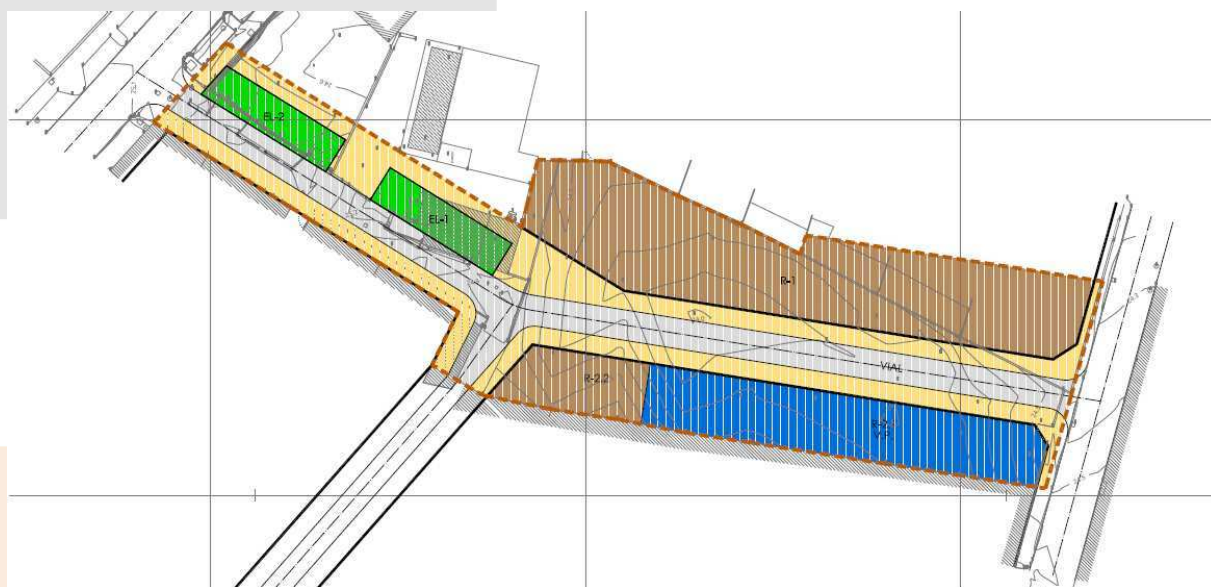


ESTUDIO DE DETALLE

DOCUMENTO REFORMADO NOVIEMBRE 2017

RESUMEN EJECUTIVO



SITUACIÓN:

SECTOR S.U.N.C.-O-CA.14 "VAZQUEZ II"
DEL PLANEAMIENTO DEL T.M. DE MÁLAGA (MÁLAGA)

PETICIONARIOS:

FABRICA, MATADERO Y DESPIECE S.A.
D. FEDERICO BELTRÁN GALINDO



manuel pardo
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

FECHA DE EMISIÓN: 22 DE NOVIEMBRE DE 2017

Exp. 912/17/DR201711

ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROCEDENCIA.	3
2. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	5
3. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.	6
4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE LA ACTUACIÓN.	7
5. RELACIÓN DE PLANOS.	8
• <u>PLANO R1:</u> EMPLAZAMIENTO, CALIFICACIÓN SEGÚN P.G.O.U. • <u>PLANO R2:</u> ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. FINCAS APORTADAS. • <u>PLANO R3:</u> ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.	

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROCEDENCIA.

Según el artículo 11.3. "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística" del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio en su artículo 3, dice:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."*

Asimismo, la Ley 2/2002 de 31 de enero, de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle del Sector de Suelo Urbano No Consolidado S.U.N.C.-O-CA 14 "Vazquez II" del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Málaga"

El presente Estudio de Detalle se redacta en base a las determinaciones de:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga de 2011.

El presente Estudio de Detalle, comprende los terrenos incluidos en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S.U.N.C.-O-CA 14 "Vazquez II" del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Málaga; y desarrolla las determinaciones detalladas en la ficha urbanística del Sector en el área de Suelo Urbano no Consolidado, correspondiente al PGOU Aprobado definitivamente mediante orden de 21 de Enero de 2011 por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Se adjunta a continuación la ficha de características del sector correspondiente al Sector SUNC-CA.14 "Vazquez II".

