Edificación se estiman dos años, pudiendo solaparse con las obras de urbanización, una vez hayan sido expedidas las oportunas licencias de obras.

Según esto, se fija un plazo de dos años máximo a contar, a partir de la finalización de las obras de urbanización, para el inicio de las obras de edificación de las viviendas protegidas, y un plazo de ejecución de 24 meses desde su inicio para su terminación. Este plazo queda supeditado al informe pertinente de la Consejería competente en materia de vivienda.

Se suspende cualquier procedimiento de intervención urbanística en el ámbito de actuación del SUNC-O-CA.5 hasta que no haya sido aprobado el estudio de detalle. Si pasados tres años desde la presentación de este documento no se hubiese aprobado definitivamente, se levantará la orden de suspensión citada.

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a veinte días por tratarse de Estudios de Detalle.

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

Se emitirá consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos. Art. 78.5.d). LISTA

Será el Ayuntamiento el que tenga la competencia para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres años a contar desde la aprobación inicial, Art.79.2. de la LISTA.

12. Cargas Externas al sector, Cargas Complementarias.

Los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado (nomenclatura derivada de la anterior Ley de suelo, LOUA, de aplicación en la redacción del actual PGOU 2011) están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la

unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas.

El abono de las contribuciones establecidas en los artículos anteriores para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal se producirá:

1. En el sistema de compensación, en la forma e importe que por los Planes Especiales de Infraestructuras Básicas y Equipamientos se determine.

El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del presente Título, de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:

-Los sistemas generales a ejecutar deberán estar adscritos a la misma área de reparto en que tengan sus intereses los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

-Las obras a realizar deberán garantizar la puesta en servicio de los sistemas generales que se ejecuten y su autonomía funcional.

-La aportación de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, que vayan a hacerse cargo de la ejecución de los sistemas generales, será del 100% sin perjuicio de su derecho a reintegrarse con cargo a las contribuciones realizadas o que deban realizar otros propietarios de suelo, promotores o urbanizadores

Según esto, la Junta de Compensación de esta unidad de ejecución contribuirá a:

-La urbanización las infraestructuras incluidas en la unidad de ejecución

-Aquellas que sean necesarias para el correcto funcionamiento de éstas, es decir, los tramos e instalaciones situados fuera del sector hasta los puntos de conexión de las redes y la ejecución del viario colindante necesario para el buen funcionamiento de la circulación.

-Las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

El Plan General preveía la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras Básicas, cuyo ámbito de aplicación serán las unidades de ejecución y los nuevos suelos urbanizables, y que se identifica como PEIB-2010.

Este PEIB tiene asignada una ficha, que se incorpora al Plan General, en la que se especifican los objetivos y características del mismo, en ella se

establecen las siguientes cuantías a repercutir según los aprovechamientos objetivos de cada

sector. Según el apdo. 3.2 de la introducción del Estudio Económico y Financiero del PGOU:

Los suelos urbanos no consolidados contribuirán con una carga máxima de 30 € por UA, referida ésta al uso y tipología característico del ámbito.

Lo que supone en este caso un importe de:

$$1.178,21 \text{ UA} \times 30\text{€/ud} = \mathbf{35.346,30 \text{ €}}$$

correspondiente al aprovechamiento privado, una vez descontado el 10% del aprovechamiento objetivo que debe cederse al Ayuntamiento.

Esta contribución al PEIB se materializará en la parte proporcional que le corresponda a cada parcela al solicitar la primera ocupación o la legalización de la edificación según el caso.

13. Estudio Económico

Para calcular el Presupuesto de Ejecución Material de las Obras de Urbanización se estima un precio medio de 106€/m2s de vial urbanizado, al tratarse de un vial de tercer orden. En este precio están incluidas la sustitución de las infraestructuras, el soterramiento de las redes y arbolado, a excepción de las conexiones exteriores necesarias, en este caso, solo electricidad:

Urbanización

PEM 2.023,85 m2s x 106€/m2s214.528,10 €

Conexión Electricidad

Conexión MT 240 €/ml x 465 ml.....25.440 €

Arquetas A2 600 €/ud x 12 ud.....7.200 €

C.T.....35.000 €

Total.....67.640 €

TOTAL URB. Y CONEX. EXT.....282.168,10 €

GG+BI (19%).....53.611,94 €

Total Coste..... 335.780,04 €

El coste de las Obras de Urbanización y de conexión exterior es de **335.780,04 €**.

