

ESTUDIO DE DETALLE DE DE PARCELA R-25 Y R-26 SECTOR SUNP-G.2 “SANCHEZ BLANCA” EN MALAGA MEMORIA

del Sector SUNP-G.2 “Sanchez Blanca”
del PGOU de Málaga
H-3061-21 | FEBRERO 2024

HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING – OFICINAS

MADRID - ESPAÑA

C/ Monte Esquinza, 30, Bajo Dcha.
28010 Madrid - Spain
Tel. +34 91 561 07 51
Fax +34 91 411 69 64
madrid@hcparquitectos.com

MÁLAGA – ESPAÑA

Pº. Marítimo Ciudad de Melilla, 11
29016 Malaga - Spain
Tel. +34 952 22 77 07
Fax +34 952 06 10 07
malaga@hcparquitectos.com

SEVILLA - ESPAÑA

C/ Bartolomé de Medina, 1, 1ºD
41004 Seville - Spain
Tel. +34 952 22 77 07
sevilla@hcparquitectos.com

MANAMA - BAHRAIN

Villa 2180 (2), Road 2755
Block 327 Adliya
Po Box 11316 - Manama - Bahrain
Tel. +973 1718 0530
Fax. +973 1718 0411
bahrain@hcparquitectos.com

ARGEL - ARGELIA

Rue Didouche Mourad, Alger-Centre
1er et 3eme étage
16005 Alger - Algeria
Tel. +34 952 22 77 07
argelia@hcparquitectos.com

OFICINAS ASOCIADAS

Sal Island – Cape Verde

Moscow - Russia

Cairo – Egypt

Al Khobar - KSA

Casablanca – Morocco

Bucharest – Romania

INDICE

1.	ANTECEDENTES	3
2.	OBJETO DEL DOCUMENTO	3
3.	PROMOTOR	3
4.	EQUIPO REDACTOR	3
5.	PARÁMETROS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN	4
5.1.	ORDENANZA UAS-1 DE APLICACIÓN A LA PARCELA R-25.....	5
5.2.	ORDENANZA UAD-1 DE APLICACIÓN A LA PARCELA R-26.	7
6.	AJUSTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	10
7.	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS R-25 Y R-26.....	11
8.	RELACIÓN DE PLANOS.	14

ANEXO JUSTIFICACION DE ACCESIBILIDAD

1. ANTECEDENTES

El presente documento se presenta como contestación al Informe de Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga de febrero de 2024 en contestación a Estudio de Detalle (PL34/2021) de Parcelas 25 y 26 del sector SUNP-G.2 "Sanchez Blanca".

El presente documento subsana el requerimiento municipal. En particular, se aportan los planos a los que se hace referencia en el Resumen Ejecutivo y se subsana el resto de observaciones recogidos en el informe.

Las modificaciones propuestas no cambian el objeto del documento original de dar cumplimiento de los acuerdos de aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNP-G.2 "Sanchez Blanca"

El presente documento se presenta con la intención de ajustar las cotas de implantación de la edificación a las rasantes definitivas del Proyecto de Urbanización, las cuales varían ligeramente a las reflejadas en el documento en trámite. Para ello se ajustan los planos de Ordenación y Secciones de la edificación incorporando en los planos las cotas de viario.

2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es dar cumplimiento al punto quinto del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca" de fecha 31 de Mayo de 2.021, que establece lo siguiente:

***"QUINTO.-** Requerir a la Junta de Compensación del PA-G.11 (97) SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca", que presente en el plazo de seis meses, un Estudio de Detalle, que afectando a las parcelas R-25 y R-26, permita incrementar la superficie de zona verde resultante del Proyecto de Reparcelación en 485 m2."*

Por tanto, el presente Estudio de Detalle se redacta para ordenar las parcelas R-25 y R-26, aplicando los parámetros urbanísticos de su ordenanza particular correspondiente, unifamiliar aislada para la parcela R-25 y unifamiliar adosada para la parcela R-26, con el objeto de disminuir en 485 m2 la superficie edificable, y calificar esos 485 m2 como zona verde pública, en compensación por la superficie de zona verde que ha sido excluida del Sector en el Proyecto de Reparcelación.