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACION ESTRUCTURAL

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivenda Protegida	
% Edificabilitat Residencial	30,00%

ORDENACION POR MENOS DE 100.000.000.000

Area de Reporte	Un	Superficie (m ²)	Cap. cto. Appt. (m ²)	Cap. cto. m ² Aprobada (m ²)	Is. Utilizada (m ²)	Appt. Medio Vie. Vie U.A. m ²	Demanda
ARUE 21UNC-O-A-14	Residencial	2,506.00	2,500.00	58.00	0.90	2,022	34.50

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES.

1. Der salida a la calle Seda, ordenando el vicio existente en esta área urbana. También se cruzó otro vial de comercio con el carril de las Martínez, todo ello en pro de mejorar la movilidad en la zona, bastanta silenciosa. Completar con edificación del mismo carácter que las existentes, las mansiones que forman.

2. Costo y urbanización de viario, y área ajardinada, así como las concesiones de servicios relacionados.

3. - La estructura física y organizativa es vinculante, si bien se admite determinadas adaptaciones que las exigencias de la realidad física así lo exija.

4. Los perímetros para la calificación se basa en la ordenanza CTP-1 con los ajustes que resulte del estudio mismo de la edificación a ser calificada.

5. A los efectos de lo previsto en el art. 17 de la Ley 7/2003 de Creación Literaria de Aragón respecto a las dotaciones, se reservan solo las habidas, dadas las limitaciones económicas de su destino.

E. - Ser necesario Estudio Acústico.

3.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

ORDENACION PROMUEVEDORA POTESTATIVA

Unid.	SEF de Suelo (Géboles m2)	Superficie de Tracto (Hectáreas) (m2)	CP Reserva	Apoy. Objeto de (UAS)	Numero de Viviendas	Altera Muestra Nº de Hojas	Calificación
RESIDENCIAL LIBRE	1.036,00	1.167,48	1,50	1.167,48	18	8+1	CTR-1
RESIDENCIAL PROTEGIDO	444,26	838,82	0,21	359,67	8	8+1	CTR-1
TOTAL:							
1.480,00		2.006,30		2.037,15	27		
Apoyamientos Subvenc-UAS							
				50% Crédito Apoyamientos - UAS		20% M	
				Excesos		Total	
				Defectos Apoyamientos - UAS		Total	
						m2	
						Defectos	
						m2	
						Varios	
						m2	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	
						%	

PLAZO DE EJECUCION

Solicitud de licencia: Cuatro años desde la aprobación definitiva del PDCU.

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

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

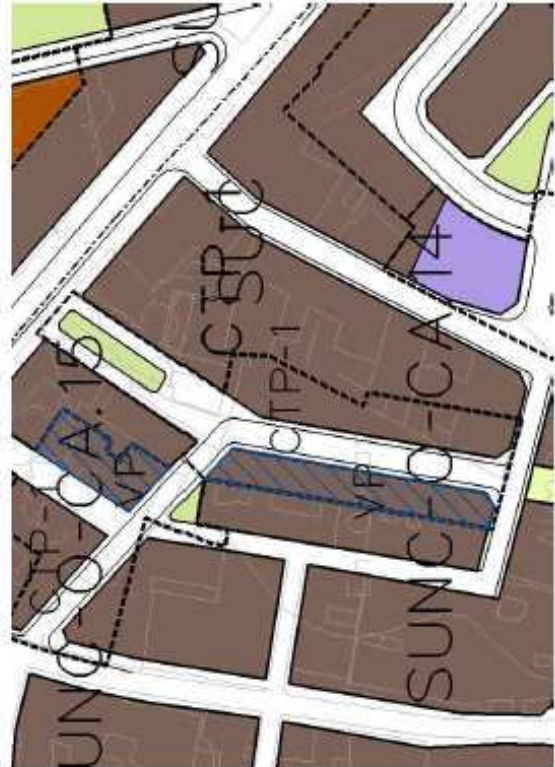
Contribuir a la actualización de los Sistemas Generales y a las obras comprendidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORGANIZACIÓN: AFECTACIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	ARQUEOLÓGICA:	---	CASISTAS:	---
UNIDAD DE EJECUCIÓN	UNIDAD O-CLLA	VIA PRECUBIJA:	---	ASISTENTE:	---
EJECUCIÓN	CONSTRUCCIÓN	HIDRÁULICA:	---	COSTAS:	---
		---	---	IMPACTO:	---
				ASISTENTE:	---



Identificación y Localización



Ordonació Pormenoritzada Potestativa

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En base a las estipulaciones establecidas en el art. 15 de la L.O.U.A., el Estudio de Detalle tiene por objeto esencial completar y adaptar algunas determinaciones del Plan General en un ámbito reducido de suelo urbano, reajustando las alineaciones de las parcelas para adaptarlas a las resultantes del viario y edificaciones ya ejecutados, y, en consecuencia con ello, reajustar las determinaciones relativas a la ordenación de volúmenes establecidas en el plan general.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los terrenos incluidos en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S.U.N.C.-O-CA 14 "Vazquez II", conforme a las previsiones de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Málaga, el cual establece como Compensación el sistema de actuación del ámbito, y el Estudio de Detalle como figura de planeamiento para su consolidación.