-La repercusión por m2s es de 66,24 €/m2s.

-La repercusión por m2t es de 201,09 €/m2t

14.- Ordenanzas de Edificación

Serán de aplicación las Ordenanzas Generales de la Edificación definidas en el Título XII, Capítulo Segundo, Art. 12.2.1 hasta Art 12.2.57 del PGOU.

La Ficha del ED califica las parcelas con ordenanza UAS-1 y ordenanza UAD-1 y fija los parámetros de altura coincidiendo con las ordenanzas definidas por el PGOU, no así la edificabilidad.

14.1. Ordenanza de Edificación UAD-1

-Índice de Edificabilidad. La ficha urbanística fija una edificabilidad máxima de 500,94 m²t para una superficie de suelo prevista de 455 m²s, a lo que corresponde un coeficiente de edificabilidad total de 1,10 m²t/m²s. En la ordenación, la superficie de suelo prevista para la tipología UAD-1 es algo superior, 485,56 m²s, distribuida entre cuatro parcelas independientes, las dos centrales son similares y las dos extremas son de superficie mayor por su condición de esquina, en la que se debe respetar mayor superficie de separación a lindero público, por lo que variará la edificabilidad de cada una de ellas.

El cuadro de edificabilidad queda de esta forma:

Parcela	Uso	Superf. Suelo (m ² s)	Edificab. m ² t	Índic. Edif. (m ² t/m ² s)
P7	Resid.Proteg	155,21	125,24	0,81
P8	Resid.Proteg	100,12	128,35	1,28
P9	Resid.Proteg	100,12	128,35	1,28
P10	Resid.Proteg	129,61	119	0,92
TOTAL	Resid.Proteg	485,06	500,94	1,03

Todos los índices de edificabilidad son inferiores al mínimo definido en la ordenanza UAD-1, de 1,16 m²t/m²s.

-Parcelación. La parcela mínima para UAD-1 es de 100 m². Las parcelas de la ordenación cumplen este parámetro

-Altura edificable y Ocupación del suelo. La altura máxima fijada por la ficha urbanística es de PB+1 y 7 m, coincidiendo con la altura máxima fijada por la ordenanza en el PGOU. Como se ha dicho, para su medición se seguirán las ordenanzas generales, criterios establecidos en los artículos 12.2.24 y 12.2.25.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera, podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 metros de altura contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

-Altura libre de Plantas. Para todas las Subzonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,70 metros.

-Sótano. Se admite en todas las Subzonas la edificación en planta de sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en el artículo 12.2.28 de la Normas Urbanísticas del PGOU.

-Fachada mínima admisible de parcela. Se fija la fachada mínima en 5,50 m. En la ordenación, las parcelas propuestas cumplen este parámetro, siendo las más pequeñas de 6,60 m.

-Ocupación máxima de parcela. La ocupación máxima es del 60%.

-Retranqueo de fachada. Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tienen la parcela. La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle 3m.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas. A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

-Profundidad máxima edificable. La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla a vial, será de 15 m.

-Separación al lindero de fondo de parcela. La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela un mínimo de 3 metros. En la parcela 7 se permite una excepción, y se modifica la distancia de separación al lindero de fondo de parcela por 2,00 m en lugar de la distancia general, debido a la peculiaridad de la forma de la parcela, definida con escaso fondo para edificar, dado el condicionante de tener que respetar el acceso al garaje de la vivienda existente con la que linda. Así queda reflejado en el plano de alineaciones.

-Vuelos de cuerpos salientes. Sobre la alineación de fachada el vuelo máximo permitido será de 0,60 metros

-Ordenanza de valla

a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 metro de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla juntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos

colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

Se permitirá igualmente la existencia de vallado medianero no opaco, e incluso la eliminación parcial o completa del mismo, siempre y cuando para ambos casos se justifique acuerdo notarial entre colindantes.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

-Condiciones de uso. Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado:

Residencial, en sus variantes unifamiliar y bifamiliar con las limitaciones reflejadas en el Título VI del PGOU.

