



ESTUDIO DE DETALLE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

C/ ESCRITOR OLONA GAETA 2-4. LA ARAÑA (MÁLAGA)
DICIEMBRE 2019

PROMOTOR
FRANCISCO JOSÉ GONZÁLEZ VARO

ARQUITECTOS
RAFAEL DE LACOUR JIMÉNEZ – ALBERTO SANTOYO ARENAS

| | |
|---|-----------|
| I. DATOS | 2 |
| I.1. MEMORIA | 3 |
| I.1.1. AGENTES | 3 |
| I.1.2. INFORMACIÓN PREVIA | 3 |
| I.1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE | 4 |
| II. MARCO NORMATIVO | 5 |
| II.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA | 6 |
| II.2. LOUA | 8 |
| III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL | 9 |
| III.1. ÁMBITO | 10 |
| III.2. CONDICIONES ACTUALES DEL ÁMBITO | 10 |
| III.3. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ACTUAL | 13 |
| IV. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN PROPUESTA | 18 |
| IV.1. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN PROPUESTA | 19 |
| V. PLANOS | 26 |
| VI. ANEXOS | 29 |

I. DATOS

I.1. MEMORIA

I.1.1. AGENTES

Promotor: Francisco José González Varo, con con D.N.I. 52.351.262-L y domicilio en la calle Conchita Cintrón nº2, ático 2 de Córdoba.

Arquitectos: Rafael de Lacour Jiménez con nº de colegiado 467 y Alberto Santoyo Arenas con nº de colegiado 763 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, con domicilio en Plaza de las Flores, nº1, 1-A. 29005. Málaga. Teléfono de contacto 952 60 24 52.

I.1.2. INFORMACIÓN PREVIA

Antecedentes y condicionantes de partida:

La parcela se encuentra en La Araña, el barrio más oriental del término municipal de Málaga y situado casi en su límite geográfico. El desarrollo urbanístico de esta zona se haya íntimamente ligado al de las instalaciones de la fábrica de cemento que actualmente pertenece al grupo HeidelbergCement Group.

La parcela en cuestión abarca los actuales números 2 y 4 de la calle Escritor Olona Gaeta, con uso previsto por el planeamiento como Residencial y calificación como CTP-1. El número 4 es un solar de 235 m² y en el número 2, con 258 m², según los datos del Catastro, se desarrolla una vivienda que consta de planta baja y una zona con aprovechamiento de sótano, todo ello realizado con unos materiales muy básicos y ocupando una superficie de 235 m², también según Catastro. En estos momentos la vivienda se encuentra en muy mal estado de conservación, por lo que se propone una intervención consistente en su sustitución por unas viviendas de nueva planta que se orienten hacia el frente marítimo en toda su longitud.

La calificación de la parcela como CTP-1, unida a la situación en esquina de la parcela y a la pendiente del terreno natural, hacen necesaria la definición de la rasante desde la que se determinará la cota de referencia, así como la consecuente definición de los volúmenes resultantes. Además, las alineaciones previstas en el PGOU vigente, aprobado en 2011, no coinciden totalmente con los límites catastrales establecidos para las parcelas, por lo que es necesaria la determinación de las alineaciones. Para dar respuesta a todo ello se redacta el presente Estudio de Detalle, definiendo estos parámetros para conseguir la viabilidad en la ordenación y organización funcional de las futuras viviendas que se puedan desarrollar en dicha ubicación con una correcta adaptación al terreno y con una adecuada integración en el entorno costero evitando así cualquier impacto indeseable, especialmente en lo que se refiere a su altura. No se propone ningún aumento de la edificabilidad ya establecida.

En este documento se incorporan también todas las cuestiones relativas al deslinde con la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.

El presente Estudio de Detalle se redacta por estas razones estableciendo las alineaciones, rasantes y ordenación volumétrica de la edificación de viviendas propuestas y, en virtud de lo preceptuado por el planeamiento vigente en el Título 2º, Capítulo 3º, Sección 6º sobre los criterios de redacción de los Estudios de Detalle, cumpliendo las exigencias de ley urbanística (art.15 de la LOUA, sus reglamentos vigentes y el PGOU vigente de la ciudad de Málaga).

La finalidad de este Estudio de Detalle es, por tanto, la definición, descripción y justificación de modo preciso de las características de las soluciones concretas adoptadas, que satisfagan los distintos fines administrativos.