En desarrollo y complemento de este objetivo básico, el presente documento propone las siguientes actuaciones:

1. Dar salida a la Calle Vazquez II en comunicación con la Calle Seda, ordenando el vacío existente en esta área urbana.
2. Establecer una configuración de zonas edificables que permita la futura conexión con la Calle Camino de los Martínez una vez se haya desarrollado el sector colindante SUNC-O-CA.15, en adecuación a la realidad física dominante del entorno conforme a las estipulaciones de la ficha del sector.
3. Fijar la ocupación por plantas y vuelos máximos.
4. Realizar una delimitación exacta de la zona de actuación del sector, obteniendo la superficie bruta de actuación.
5. Ajustar los aprovechamientos del ámbito, en función de la superficie bruta y real de la parcela, concretando el aprovechamiento definido en su U.E. del P.G.O.U. de Málaga.
6. Establecimiento de las rasantes para el nuevo trazado viario, así como zonas de cesión conforme a las determinaciones del art. 17 de la L.O.U.A., en particular, de los espacios libres y la dotación de viviendas protegidas.
7. Determinación de los parámetros atribuibles en base a la ordenanza aplicable y en función del aprovechamiento establecido y la ordenación resultante.
8. Indicación y definición de la ordenanza de aplicación.

3. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto de esta ordenación se encuentran delimitados de la siguiente manera:

- Al Norte: Con Calle José Calderón, y terrenos del sector SUNC-O-CA.15.
- Al Sur: Con Calle Seda
- Al Este: Con viviendas de Calle Vazquez II y traseras de las viviendas de calle Ceres
- Al Oeste: Con trasera de las viviendas de la zona norte-sur de la Calle Seda, con terrenos del sector SUNC-O-CA.15 y fachada de las viviendas al oeste de Calle Vazquez II.

La superficie real del Sector de Suelo Urbano No Consolidado S.U.N.C.-O-CA 14 "Vazquez II", según medición realizada, asciende a 3.011,53 m² tal y como consta en el Plano de Delimitación del Sector, aportado en la documentación gráfica de este Resumen Ejecutivo.

PROPIEDADES AFECTADAS

La relación de propiedades que componen el ámbito según el catastro inmobiliario y medición realizada en el desarrollo del documento son:

Nº Parcela	Ref Catastral	Superficie aportada	Porcentaje aportado	Propietario catastral
1	2556104UF6625N0001WI	1809,09 m2	60,07 %	FÁBRICA, MATADERO Y DESPIECE S.A./ D.FEDERICO BELTRÁN GALINDO
2	2556112UF6625N0001QI	210,50 m2	6,99 %	D. JOAQUÍN GÓMEZ SUÁREZ
3	2556109UF6625N0001QI	103,25 m2	3,43 %	DÑA. ANA BELÉN RODRÍGUEZ GARCÍA/ D. JUAN GABRIEL GÓMEZ GUTIÉRREZ
4	2556108UF6625N0001GI	52,44 m2	1,74 %	D.CARLOS, D. ALEJANDRO, D. FEDERICO - GUTIÉRREZ ROMÁN
5	2556101UF6625N0001ZI	242,71 m2	8,06 %	D. MIGUEL JOSÉ CASTILLO SÁNCHEZ/ DÑA. MARÍA ILLANEZ DÍAZ
6	2556113UF6625N0001PI	134,11 m2	4,45 %	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
7	2456108UF6625N0001MI	29,70 m2	0,99 %	D. JULIO OLMEDO LUCENA/ HERED. DÑA. CATALINA OSORIO CASTILLO.
8	-	30,19 m2	1,00 %	DOMINIO PÚBLICO
9	-	384,37 m2	12,76 %	DOMINIO PÚBLICO
10	-	15,18 m2	0,50 %	DOMINIO PÚBLICO
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO		3011,53 m2	100,00 %	

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN.