2. Usos compatibles:

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos:

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de las Normas del PGOU, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

14.2. Ordenanza de Edificación UAS-1

-Índice de Edificabilidad. La ficha urbanística fija una edificabilidad máxima de 1.168,86 m²t para una superficie de suelo prevista de 3.434 m²s, a lo que corresponde un coeficiente de edificabilidad total de 0,34 m²t/m²s. En la ordenación, la superficie de suelo reservada para esta tipología es algo inferior 3.080,70 m²s para igual edificabilidad, al haberle adjudicado mayor superficie a la tipología UAD-1. El coeficiente de edificabilidad general queda igual prácticamente. Al tratarse de viviendas consolidadas, se fija particularmente para cada parcela la edificabilidad real construida en cada una, es por eso que el coeficiente edificable difiere entre ellas. La suma total de la superficie construida en las seis parcelas previstas como UAS-1 no podrá ser superior a la especificada en la ficha de 1.168,86 m²t. En cualquier caso, tampoco deberá

superarse el índice de 0,60 m²/m²s que especifica la ordenanza particular UAS-1.

La edificabilidad para cada parcela queda como se indica a continuación:

Parcela	Superficie m ² s	Edificabilidad ad m ² t	Coef. Edif Resultante m ² t/m ² s
P1	651,10	313	0,48
P2	327,96	133,86	0,41
P3	661,70	221	0,33
P4	546,20	181	0,33
P5	453,43	160	0,35
P6	440,31	160	0,36
TOTAL UAS	3.080,70	1.168,86	

-Parcelación. La parcela mínima para UAS-1 es de 200 m².

-Fachada Mínima

Será igual o superior a 8 m. La parcela mas pequeña tiene una fachada de 10,53 m. Todas cumplen.

-Altura edificable y ocupación del suelo. La altura máxima fijada por la ficha urbanística es de PB+1 y 7 m, coincidiendo con la altura máxima fijada por la ordenanza en el PGOU. Se seguirán los criterios establecidos en los artículos 12.2.24 y 12.2.25.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera, podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 metros de altura contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

-Altura libre de Plantas. Para todas las Subzonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,70 metros.

-Sótano. Se admite en todas las Subzonas la edificación en planta de sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en el artículo 12.2.28 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

-Ocupación máxima de parcela. La ocupación máxima es del 50%.

-Disposición de la superficie edificable. La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en única edificación principal por parcela, aún en el caso de vivienda bifamiliar.

-Separación a linderos públicos. Una distancia mínima de 2 m.

-Separación a linderos privados. Se separará 2 m. No obstante, se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo

notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

-Vuelos de cuerpos salientes. Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse todo tipo de vuelos de cuerpos salientes en el interior de la parcela.

-Ordenanza de valla:

a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 metro de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el proyecto de valla juntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de valladas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

Se permitirá igualmente la existencia de vallado medianero no opaco, e incluso la eliminación parcial o completa del mismo, siempre y cuando para ambos casos se justifique acuerdo notarial entre colindantes.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

-Condiciones de uso. Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado:

Residencial, en sus variantes unifamiliar y bifamiliar con las limitaciones reflejadas en el Título VI del PGOU.

Se permite la vivienda bifamiliar en las parcelas P1, P3, P4, y P5 de este ED cumpliendo los condicionantes indicados.

2. Usos compatibles:

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos:

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de las Normas del PGOU, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

Regulación específica en caso de demolición de las construcciones existentes

En caso de demolición de las viviendas existentes y construcciones, las nuevas parcelaciones o edificaciones que se ejecuten, para las cuales se solicite licencia, deberán cumplir sin excepción, con la ordenanza de aplicación en todos los aspectos indicados, parcela mínima, fachada mínima, edificabilidad, altura, ocupación, separación a linderos públicos y privados, vallado, condiciones de uso y número máximo de viviendas.

14.3. Ordenanza de Carácter Medioambiental

Los futuros proyectos de urbanización y edificación recogerán las medidas de corrección, protección y prevención ambiental establecidas en el Anexo del Análisis Ambiental de este Estudio de Detalle, tanto en la fase de diseño, como de construcción y de funcionamiento, así como las medidas de vigilancia de su cumplimiento expuestas en dicho análisis.

