

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

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.	OBJETO DEL DOCUMENTO	3
2.	PROMOTOR	3
3.	EQUIPO REDACTOR	3
4.	PARÁMETROS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN	3
5.	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS R-25 Y R-26	4
6.	RELACIÓN DE PLANOS.	7

ANEXO JUSTIFICACION DE ACCESIBILIDAD

1. 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.

2. 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.

3. EQUIPO REDACTOR

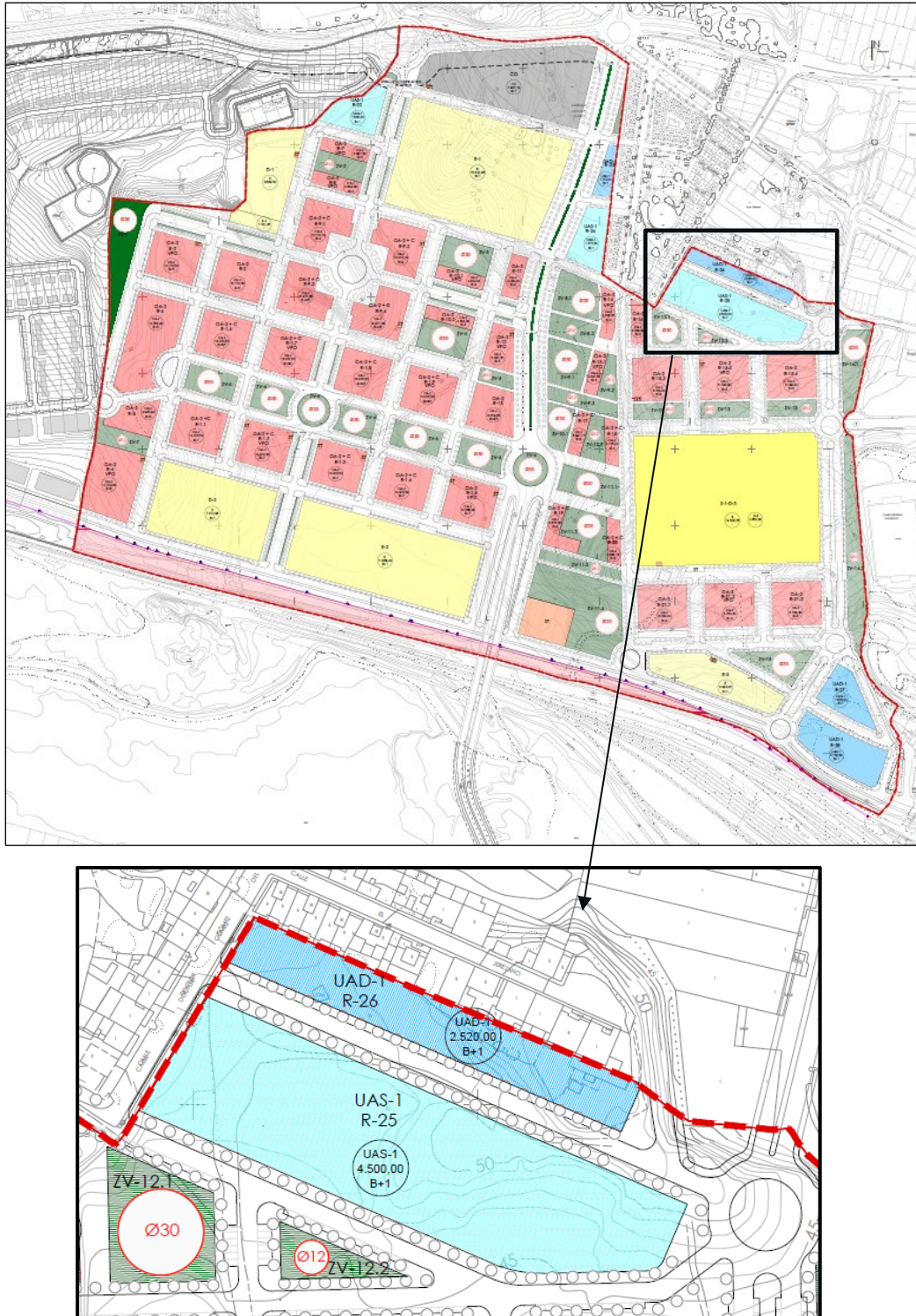
El presente documento se redacta por H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P., con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11 Bajo, 29016 Málaga y está suscrito por los arquitectos:

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

4. 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. 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.

6. RELACIÓN DE PLANOS.

1.- SITUACIÓN EN PGOU. CALIFICACION USOS Y SISTEMA

10.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

11.- SECCIONES

En Málaga, febrero de 2024

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