S.U.N.C.-O-CA 14 "Vazquez II"	PROPUESTA
Superficie bruta	3.011,53 m2
Superficie con aprovechamiento	2.945,53 m2
Aprovechamiento medio	0,7022 ua/m2s
Techo edificable	2.646,88 m2t
Superficie parcelas netas	1.470,49 m2s
Edificabilidad máxima parcelas	1.80 m2t/m2s

La ordenanza de aplicación en el total de las parcelas edificables del sector es **CTP-1**, la cual se limita por el parámetro de ocupación y la edificabilidad.

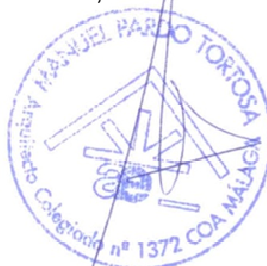
En consecuencia con las determinaciones correspondientes a la ordenanza establecidas en el PGOU, la distribución de techos edificables asignados por el mismo sería:

	PARCELA	SUP. SUELO (m2s)	SUP. TECHO (m2t)	EDIFIC. (m2s/m2t)	Nº VIV	Nº PLANTAS
MANZANA 1	R-1	881,78 m2	1587,20	1,8000	16	B+1+CAS
MANZANA 2	R-2.1	441,15 m2	794,07	1,8000	8	B+1+CAS
	R-2.2	147,56 m2	265,61	1,8000	3	B+1+CAS
TOTAL		1470,49 m2	2646,88		27	

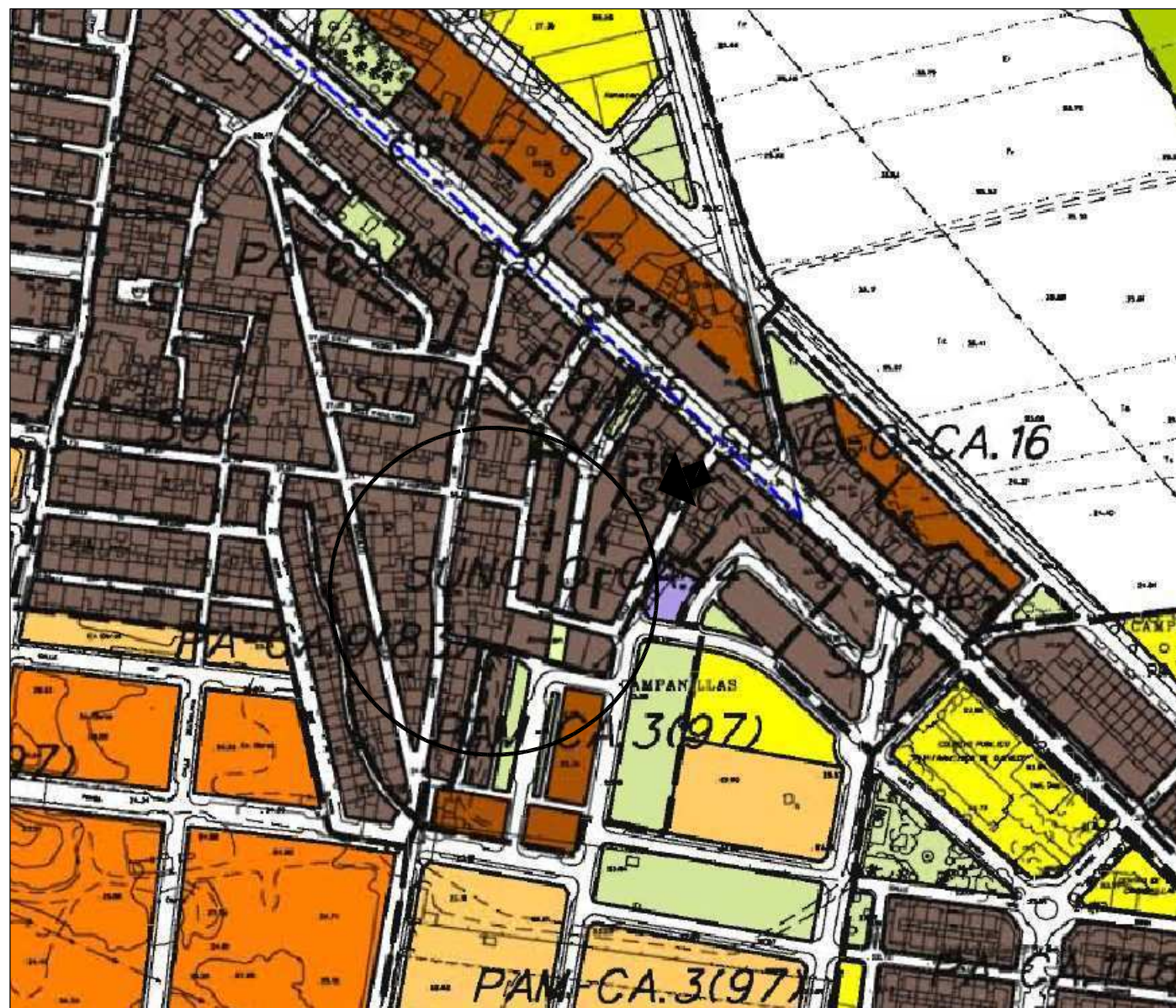
5. RELACIÓN DE PLANOS.