15. PLANOS

02. Plano de Situación Actual PGOU

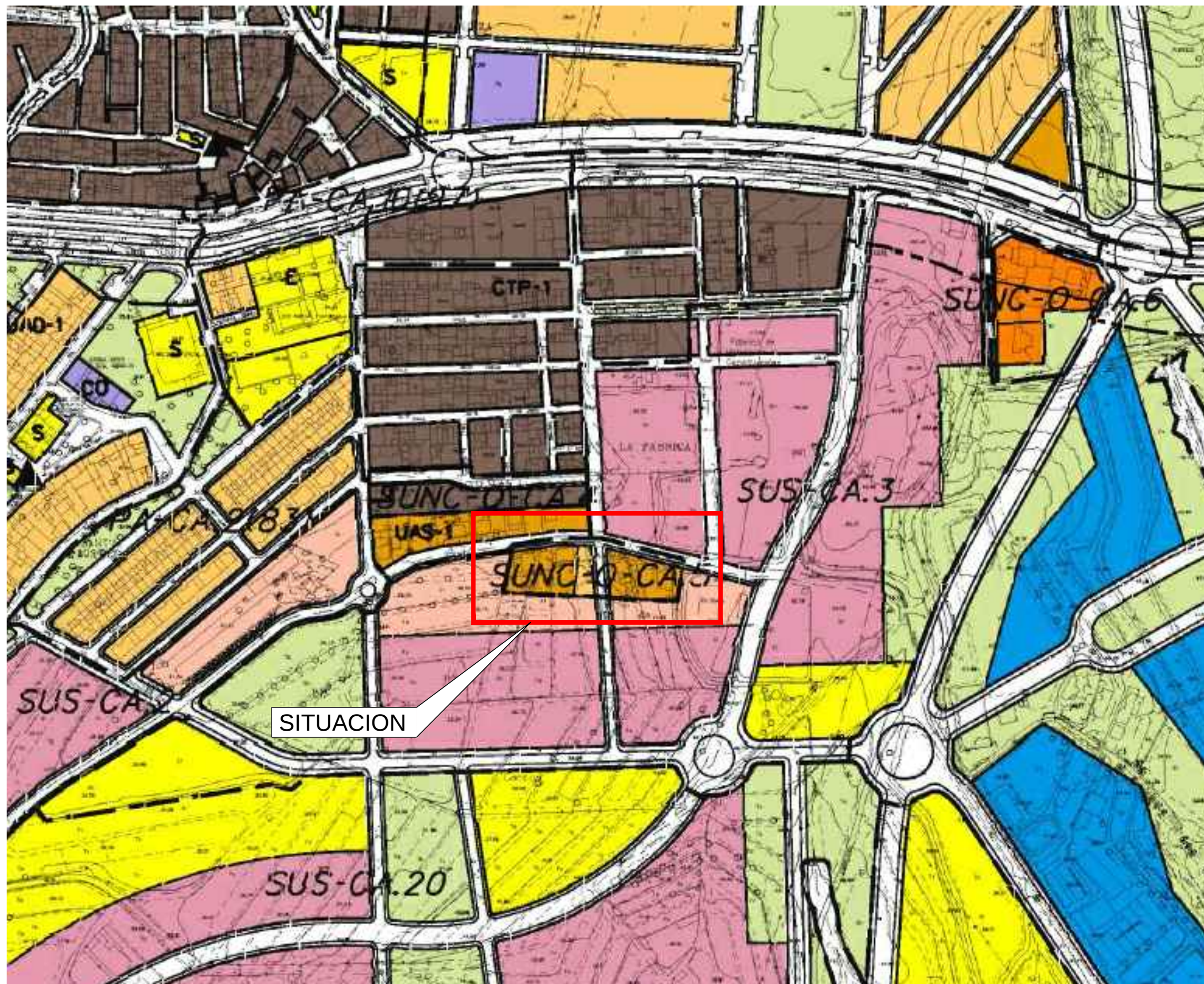
06. Plano de Propuesta de Ordenación

09. Plano de Alineaciones

Málaga, octubre de 2.022



Fdo.: Adela Quesada Callejón

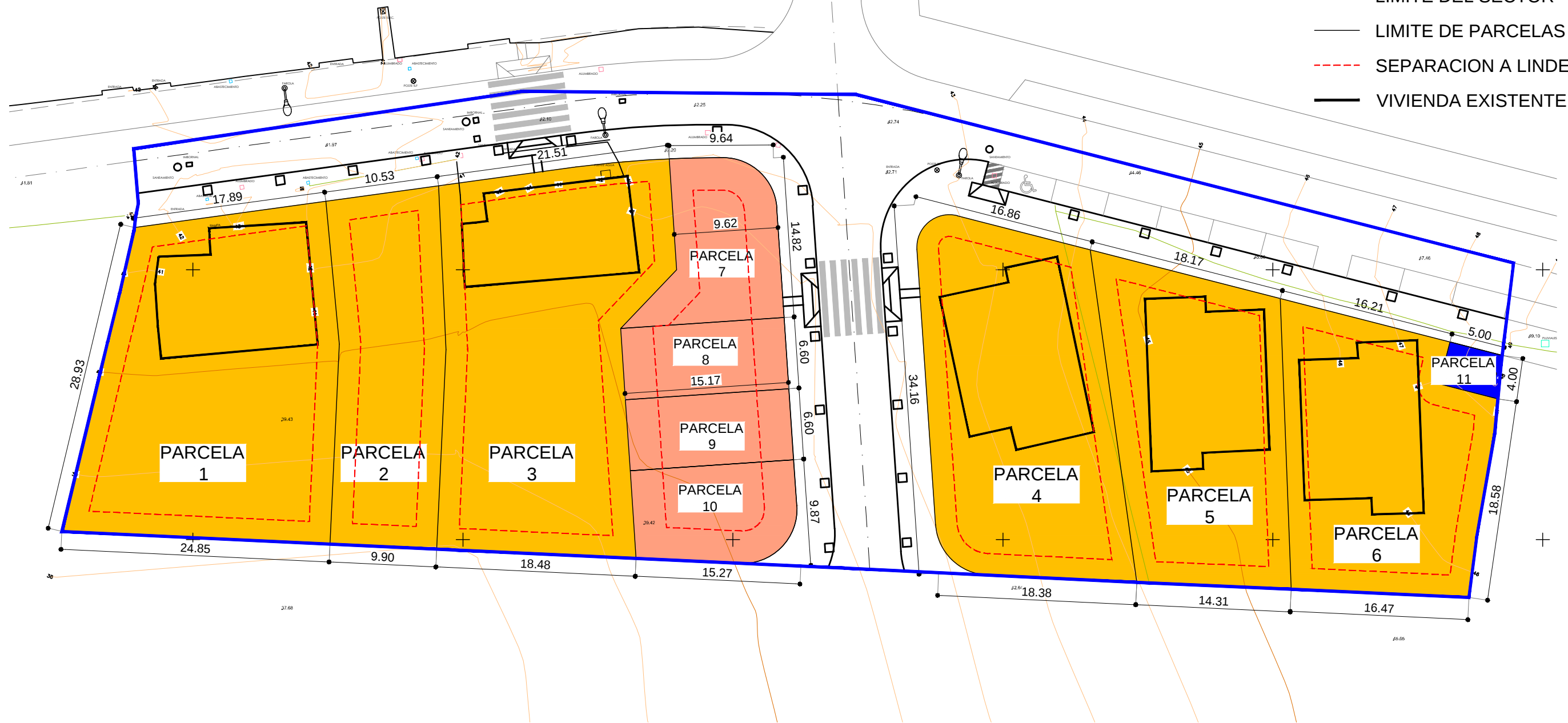


ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SUNC-O-CA.5

PROPIEDAD	JUNTA DE COMPENSACION	EXPEDIENTE	21-05	 A. QUESADA CALLEJÓN
SITUACION	CAMINO DE ROJAS, SANTA ROSALIA, MALAGA	FECHA	OCT-22	
PLANO	PLANOS DE INFORMACION	ESCALA	S/E	
	SITUACION EN EL P.G.O.U.	PLANO Nº	01	