3. PROMOTOR

El promotor del presente documento es la Junta de Compensación del Sector SUNP-G.2 (PA-G.11) "Sánchez Blanca", provista con CIF nº V-93196459, y domicilio a efectos de notificaciones en calle Trinidad Grund, nº 37 – Local (29001–Málaga), representada por D. Tomás Gasset Piñón que ostenta la presidencia.

4. EQUIPO REDACTOR

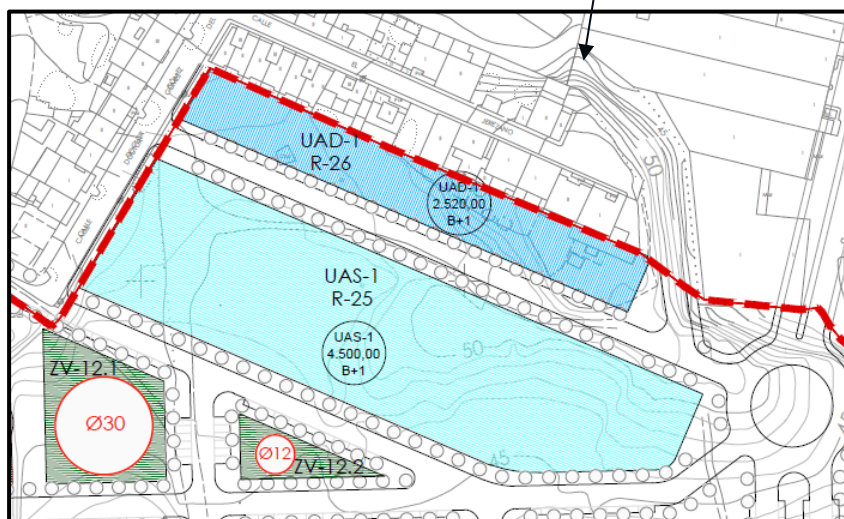
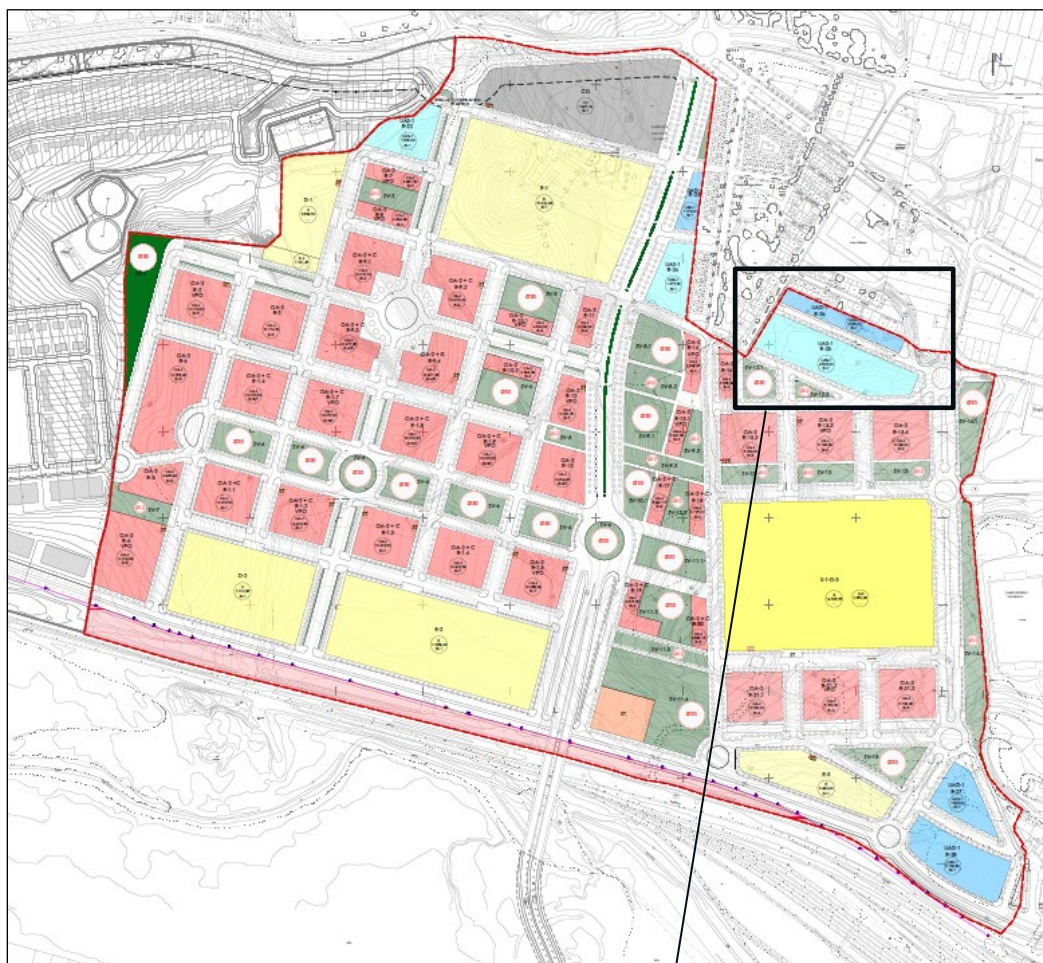
El presente documento se redacta por H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P., con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11 Bajo, 29016 Málaga y está suscrito por los arquitectos:

D. Mario Romero González,	col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla con DNI 44211103C
D. Francisco Javier Higuera Mata,	col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid con DNI 44598665D
D. Jose Luis Moreno Carrión,	col. 1448 del CO de Arquitectos de Málaga con DNI 44587883Z
D. Jacobo Higuera Mata,	col. 2083 del CO de Arquitectos de Málaga con DNI 44598663F

5. PARÁMETROS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

El Plan de Sectorización del Sector SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca", aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 2 de abril de 2.008, establecía para las parcelas R-25 y R-26 los siguientes parámetros urbanísticos:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	Ie	EDIFICABILIDAD	H MAX	Nº MAX.	Nº APARC.
						VIV.	
R-25	UAS-1	8.098,34	0,556	4.500,00	B+1	36	36
R-26	UAD-1	2.647,89	0,930	2.463,30	B+1	21	21



5.1. ORDENANZA UAS-1 DE APLICACIÓN A LA PARCELA R-25.

Para la parcela R-25:

UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

Artículo 13.8.1. Definición

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

Artículo 13.8.2. Definición de Sub-zonas

Se establece la Sub-zona, titulada UAS-1.

Artículo 13.8.3. Condiciones de Ordenación

1. Edificabilidad neta

La edificabilidad correspondiente a cada parcela queda indicada en el cuadro de características urbanísticas del presente documento.

2. Parcela mínima

a) Superficie mínima de parcela:

Sub-zona UAS-1: 200 m²

b) Fachada mínima admisible de parcela:

Sub-zona UAS-1: 8 m

c) Exclusivamente en la Sub-zona UAS-1, si existiesen parcelas dentro del Suelo Urbano delimitado, edificadas o vacantes con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, cuya superficie fuese inferior a la mínima admisible de 200 m², se les aplicarán las siguientes condiciones excepcionales:

c.1 La parcela mínima edificable será de 100 m².

c.2 Si la longitud de fachada es inferior a los 9 m, se podrá edificar entre medianerías, previo acuerdo mutuo entre colindantes.

c.3 La ocupación máxima admisible será del 60%.

d) En el resto de subzonas se exceptúan de cumplir las normas dimensionales mínimas de parcela, cuando se tenga constancia de documento apropiado de la existencia de la parcela con sus dimensiones con anterioridad a la aprobación del PGOU de 1983.

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Sub-zona:

Sub-zona UAS-1: 50 %

4. Disposición de la superficie edificable.

a) 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 (Art. 10.2.1).

b) No obstante, en casos excepcionales, donde por consistencia de arbolado, condiciones topográficas u otras circunstancias se impida o dificulte la implantación de la edificación según la norma general, se podrán desarrollar, según criterio municipal, conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza UAS, para la correspondiente Sub-zona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

Sub-zona UAS-1: 2.000 m²

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Sub-zonas de UAS o tipología de UAD escogida.