- PLANO R1: EMPLAZAMIENTO, CALIFICACIÓN SEGÚN P.G.O.U.
- PLANO R2: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. FINCAS APORTADAS.
- PLANO R3: ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.

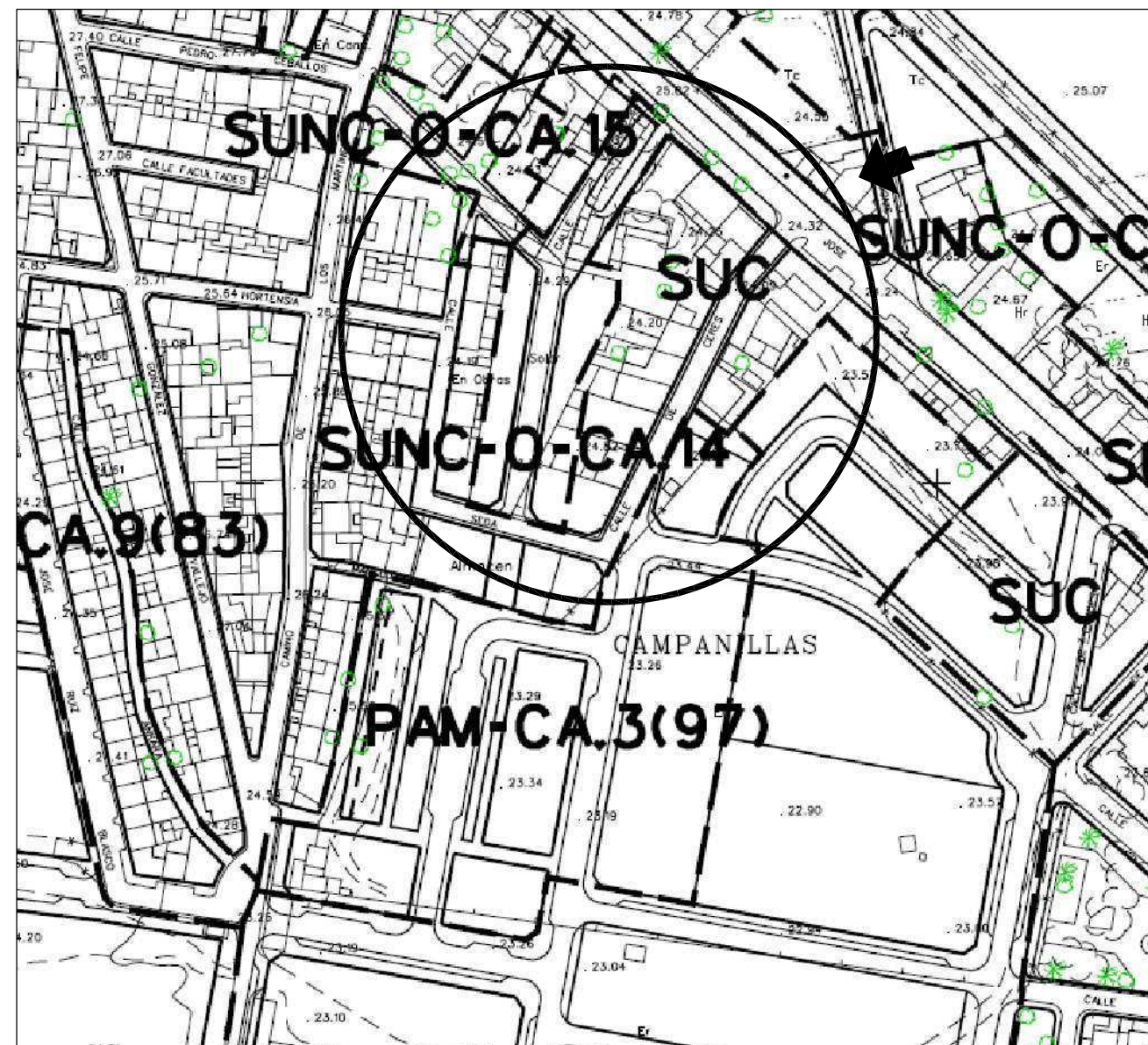
En Torremolinos, a 22 de Noviembre de 2017.