Emplazamiento: Calle Escritor Olona Gaeta nº 2-4, La Araña (Málaga).
Referencias catastrales: 1440201UF8614S0001QL y 1440202UF8614S0001PL

Entorno físico: El ámbito del Estudio de Detalle es la parcela correspondiente a los números 2-4 de la calle Escritor Olona Gaeta, en La Araña (Málaga).

Se trata de una parcela situada en un terreno rocoso, con una pendiente considerable, parte de la cual se encuentra en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. En la actualidad existe una vivienda en estado ruinoso, encontrándose el resto como terreno natural.

I.1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Finalidad del documento: El presente Estudio de Detalle tiene como uno de sus fines primordiales la definición de la cota de referencia sobre la que poder fijar la rasante y, como consecuencia de lo anterior, se determinarán los volúmenes. Otra finalidad es la de lograr una adecuada integración en el entorno de la edificación definiendo una correcta altura total partiendo de lo establecido en la ordenanza de edificación. Además, se adecuarán las alineaciones a lo marcado por el PGOU vigente de forma que se pueda conseguir la viabilidad en la ordenación y organización funcional de las viviendas que se pretenden desarrollar en la parcela. De esta manera, se contempla la posibilidad de uso de garaje en la planta sótano y unas plantas superiores (PB+P1+casetón) que se adaptan a la orografía existente y permiten unas estancias que cumplen con los estándares dimensionales recogidos en el propio PGOU, a la vez que se tiene en cuenta la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.

Como se ha mencionado en los antecedentes, el Estudio de Detalle cumple las determinaciones de la LOUA y su Reglamento de Planeamiento, así como con el PGOU de la ciudad de Málaga.

La parcela tiene calificación de Colonia Tradicional Popular y, como tal, se rige por el art. 12.10 del Capítulo 10º del Título XII del PGOU que exige respetar las condiciones edificatorias de la zona en la que se encuentra, permitiendo alterar alguno de dichos parámetros, siempre por razones justificadas, mediante Estudio de Detalle. De ahí la motivación surgida para la redacción del presente documento.

Descripción de la propuesta edificatoria: Una vez establecidas las alineaciones y rasantes, se describe el volumen edificatorio, que es el adecuado para el desarrollo del uso determinado, en este caso residencial. Las viviendas contarán con una planta sótano, planta baja y primera, así como una planta de casetón para el estricto acceso a las cubiertas planas. La edificación cuenta con los siguientes usos por plantas, de acuerdo con el Proyecto Básico previsto:

La planta sótano se destinará principalmente a garaje, además de aprovechar los espacios residuales o no accesibles por los vehículos a núcleos de comunicación, instalaciones y locales de trasteros. La superficie disponible para el garaje viene determinada por la orografía del terreno y se adapta a la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. De este modo se consiguen hasta 4 plazas de aparcamiento, si bien no se alcanzan las 7 exigibles según los criterios del PGOU, que resultan inviables por las dimensiones y forma del sótano. Con el acceso al garaje por su extremo inferior se logra una entrada a nivel a los aparcamientos, salvándose el desnivel con la propia pendiente de la vía existente.

En la planta baja se ubican las zonas de día de las viviendas, estando la mayor parte del espacio ocupada por los usos de estar, comedor y cocina en espacios diáfanos en una concepción abierta que se prolonga hacia el exterior en unas terrazas abiertas al mar. La vivienda en esquina dispone de una piscina, así como zonas ajardinadas en una plataforma inferior y un acceso directo al vial inferior, manteniendo la comunicación mediante escaleras que ya tenía la construcción anterior.

La planta primera se dedica a la zona de noche, con tres dormitorios por vivienda y sus correspondientes baños. Finalmente, la escalera da acceso a la planta de cubiertas a través de un casetón con las dimensiones estrictamente necesarias para conseguir el menor impacto visual en el entorno paisajístico en el que se inserta la edificación. De esta manera se hacen compatibles las posibilidades contemplativas hacia el mar con una imagen del conjunto armónica con el frente marítimo.

Uso característico del edificio: El uso característico de la parcela es residencial.

II. MARCO NORMATIVO

II.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA

El planeamiento vigente, aprobado definitivamente en enero de 2011, establece en el Título 2º, Capítulo 3º, Sección 6ª los criterios de redacción de los Estudios de Detalle que a continuación, y a tenor literal, se describen. Dentro de estos textos legales se resalta en negrita los que competen a este Estudio de Detalle.

SECCIÓN 6ª PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 2.3.10. El Estudio de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán **en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.**

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.

4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.

4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de:

a) Los volúmenes arquitectónicos.

b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII.

c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.