Artículo 13.8.4. Condiciones de la Edificación

1. Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial, será para cada Sub-zona, la siguiente:

Sub-zona UAS-1: 2 m

En los casos de terrenos con pendiente superior al 50%, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en la Normativa de edificación en ladera.

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

Se permiten las siguientes variantes:

a) 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.

b) Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta del interesado y teniendo siempre en cuenta una adecuada recomposición urbana.

3. Altura máxima y número de plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13.2.19 y 13.2.20-2 de las presentes Normas.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera de 9,75 m podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 m de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

4. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros.

5. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas la edificación en planta de sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en el artículo 13.2.24 de estas Normas.

6. Vuelos de cuerpos salientes:

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

7. Ordenanza de valla.

a) Solar sin edificar. Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m de altura.

b) Parcelas edificadas:

b.1 Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1.00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m de dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b.2 Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2.10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

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.

Artículo 13.8.5. Condiciones de uso

Sólo se admiten los usos siguientes:

a) *Uso pormenorizado:*

Residencial, en sus variantes unifamiliar y bifamiliar.

b) *Usos compatibles:*

Terciario (excepto recreativo, e instalaciones de hostelerías con actividad musical, apartado 2.2 del artículo 12.4.9), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

5.2. ORDENANZA UAD-1 DE APLICACIÓN A LA PARCELA R-26.

Para la parcela R-26:

UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

Artículo 13.9.1. Definición

Comprende las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos. En estas áreas el proceso de edificación debe ser mantenido, o en su caso reconducido, en ordenación adosada a fin de que, manteniéndose la relación entre parcelas y viviendas, se consigan ordenaciones claramente referidas a las calles y acordes con la topografía de las zonas.

Artículo 13.9.2. Definición de Sub-zonas

Se establece la Sub-zona UAD-1.

La Sub-zona UAD-1, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

Artículo 13.9.3. Condiciones de Ordenación

1. Parcela mínima

1.1. Superficie mínima admisible de parcela:

Sub-zona UAD-1: 100 m²

1.2. Fachada mínima admisible de parcela:

Sub-zona UAD-1: 5,50 m

1.3. Se exceptúan de cumplir tales normas dimensionales mínimas de parcela, cuando se tenga constancia por documento apropiado de la existencia de la parcela con sus dimensiones, con anterioridad a la aprobación del PGOU de 1983.

2. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Sub-zona:

Sub-zona UAD-1: 60%

3. Edificabilidad neta

La edificabilidad correspondiente a cada parcela queda indicada en el cuadro de características urbanísticas del presente documento.

Artículo 13.9.4. Condiciones de la Edificación

1. Ordenanza de valla

1.1. Solar sin edificar. Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m de altura.

1.2. Parcelas edificadas:

1.2.1. Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

1.2.2. Vallas medianeras. En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. 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 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

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.

2. Retranqueo de fachada

2.1 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 tiene la parcela.

2.2 La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

Sub-zona UAD-1: 3 m

En conjuntos edificatorios de varias unidades, estas distancias podrán tener el carácter de mínimas, siempre teniendo como objetivo el logro de una adecuada composición urbana y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

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.

2.3 En las parcelas de pendiente mayor del 50%, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las "Normas de Edificación en ladera" de las presentes Normas.

3. Profundidad máxima edificable

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada Sub-zona:

Sub-zona UAD-1: 15 m

4. 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 los siguientes valores mínimos para cada Sub-zona:

Sub-zona UAD-1: 3 m

5. Altura máxima y número de Plantas

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13.2.19 y 13.2.20-2 de las presentes Normas.

No obstante dentro de una altura máxima de cumbrera de 9,75 m podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2.00 m libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

6. Altura libre de Plantas

Para todas las Sub-zonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 m.

7. Sótano

Se admite en todas las Sub-zonas la edificación en planta de sótano para los usos y las especificaciones contenidas en el artículo 13.2.24 de estas Normas.

8. Como criterio general no se podrán edificar conjuntos de viviendas adosadas con una longitud mayor de 50 m. En caso de parcelas con mayor fachada deberá fraccionarse la edificación dejando entre conjuntos una distancia igual o superior al doble de la correspondiente, para cada sub-zona, de separación a lindero público. Para cumplir estos objetivos las alineaciones fijarán en los tramos de calles, los conjuntos máximos y sus separaciones. Así mismo, las ordenaciones de volúmenes de los Planes fijarán los conjuntos máximos en base a las condiciones topográficas o de otro tipo, justificadamente.

9. Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre la alineación de fachada el vuelo máximo permitido será de 0,60 m.

Artículo 13.9.5. Edificación conjunta de parcelas

Para las dos Sub-zonas, en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta cuya superficie total parcelada sea superior a 3.000 m², puedan inscribirse un círculo mínimo de 40 m de ϕ , no tenga, junto a parcelas contiguas no edificadas una superficie superior a 15.000 m², y puedan demostrarse alguna de las circunstancias siguientes:

- a. Morfología parcelaria con insuficiente frente de vial u otra circunstancia morfológica, en la que, la aplicación directa de la Ordenanza UAD, suponga una disminución considerable del aprovechamiento otorgado por el P.G.O.U.*
- b. Características exclusivamente residencial de la zona, en suelos no de ensanche, dando viales no estructurantes. Que, por dicha razón no sea previsible la necesidad de nuevas aperturas de viales públicos.*
- c. Que por la diferencia de rasantes entre el terreno y los viales circundantes, no permita apoyar la edificación en ellos, o en su caso, de la aplicación de la norma de edificación en laderas resulte una implantación con excesivos movimientos y obras de contención.*

Se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

- a. Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.*
- b. El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima cada Sub-zona, descontando de la superficie bruta los viales privados de nueva apertura.*
- c. El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo.*
- d. No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes, descontados los viales privados de nueva apertura.*

La alineación de edificación deberá separarse con una distancia homogénea de los viales privados a que dé frente.

No podrán disponerse conjuntos con una longitud mayor de 50 m, de igual forma a lo expuesto en el Art. 13.9.4. apartado 8.

e. Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo, incluyendo las fachadas mínimas admisibles.

f. A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Estos deberán poder inscribir un círculo mínimo de 20 m de diámetro.

En el mismo caso del punto anterior, para conjuntos de parcelas superior a 15.000 m², y en aquellas otras de inferior superficie que, por su localización estructurante, sea necesaria la apertura de viales públicos que completan la trama

viaria del P.G.O.U., el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un PERI, que posibilite dichas aperturas viarias, de ámbito la superficie propuesta, que podrá ampliarse a parcelas no edificadas colindantes. La ordenación en dicho PERI podrá acogerse a las determinaciones del punto anterior.

En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en estas Normas.

Artículo 13.9.6. Condiciones de uso

1. Uso pormenorizado

Residencial, en sus variantes Unifamiliar y Bifamiliar.

2. Usos compatibles

Terciario (excepto recreativo e instalaciones de hostelería con actividad musical, apartado 2.2 del artículo 12.4.9), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

6. AJUSTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El Proyecto de Reparcelación del Sector SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca" fue aprobado por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de fecha 31 de Mayo de 2.021. Dicho documento en aplicación del artículo 1.2.2 del PGOU realiza un ajuste en la superficie del Sector, a resultas de la mayor precisión del Informe de Validación Gráfica Alternativa realizada, por lo que se ha minorado la superficie del Sector en 485m² (0,07%), disminuyendo la superficie de la parcela de zona verde pública ZV-14.

Puesto que el Sector sufre una merma de superficie de 485 m², que pertenece al ámbito contiguo ya reparcelado del P.I. San Luis, se ha ajustado proporcionalmente el techo edificable total del Sector, reduciéndose en 252,20 m².