Fdo. Manuel Pardo Tortosa. *Arquitecto.*



SITUACIÓN SEGÚN PGOU



ALINEACIONES SEGÚN PGOU

DOCUMENTO REFORMADO NOVIEMBRE 2017



ESTUDIO DE ARQUITECTURA
D. MANUEL PARDO TORTOSA

virtuaearquitectura@gmail.com Teléfono.: 653 75 70 55
C/Decano Ant. Zedano, 3, Ptal 1, Ofic. 3 29620-Torremolinos, Málaga

ESTUDIO DE DETALLE. RESUMEN EJECUTIVO
SUNC-O-CA.14 "VAZQUEZ II"
DEL PLANEAMIENTO DEL T.M. DE MÁLAGA

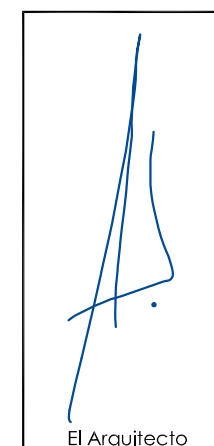
N.PLANO FECHA
NOVIEMBRE 2017

R1 ESCALA
S/E

N.EXP.
912/17/DR201711

PETICIONARIOS
FÁBRICA MATADERO Y DESPIECE S.A.
D. FEDERICO BELTRÁN GALINDO

PLANO
EMPLAZAMIENTO
CALIFICACIÓN SEGÚN P.G.O.U.