4.4. Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

6. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

7. En el suelo urbano no consolidado ordenado, no podrán ser modificados mediante estudio de Detalle:

a) Los usos pormenorizados y la superficie de techo de cada uno.

b) Las ordenanzas de edificación.

c) Los plazos de ejecución.

d) Los plazos de Inicio y terminación de las viviendas protegidas.

8. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

9. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

9.1. Distribuir la entera edificabilidad asignada.

9.2. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

9.3. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

9.4. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

10. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

10.1. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

10.2. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar en la Gerencia Municipal de Urbanismo quien, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

10.3. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

10.4. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

10.5. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

10.6. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

10.7. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

11. Los Estudios de Detalle y los proyectos de parcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

12. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500, como mínimo.

13. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

II.2. LOUA

CONDICIONES GENERALES

La redacción del presente Estudio de Detalle se atenderá a lo convenido en la Ley del Suelo, donde se establece lo siguiente:

Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN A LA NORMA

Justificación del art.15.1.a. y b.- Se establece la ordenación de volúmenes y se fijan las alineaciones y rasantes de la parcela.

Justificación del art.15.2.a.- No se modifica el uso urbanístico, residencial.

Justificación del art.15.2.b.- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.

Justificación del art.15.2.c.- No se suprime ni reduce el suelo dotacional, y no afecta a ninguna funcionalidad.

Justificación del art.15.2.d.- No afecta a las edificaciones colindantes. No se alteran ni obstruyen vistas destacables de las edificaciones colindantes, ni se taponan patios, ni se realizan vuelos de los volúmenes propuestos sobre la propiedad colindante y tampoco se crean obstáculos para la evacuación de aguas.

Esta justificación normativa es la que garantiza que haya un Estudio de Detalle, al fijar las alineaciones y rasantes, así como establecer la ordenación de volúmenes; por ello se ha redactado y se justifica su NECESIDAD y CUMPLIMIENTO DE LA NORMA en la memoria y a continuación se definen los parámetros.

III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

III.1. ÁMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle es la parcela que abarca los números 2 y 4 de la calle Escritor Olona Gaeta, situada en La Araña, en el municipio de Málaga. (CTP-1). La propiedad pertenece a Francisco José González Varo y tiene en escritura la propiedad completa en dos parcelas registrales, Nº 7.255, y Nº 6.472.

III.2. CONDICIONES ACTUALES DEL ÁMBITO

Las características de uso, tipología, edificabilidad máxima, coeficiente de ocupación, número de plantas y altura reguladora vienen definidas en la siguiente Declaración de Circunstancias y Normativa Urbanística:

DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN

(ART.14 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía)

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y DE GESTIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO:

| | POT | ND | PGOU | NNSS (Mun.) | NNSS (Prov.) | PDSU | POI | PS | PAU | PPO | PE | PERI | ED | PA (SNU) | PU | PR |
|----------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----|----|
| Vigente | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| En tramitación | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | |

OBSERVACIONES

| | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---|------------------------------------|--------------------------|
| Planeamiento general vigente | Anterior a LOUA | <input type="checkbox"/> | Instrumento urbanístico en tramitación | Aprobación Inicial | <input type="checkbox"/> |
| | Adaptado parcialmente a LOUA | <input type="checkbox"/> | | Aprobación Provisional | <input type="checkbox"/> |
| | Adaptado totalmente a LOUA | <input checked="" type="checkbox"/> | | Aprobación Definitiva no publicada | <input type="checkbox"/> |

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO:

Según planeamiento general vigente:

| SUELO URBANO | | SUELO URBANIZABLE | | SUELO NO URBANIZABLE | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Consolidado | <input checked="" type="checkbox"/> | Ordenado | <input type="checkbox"/> | Especialmente protegido | <input type="checkbox"/> |
| | | | | Preservado por el Plan | <input type="checkbox"/> |
| No consolidado: | <input type="checkbox"/> | Sectorizado | <input type="checkbox"/> | De carácter rural o natural (común) | <input type="checkbox"/> |
| | | | | Sometido a planeamiento de desarrollo | <input type="checkbox"/> |
| Unidad de ejecución delimitada (UE) | <input type="checkbox"/> | No sectorizado | <input type="checkbox"/> | De secano | <input type="checkbox"/> |
| | | | | De regadío | <input type="checkbox"/> |
| De actuación directa | <input type="checkbox"/> | | | Calificación según PEPMF: | |