LEYENDA

- LIMITE DEL SECTOR
- LIMITE DE PARCELAS
- SEPARACION A LINDEROS
- VIVIENDA EXISTENTE

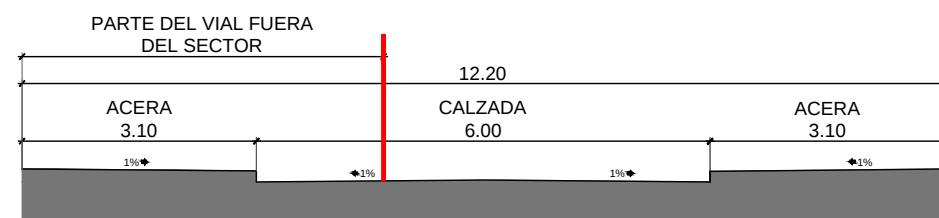
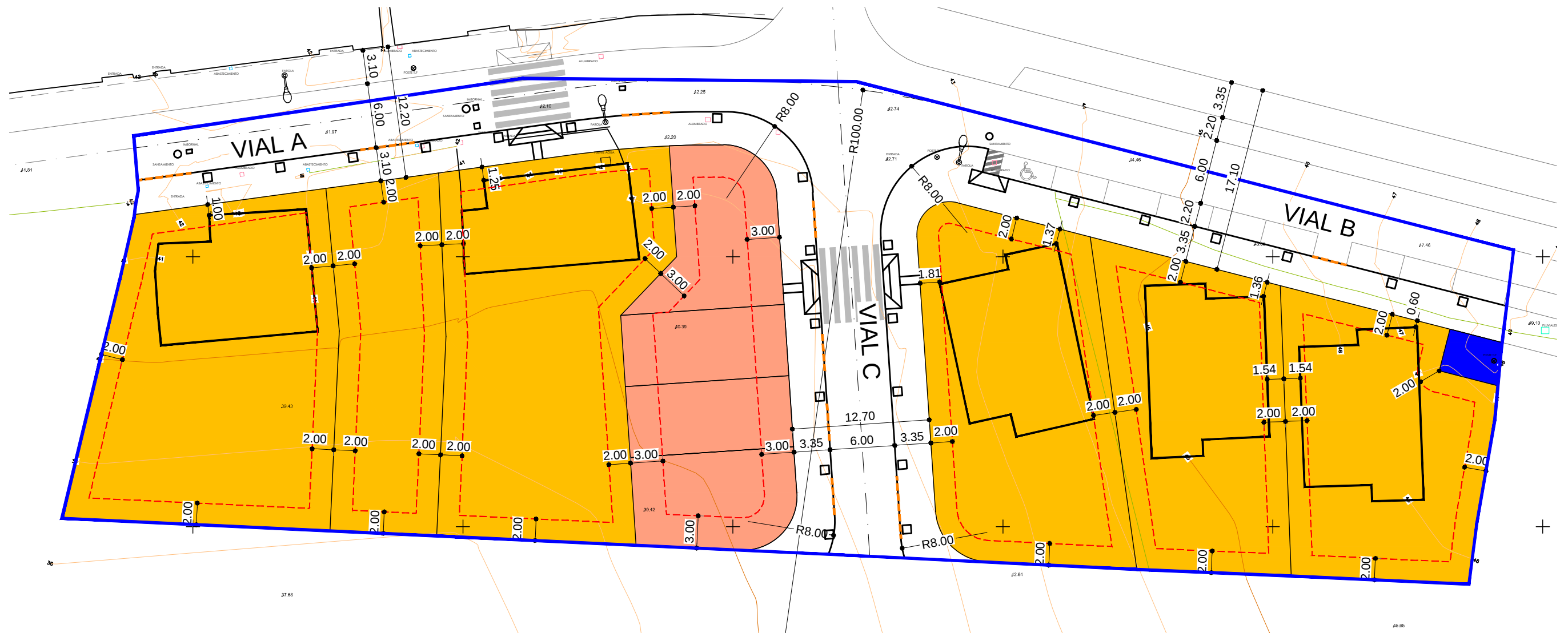