El Arquitecto

4065550

362450

4065550

362400

4065550

362350

9

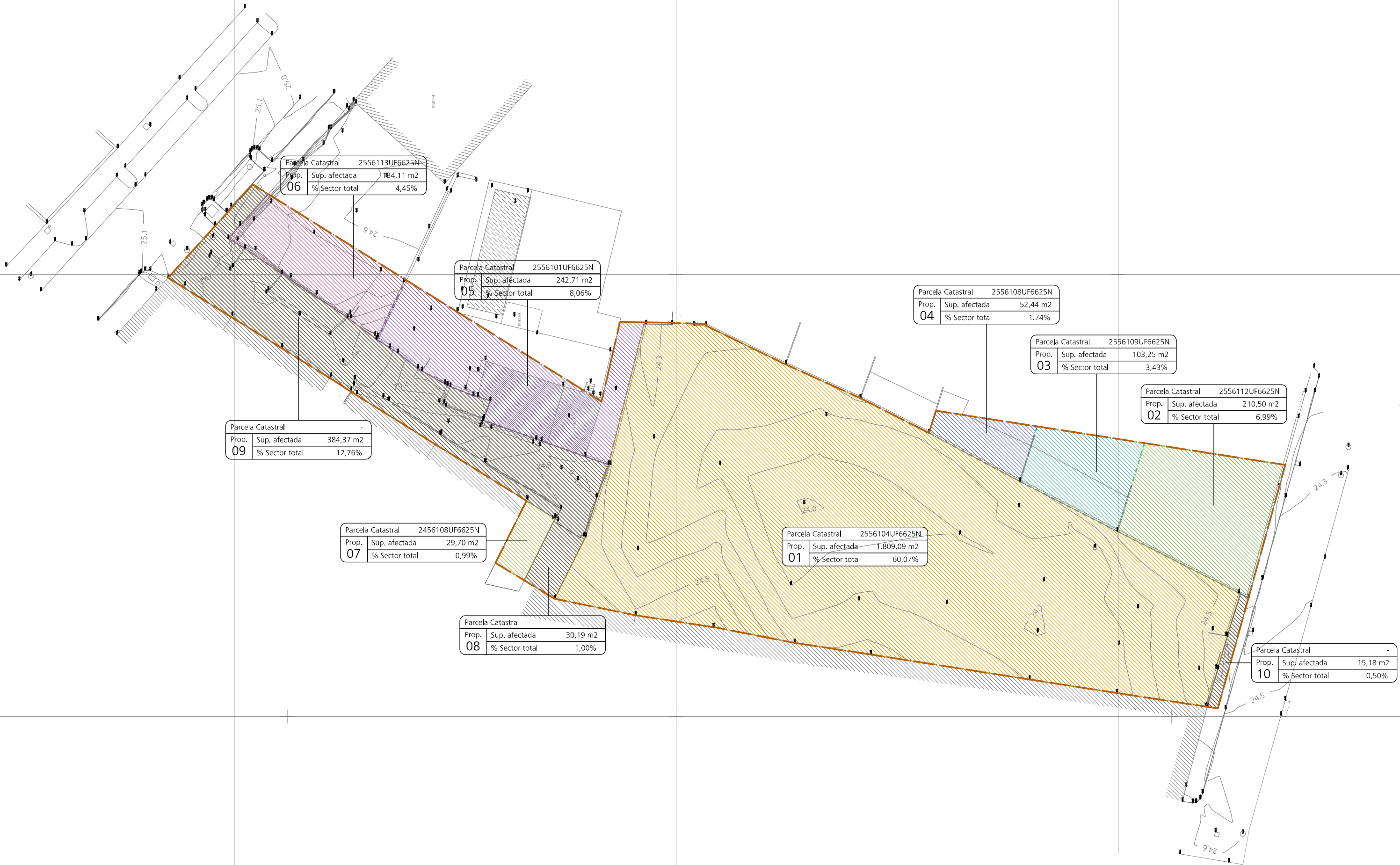
4065350

362400

4065350

362350

SECTOR SUNC-O-CA.14 "VAZQUEZ II"				3011,53 m2
Nº Parcela	Ref Catastral	Superficie aportada	Porcentaje aportado	Propietario
1	2556104UF6625N0001VI	1809,09 m2	60,07 %	FABRICA, MATADERO Y DESPIECE S.A./ D.FEDERICO BELTRAN GALINDO
2	2556112UF6625N0001QI	210,50 m2	6,99 %	D. JOAQUIN GOMEZ SUAREZ
3	2556109UF6625N0001QI	103,25 m2	3,43 %	DNA. ANA BELEN RODRIGUEZ GARCIA/D. JUAN GABRIEL GOMEZ GUTIERRE
4	2556108UF6625N0001GI	52,44 m2	1,74 %	D.CARLOS, D. ALEJANDRO, D. FEDERICO - GUTIERREZ ROMÁN
5	2556101UF6625N0001ZI	242,71 m2	8,06 %	D. MIGUEL JOSÉ CASTILLO SANCHEZ/DNA. MARIA ILLANEZ DIA;
6	2556113UF6625N0001PI	134,11 m2	4,45 %	AYUNTAMIENTO DE MALAGA
7	2456108UF6625N0001MI	29,70 m2	0,99 %	D. JULIO OLMEDO LUCENA/ HERED. DNA. CATALINA OSORIO CASTILLO
8	-	30,19 m2	1,00 %	DOMINIO PUBLICO
9	-	384,37 m2	12,76 %	DOMINIO PUBLICO
10	-	15,18 m2	0,50 %	DOMINIO PUBLICO
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO		3011,53 m2	100,00 %	



DOCUMENTO REFORMADO NOVIEMBRE 2017



ESTUDIO DE ARQUITECTURA
D.MANUEL PARDO TORTOSA

virtuacearquitectura@gmail.com Teléfono.: 653 75 70 55
C/Decano Ant. Zedano, 3, Plal 1, Ofic. 3 29620-Torremolinos, Málaga