Según planeamiento general en tramitación:

| SUELO URBANO | | SUELO URBANIZABLE | | SUELO NO URBANIZABLE | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Consolidado | <input type="checkbox"/> | Ordenado | <input type="checkbox"/> | Especialmente protegido | <input type="checkbox"/> |
| | | | | Preservado por el Plan | <input type="checkbox"/> |
| No consolidado: | <input type="checkbox"/> | Sectorizado | <input type="checkbox"/> | De carácter rural o natural (común) | <input type="checkbox"/> |
| | | | | Sometido a planeamiento de desarrollo | <input type="checkbox"/> |
| Unidad de ejecución delimitada (UE) | <input type="checkbox"/> | No sectorizado | <input type="checkbox"/> | Calificación según PEPMF: | |
| | | | | De actuación directa | <input type="checkbox"/> |

OBSERVACIONES

El planeamiento lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga cuya aprobación definitiva se ha publicado en BOJA el 30/08/11 y por lo tanto su entrada en vigor.

LEYENDA:

| | | | |
|----------------|--|------|---|
| POT | Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional | PAU | Programa de actuación Urbanística (a desaparecer) |
| ND | Normativas Directoras | PPO | Plan Parcial de Ordenación |
| PGOU | Plan General de Ordenación Urbanística | PE | Plan Especial (diferentes especialidades) |
| NN.SS. (Mun.) | Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer) | PERI | Plan Especial de Reformas Interior |
| NN.SS. (Prov.) | Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer) | ED | Estudio de Detalle |
| PDSU | Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer) | PA | Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable |
| POI | Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA) | PU | Proyecto de Urbanización |
| PS | Plan de Sectorización | PR | Proyecto de Reparcelación |

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO:

| | VIGENTE | EN TRAMITACIÓN | OBSERVACIONES |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------------|---------------|
| Instrumento de ordenación preciso | PGOU MÁLAGA 2011 | | |
| Calificación | COLONIA TRADICIONAL POPULAR | | |
| Ordenanza de aplicación | CTP-1 | | |

CUADRO - RESUMEN DE ORDENANZAS

| CONCEPTO | NORMATIVA VIGENTE | NORMAT. EN TRAMITE | ESTUDIO DE DETALLE |
|---------------------------------|--|--------------------|--|
| Estudios previos de ordenación | | | |
| Parcela mínima | Existente. 493 m ² según Catastro | | Existente. 493 m ² según Catastro |
| Parcela máxima | | | |
| Longitud mínima de fachada | Existente (Se adapta a alineaciones PGOU 2011: 24,17m) | | Existente (Se adapta a alineaciones PGOU 2011: 24,17m) |
| Diámetro mínimo inscrito | | | |
| Densidad (nº máx. de viviendas) | m ² Sup. Const. Viv. / 70 | | m ² Sup. Const. Viv. / 70 |
| Viviendas protegidas obligadas | | | |
| Altura máxima, plantas | PB+P1+Casetón | | PB+P1+Casetón |
| Altura máxima, metros | 7,50 m desde rasante hasta cota sup forj. cub. | | 7,50 m desde nueva rasante hasta cota sup forj. cub. |
| Altura mínima | | | |
| Edificabilidad | 1,80 m ² t/m ² s | | 1,80 m ² t/m ² s |
| Ocupación planta baja | 100% | | 100% |
| Ocupación planta primera | 80% | | 80% (100% de lo disponible tras serv. Protecc. DPMT) |
| Ocupación resto plantas | | | |
| Separación lindero público | Alineado a vial | | Alineado a vial |
| Separación lindero privado | Medianero | | Medianero |
| Separación entre edificios | | | |
| Profundidad edificable | 15 m | | 15 m |
| Retranqueos | | | |
| Usos predominantes | Residencial | | Residencial |
| Usos compatibles | Terciario menos hostelería con actividad musical | | Terciario menos hostelería con actividad musical |
| Usos prohibidos | | | |
| Tipología de la edificación | Viviendas entre medianeras | | Viviendas entre medianeras |
| Patios mínimos | | | |

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

| | | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|--|--|
| Cuerpos salientes | < 0,40 m | | < 0,40 m |
| Elementos salientes | | | |
| Plazas mínimas aparcamiento | 1,5 plazas/100 m ² constr. | | 4 plazas (*) <1,5 plazas/100 m ² constr. |
| Grado de protección | | | |
| Observaciones | | | |

OBSERVACIONES:

Calificación de la parcela:

Con fecha de noviembre de 2013 se aprueba la corrección de errores materiales de la ordenación pormenorizada del PGOU en la que se modifica la calificación de la parcela que pasa de equipamiento al actual CTP-1.