Parcela	Usos	Superficie m2s	Edificabilidad m2t	Coef. Edif Resultante m2t/m2s	Superf. Ocupada	% Ocupac.	Altura	Tipolog.	Propied.	Nº Viv.
P1	Resid. Privad.	651,10	313	0,48	154,19	24	PB+1 7 m	UAS-1	Privada	2
P2	Resid. Privad.	327,96	133,86	0,41	-	<50	PB+1 7m	UAS-1	Privada	1
P3	Resid. Privad.	661,70	221	0,33	132,23	20	PB+1 7m	UAS-1	Privada	2
P4	Resid. Privad.	546,20	181	0,33	172,42	32	PB+1 7m	UAS-1	Privada	2
P5	Resid. Privad.	453,43	160	0,35	161,86	36	PB+1 7m	UAS-1	Privada	2
P6	Resid. Privad.	440,31	160	0,36	157,94	36	PB+1 7m	UAS-1	Privada	1
TOTAL UAS	Resid. Privad.	3.080,70	1.168,86		-	<50	PB+1 7m	UAS-1	Privada	10
P7	Resid. Proteg.	155,21	125,24	0,81	59,67	38	PB+1 7m	UAD-1	Ayto	1
P8	Resid. Proteg.	100,12	128,35	1,28	60,52	60	PB+1 7m	UAD-1	Ayto	1
P9	Resid. Proteg.	100,12	128,35	1,28	60,52	60	PB+1 7m	UAD-1	Ayto	1
P10	Resid. Proteg.	129,61	119	0,92	53,75	41	PB+1 7m	UAD-1	Ayto	1
P7	Resid. Proteg.	485,06	500,94		-	<60	PB+1 7m	UAD-1	Ayto+Privad	4
S.T.	C.T.	21,18								
V	Viales	1.482,06	-	-	-	-	-	-	Ayuntamiento	
TOTAL UE	Residencial	5.069	1.669,80	0,33	-	-	PB+1 7m			14

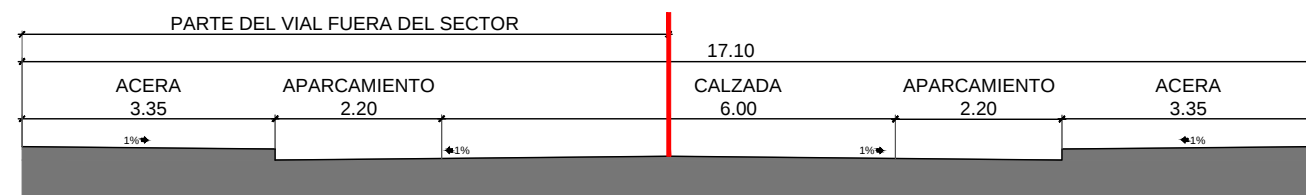


ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SUNC-O-CA.5

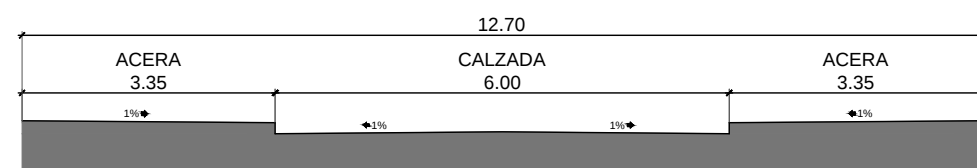
PROPIEDAD	JUNTA DE COMPENSACION	EXPEDIENTE	21-05	ARQUITECTOS
SITUACION	CAMINO DE ROJAS, SANTA ROSALIA, MALAGA	FECHA	OCT-22	
PLANO	PLANOS DE PROPUESTA ORDENACION	ESCALA	1:400	
		PLANO Nº	06	A. QUESADA CALLEJON



VIAL A



VIAL B



VIAL C

LEYENDA

- LIMITE DEL SECTOR
- LIMITE DE PARCELAS
- SEPARACION A LINDEROS
- VIVIENDA EXISTENTE
- BORDILLO VADO VEHICULOS

NOTA: En ordenanza UAS-1 se permite adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SUNC-O-CA.5

PROPIEDAD	JUNTA DE COMPENSACION	EXPEDIENTE	21-05	ARQUITECTOS
SITUACION	CAMINO DE ROJAS, SANTA ROSALIA, MALAGA	FECHA	OCT-22	A. QUESADA CALLEJON
PLANO	PLANOS DE PROPUESTA	ESCALA	1:400	
	ALINEACIONES	PLANO Nº	09	