ESTUDIO DE DETALLE. RESUMEN EJECUTIVO
SUNC-O-CA.14 "VAZQUEZ II"
DEL PLANEAMIENTO DEL T.M. DE MÁLAGA

N.PLANO FECHA
NOVIEMBRE 2017
R2
ESCALA
1/400

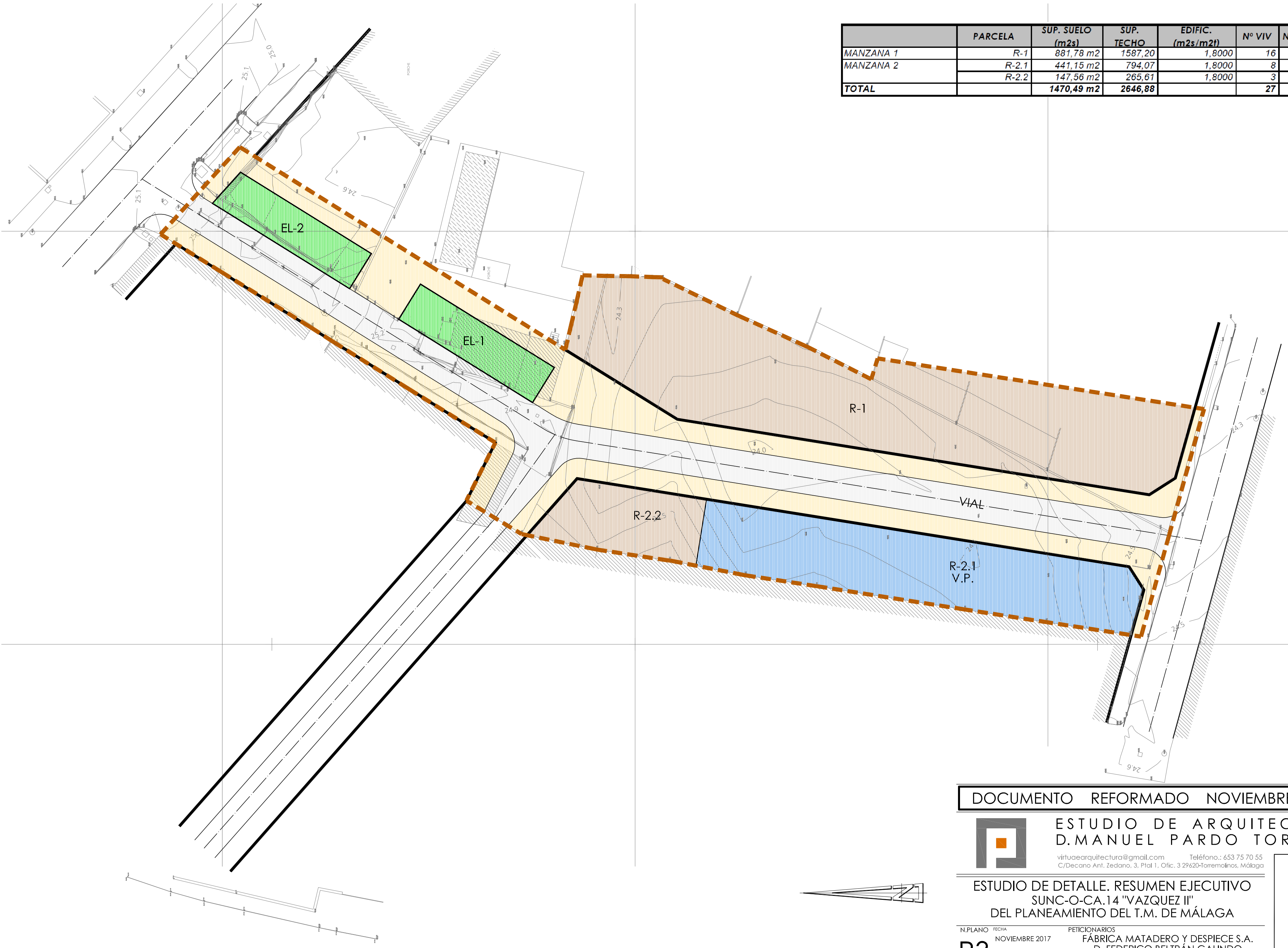
N.EXP.
912/17/DR201711

PETICIONARIOS
FÁBRICA MATADERO Y DESPIECE S.A.
D. FEDERICO BELTRÁN GALINDO

PLANO
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
FINCAS APORTADAS

El Arquitecto

	PARCELA	SUP. SUELO (m2s)	SUP. TECHO	EDIFIC. (m2s/m2t)	Nº VIV	Nº PLANTAS
MANZANA 1	R-1	881,78 m2	1587,20	1,8000	16	B+1+CAS
MANZANA 2	R-2.1	441,15 m2	794,07	1,8000	8	B+1+CAS
	R-2.2	147,56 m2	265,61	1,8000	3	B+1+CAS
TOTAL		1470,49 m2	2646,88		27	



DOCUMENTO REFORMADO NOVIEMBRE 2017



ESTUDIO DE ARQUITECTURA
D. MANUEL PARDO TORTOSA

virtuacearquitectura@gmail.com Teléfono.: 653 75 70 55
C/Decano Ant. Zedano, 3, Plat 1, Ofic. 3 29620-Torremolinos, Málaga

ESTUDIO DE DETALLE. RESUMEN EJECUTIVO
SUNC-O-CA.14 "VAZQUEZ II"
DEL PLANEAMIENTO DEL T.M. DE MÁLAGA

N.º PLANO FECHA
NOVIEMBRE 2017
R3 ESCALA
1/300

PETICIONARIOS
FÁBRICA MATADERO Y DESPIECE S.A.
D. FEDERICO BELTRÁN GALINDO

N.º EXP.
912/17/DR201711

ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN

El Arquitecto