

**ESTUDIO DE DETALLE L-11
CALLE EUGENIO SELLES "VILLA LUISA"
MALAGA**

**PROMOTOR:
PROMOCIONES ALFA, S.L.
POPPER AND MISES, S.L.**

ARQUITECTO: GABRIEL GARCÍA SEGURA

Málaga, ENERO de 2.017

INDICE MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. Ámbito de la Modificación**
- 1.2. Redactor**
- 1.3. Promotor**
- 1.4. Procedencia de su formulación**

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1. Objeto del Estudio de Detalle:**
- 2.2. Límites y Superficies.**
- 2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.**
- 2.4. Entorno físico.**
- 2.5. Estructura de la propiedad.**
- 2.6. Marco urbanístico de referencia.**
- 2.7. Solución Adoptada.**
- 2.8. Ordenanzas de Edificación:**
 - 2.8.1. Ordenanza de Edificación según Ficha de E.D.
- 2.9. Afección hidráulica**

PLANOS:

- 01. PLANO DE SITUACION EN EL P.G.O.U.
- 02. PLANO TOPOGRAFICO ACTUA Y AFECCION DE LA MAXIMA CRECIDA DE LA LAMINA DE AGUA DEL ARROYO JABONERO
- 03. PLANO CESIONES Y OCUPACIÓN
- 04. PLANO DE ALINEACIONES
- 05. PLANO DE EDIFICABILIDAD
- 06. PLANO DE ALZADOS Y SECCIONES

MEMORIA

MEMORIA

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.Ámbito del Estudio de Detalle:

El Estudio de Detalle objeto de este documento se circunscribe en la Parcela identificada como ED-LE 11 "Calle Eugenio Selles – Villa Luisa", en Málaga, clasificada como Suelo Urbano Consolidado, de superficie 4.260.00 m2., según el PGOU y superficie real de 3.522 m2., según plano topográfico.

1.2.Redactor:

Gabriel García Segura, Arquitecto colegiado nº 484 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga
D.N.I. 25.075.344-P
Representante de la Sociedad
Gª GARRIDO-Gª SEGURA ARQUITECTOS, S.C.
N.I.F.- J-29.703.592
C/. República Argentina, nº 5 - Teléfono 952604146
29016-MALAGA

1.3.Promotor:

PROMOCIONES ALFA-94, S.L.,
POPPER AND MISES, S.L.
N.I.F. - B-29652641
N.I.F. - B-21284963
Representadas por:
D. José Ramos Bonilla con D.N.I. 52560627-S, y domicilio en Plaza del Pan, local 30 – Urbanización Aloha Pueblo – Nueva Andalucía – MARBELLA, y
D. Ignacio Marquez, con D.N.I. 29740944-N, y domicilio en Plaza del Punto, nº 6 – 8º 1, HUELVA

1.4.Procedencia de su formulación:

La formulación de este Estudio de Detalle, responde a la iniciativa privada a instancias de la Propiedad del suelo de la parcela ED-LE-11. Esta facultad está recogida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Así mismo se reconoce en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1.Objeto del Estudio de Detalle:

-La Cesión gratuita del equipamiento clasificado como "Zona Libre", junto con el Edificio Protegido.

-Ajustar la Ordenación de la edificación en el solar resultante, conforme a los parámetros fijados por la ficha del ED del PGOU de Málaga, con una Clasificación de CJ-4 y un límite de altura de B+3.

2.2.Limites y Superficies:

La parcela se sitúa en la zona de Pedregalejo de Málaga. Según la Ficha ED-LE-11 del PGOU de Málaga, tiene una superficie de 4.260.00 m².. Se levanta un plano topográfico para comprobar dicha superficie y se demuestra que la parcela real tiene una superficie real inferior de 3.522.00 m².

Linda la Sur con la Calle Eugenio Selles, al Norte y Este con parcelas colindantes y al Oeste con el Paseo de las Acacias.

2.3.Usos, edificaciones e infraestructuras existentes:

En la Parcela hay una edificación objeto de Protección por el Catálogo de Edificios Protegidos del Documento de Revisión del PGOU.

El resto del solar permanece libre de construcciones.

2.4. Entorno físico:

La parcela de referencia, es de forma rectangular, está conformada por las manzanas definidas por los viales y parcelas colindantes. Es prácticamente llana.

2.5. Estructura de la propiedad:

La parcela ha sido adquirida por la Sociedad PROMOCIONES ALFA-94, S.L. y la Sociedad POPPER AN MISES, S.L..

2.6. Marco urbanístico de referencia:

PGOU de Málaga, aprobado con fecha 10/07/97 y publicado en el BOP de fecha 26/07/97. Aprobación Provisional de la Revisión Adaptación del PGOU de 1997, por acuerdo Plenario del 16 de Julio de 2.010.