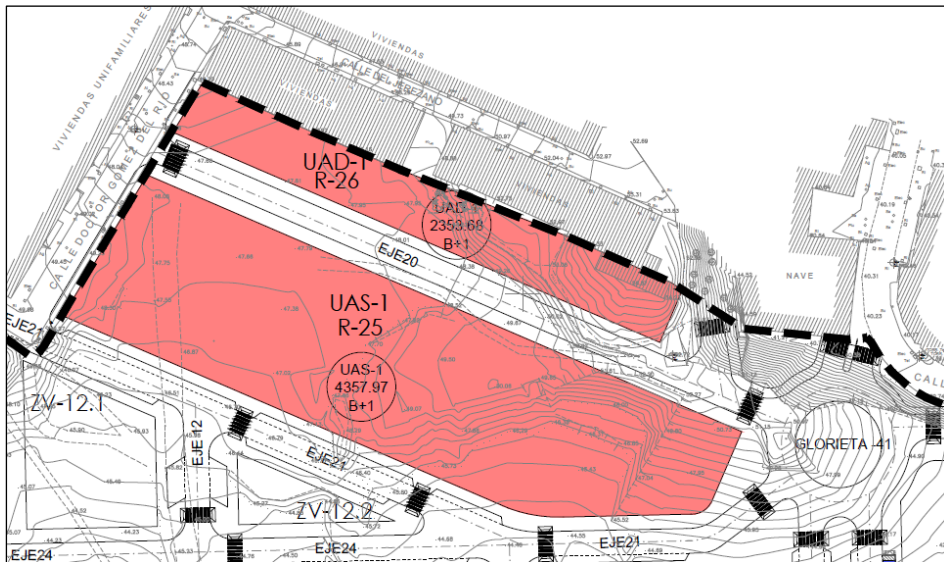
El proyecto de Reparcelación traslada la merma de techo edificable del Sector 252,20 m², a las parcelas R-25 y R-26, reduciendo ambas de forma proporcional su edificabilidad.

Asimismo, la parcela R-26 mide realmente 219,20 m² menos según su representación gráfica, respecto a lo indicado en los cuadros del Plan de Sectorización. Trasladándose este ajuste al Proyecto de Reparcelación, que ha recogido la superficie real de la parcela 2.428,69 m².

Por tanto, los parámetros urbanísticos de estas dos parcelas según el Proyecto de Reparcelación son:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	I _e	EDIFICABILIDAD	H MAX	Nº MAX.	Nº APARC.
						VIV.	
R-25	UAS-1	8.098,34	0,538	4.357,97	B+1	36	36
R-26	UAD-1	2.428,69	0,969	2.353,68	B+1	21	21

Además, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación establece que, mediante un Estudio de Detalle de las parcelas R-25 y R-26, se consiga incrementar la superficie de zona verde en el Sector en 485 m², por la merma sufrida en el ajuste del ámbito.



Parcelas de resultados del Proyecto de Reparcelación

7. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS R-25 Y R-26.

Tras analizar la topografía resultante de las obras de Urbanización y para dar respuesta al acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, se presenta nueva propuesta de ordenación de las parcelas y los viales del entorno generando una nueva parcela libre de zona verde. Se ha realizado la siguiente ordenación de volúmenes en ambas parcelas, indicando el área de la máxima huella edificable para cada una de las viviendas.



Aplicando los parámetros de superficie mínima de parcela, fachada mínima admisible y separación a linderos públicos y privados de cada una de las ordenanzas, se va a realizar una ordenación de volúmenes de las parcelas R-25 y R-26, para el número de viviendas establecidas para cada una de ellas, y de esta forma ver donde se puede dejar la reserva de 485 m² para zona verde pública.

Como se ha explicado anteriormente, la parcela R-26 mide realmente 219,20 m² menos respecto al Plan de Sectorización, por lo que es más complicado el encaje de las 21 viviendas previstas en esta parcela, cumpliendo todos los parámetros correspondientes a la ordenanza UAD-1. Se ha realizado la división de las 21 viviendas cumpliendo la parcela mínima de 100 m², y estableciendo una huella máxima edificable, en la que se pueda materializar la edificabilidad asignada a cada vivienda. Una vez realizada la ordenación de volúmenes para las 21 viviendas, es imposible poder reservar espacio en esta parcela para zona verde pública.

Sin embargo, la parcela R-25 con ordenanza UAS-1, tiene más margen para poder encajar las 36 viviendas previstas, cumpliendo todos los parámetros de la ordenanza, y planteando el adosamiento en el lindero de dos viviendas contiguas.