Marco Normativo:	Obl.	Rec.
Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones	x	
Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	x	
Ley 1/2006, Modificación de la LOUA	x	

(Tiene carácter supletorio la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de Abril, y sus reglamentos de desarrollo: Disciplina Urbanística, Planeamiento y Gestión).

La redacción del ESTUDIO DE DETALLE se formula en base al artículo 15 de la LOUA.

2.7. Solución Adoptada:

Con el presente Estudio de Detalle, se ceden gratuitamente 2.100 m2. de superficie correspondiente a Zonas Verdes, así como la Edificación existente en la misma, y una cesión por alineación a vial de 103 m2., que será destinada a aparcamientos en batería.

En la parcela resultante tras la cesión, de superficie 1319 m², se implanta un Edificio de Viviendas de altura B+3, Calificado como CJ-4, cumpliendo los límites de separación a linderos públicos 4 m. y los límites a linderos privados de ½ de la altura. El edificio tiene una altura de 13.60 m. por lo que la separación a cumplir es de 6.80 mts.

El techo edificable será de 2.352 m²., correspondiente a un Índice de Edificabilidad de 0.55 m²/m²s, conforme a la Ficha Urbanística de este Estudio de Detalle.

Se ajardinaran las áreas libres de edificación.

La distribución en la edificación presentada en los planos no tiene carácter vinculante para la Aprobación del Estudio de Detalle.

Cuadro de superficies

-Zonas Libres (Cesión gratuita).....	2.100 m ²
-Cesión alineación a vial.....	103 m ²
-CJ.4	1.319 m ²
	<hr/>
SUPERFICIE TOTAL M2.....	3.522 m²

2.8.Ordenanzas de Edificación:

La Ficha del ED califica la parcela vacante, tras la cesión de la zona libre, como CJ-4 y fija los parámetros de altura y edificabilidad de forma exclusiva, no coincidiendo con los parámetros fijados en el PGOU para dicha ordenanza.

2.8.1. Ordenanza de Edificación según Ficha de E.D.

- Ordenanza de aplicación
Se fija como CJ-4
- Índice de Edificabilidad Neto
0.55 2t/m²a, con un máximo de superficie construida de 2.352 m².

- Parcelación
La parcela mínima para CJ-4 es de 500 m²., la parcela tiene una superficie de 3.522 m²., superior a la mínima.
- Altura edificable y ocupación del suelo
La altura máxima fijada es de B+3. El Volumen edificatorio proyectado tiene altura B+3 de 13.60 m.
La ocupación máxima es del 50%. En el E.D. es de 616m² lo que corresponde a un porcentaje del 43% inferior al máximo permitido.
- Separación a linderos públicos
Una distancia mínima de 4 m. La edificación se separa 4 mts. en todos los frentes de fachada a lindero público.
La alineación del nuevo edificio coincide con las alineaciones de los edificios de las parcelas próximas a ella.
- Separación a linderos privados
Se separará $\frac{1}{2}$ de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 3 m.,
La edificación tiene de altura 13.60 mt. y se separa del lindero privado 6.80 mts., que coincide con $\frac{1}{2}$ de la h.
- Disposición del volumen edificable
El volumen edificable máximo permitido en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones. Y los vuelos cumplirán las distancias de separación a linderos máximos.
La superficie construida total de la parcela se desarrolla en una única edificación y los vuelos cumplen la separación a linderos máxima permitida.
- Ordenanza de Valla
 - Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 m de altura con elementos sólidos y opacos y hasta 2.10 m. con cerramientos ligeros, cubiertos de seto vegetal.
 - Vallas medianeras. Se proyectará una valla con elementos sólidos y opacos y una altura de 2.10 m.La alineación de las vallas en el frente de la Parcela coincidirá con la alineación del vial.
- Uso
El Edificio tendrá el Uso pormenorizado Residencial.

- Condiciones particulares de estética

El espacio de separación a lindero público y un espacio unitario superior al 20% de la superficie de la parcela donde se inscriba un círculo de diámetro 4 m. (separación a linderos públicos), se destinará a área libre con tratamiento de jardín.

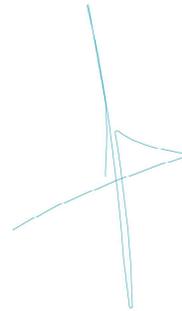
Los jardines perimetrales serán de carácter privado para las viviendas de planta baja, con el compromiso adquirido de que no sean solados y tengan un tratamiento ajardinado, con su consiguiente mantenimiento.

2.9.Afección Hidráulica:

La parcela está afectada por la zona inundable del Arroyo Jabonero.

La cota de inundación está fijada a 3,38 m. de altura y la parcela en su punto más bajo está a 3,73 m. por lo que la lámina de agua nunca llegará a la parcela en cuestión.

Málaga, ENERO de 2.017
ARQUITECTO:



Fdo.: Gabriel García Segura.

PLANOS