En particular, de la nueva ordenación se establece:

Se genera una nueva parcela verde de superficie 1401.79m² conformada por una superficie de 500.45m² (>485m² mínimos) de origen en la parcela R-25 y una superficie de 901.34m² de origen viario en el Proyecto de reparcelación. Del mismo modo, una superficie de 490.97m² de origen parcela R-25 pasa a ser viario según ordenación propuesta.

Se modifica la rasante del vial 20, elevándola sobre el trazado previsto con la intención de no generar taludes tan pronunciados en el encuentro del límite del sector con las viviendas existentes. Esta modificación de la rasante hace que se proponga un trazado diferente no conectando directamente con la glorieta 41 conectando desde el eje 21.

Se grafían los vados previstos para las viviendas para lo cual se han desplazado los pasos de peatones para evitar las interferencias. En virtud del exceso de plazas de aparcamientos en viario público que se comprueba en la memoria del Plan de Sectorización, se proponen reducir las plazas del entorno de la parcela R-25.

Se incorpora Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico Financiero, en contestación del requerimiento del informe municipal.

Las parcelas resultan con los siguientes parámetros:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	ALTURA MAX	VIV. MAX	APARCAMIENTOS
R-25	UAS-1	7.106,92	4.357,97	B+1	36 VIV.	36 PLAZAS
R-26	UAD-1	2.428,69	2.353,68	B+1	21 VIV.	21 PLAZAS

Para el establecimiento de la rasante de cada vivienda, se establece la cota de referencia de planta baja en cada una de las viviendas previstas. La huella máxima es vinculante (en el proyecto las viviendas podrán diseñarse libremente dentro de dicha huella) teniendo como objetivo que las viviendas de la R-25 sean pareadas dos a dos como se aprecia en el plano de propuesta. Se plantea una altura de Planta baja más una (PB+1). Por encima de esta altura se permite la construcción de castillete de salida a cubierta. Con respecto a las instalaciones de producción de energías renovables, éstas se podrían permitir sobre las cubiertas de los castilletes de acceso a cubierta, con la misma limitación de altura máxima y que no supere la altura máxima del antepecho permitido para los castilletes. Estas instalaciones se deberán ubicar de modo integrado y/o coplanario con el forjado del castillete, es decir, directamente sobre el mismo de modo que

no sobresalga en ningún punto ni genere impacto sobre el entorno formando parte unitaria con el propio castillete.

Esta previsión de construcción ya prevista en el Plan de Sectorización aprobado definitivamente no supone situación diferente a la situación actual de las viviendas existentes en el límite norte y oeste del ámbito del presente Estudio de Detalle

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle de las Parcelas R-25 y R-26 del Sector SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca" se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Málaga-Costa del Sol.

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del "Estudio de Detalle de parcela R-25 y R-26 sector SUNP-G.2 'Sánchez Blanca'", incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, "castilletes de acceso a cubierta" sobre las cubiertas, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no pueden superar la cota de 57 metros sobre el nivel del mar correspondiente a la Superficie Horizontal Interna de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, que viene representada en el plano ED-04.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS, de servidumbres aeronáuticas del "Estudio de Detalle de parcela R-25 y R-26 sector SUNP-G.2 'Sánchez Blanca'", salvo que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones, instalaciones o plantaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

La ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del "Estudio de Detalle de parcela R-25 y R-26 sector SUNP-G.2 'Sánchez Blanca'", o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Estudio de Detalle, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

8. RELACIÓN DE PLANOS.

- 1.- SITUACIÓN EN PGOU. CALIFICACION USOS Y SISTEMA.
- 2.- SITUACIÓN EN PGOU. ZONIFICACION ACUSTICA.
- 3.- SITUACIÓN EN PGOU. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.
- 4.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS.
- 5.- SITUACION EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN.
- 6.- ORDENACION VIGENTE.
- 7.- SITUACION EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN: ZONIFICACIÓN
- 8.- ORDENACIÓN, USOS Y EDIFICACIÓN.
- 9.- GESTIÓN Y CESIÓN.
- 10.- ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 11.- SECCIONES.
- 12.- VEGETACIÓN Y ARBOLADO.

En Málaga, febrero de 2024

Por HCP Arquitectos y Urbanistas, S.L.P.

ANEXO JUSTIFICACION DE ACCESIBILIDAD