Dimensiones de parcela:

Según el PGOU vigente de 2011 se contemplan alineaciones a vial que sobrepasan los límites catastrales de la parcela. Los nuevos límites propuestos por el planeamiento vigente se integran en el presente Estudio de Detalle.

Número plazas de aparcamiento:

(*) Por limitaciones de tipo orográfico y en cumplimiento de la servidumbre de protección de la DPMT solo es posible la existencia de hasta 4 plazas de aparcamiento en el sótano del edificio debido a las condiciones geométricas resultantes.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- No existen desajustes con respecto a la normativa urbanística vigente de aplicación
- Dado que el proyecto se justifica sobre la base de un instrumento urbanístico aún no aprobado definitivamente, su tramitación colegial es condicionada a la publicación de la aprobación definitiva del mismo. El encargante reconoce que, en virtud de lo dispuesto por el Art. 5.1 RDU, mientras no se produzca la entrada en vigor de dicho planeamiento no podrá concederse licencia urbanística.
- Los desajustes urbanísticos declarados anteriormente, no afectan a parámetros urbanísticos sustanciales según la justificación efectuada en las observaciones.
- El encargante manifiesta que el proyecto no se ajusta a la normativa urbanística en vigor, y solicita la tramitación colegial del proyecto para su presentación ante la administración municipal. El encargante reconoce asimismo que, en virtud de lo dispuesto por el Art. 14.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, el visado se entiende en este caso denegado por razones urbanísticas.

ARQUITECTOS:

Fecha y firma:

Málaga, diciembre de 2019

Rafael de Lacour Jiménez - Alberto Santoyo Arenas

III.3. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

La parcela tiene su entrada natural a través del vial superior, por la calle Escritor Olona Gaeta 2 y 4. Sin embargo, también existe un acceso peatonal secundario desde la zona inferior por la calle Escritor Alarcón Bonel 5. El desglose de superficies actuales es el siguiente:

| | |
|---|---|
| Superficie de la parcela actual (según Catastro): | 258,00 m² (nº2) + 235,00 m² (nº4) = 493,00 m² |
| Superficie Construida (según Catastro): | 235,00 m² |
| Uso: | Residencial |
| Calificación: | CTP-1 |

En la información gráfica que se acompaña a continuación se muestra el esquema de ordenación actual de la parcela.



Planta y alzado general



Vista general desde el suroeste



Vista de detalle desde el suroeste



Vista de detalle desde el oeste



Vista de detalle desde el oeste



Vista de detalle desde el suroeste



Vista general desde el sureste



Vista de detalle desde el sureste



Vista de detalle desde el este

IV. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN PROPUESTA

IV.1. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN PROPUESTA

IV.1.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Se mantienen, de acuerdo con las determinaciones del Plan General, las condiciones del solar como uso residencial.

En la parcela existe una edificación en estado ruinoso con uso residencial que consta de planta baja y una zona con aprovechamiento de sótano, todo ello realizado con unos materiales muy básicos y ocupando una superficie de 235 m², según Catastro.

El terreno presenta un acentuado desnivel en el eje este-oeste con pendiente descendente hacia la línea de costa. Esta situación, junto con la necesidad de cumplir la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, condiciona la dimensión de la planta sótano, que es susceptible de aprovechamiento como garaje e imposibilita distribuir tantas plazas como las previstas según el PGOU de 2011, si bien resulta posible contar con cuatro plazas de aparcamiento.

El respeto de la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre obliga a concentrar la edificación en la banda superior de la parcela con una orientación este/oeste. Por otro lado, la ordenanza de aplicación (CTP-1) obliga a aplicar un criterio específico para obtener las rasantes, que resulta incompatible con la condición de edificación en ladera y además en esquina. Todo esto hace inviable el desarrollo de unas viviendas que puedan respetar todos esos requisitos y a la vez responder con unos mínimos criterios de organización funcional.

Este es el motivo fundamental por el que se plantea este Estudio de Detalle, para poder desarrollar unas viviendas que cumplan los parámetros dimensionales fijados por el propio PGOU en vigor con una correcta funcionalidad. Esto se logra determinando las rasantes y, a partir de su establecimiento, se plantea una definición de la volumetría con unas alturas parciales y totales por debajo de las máximas previstas en las ordenanzas aplicables. Así, el volumen resultante mejorará de manera sustancial el impacto en el entorno respecto a lo fijado por las ordenanzas. Finalmente, se fijan y ajustan las alineaciones previstas por el PGOU actual y que no coinciden totalmente con los límites catastrales de las parcelas.

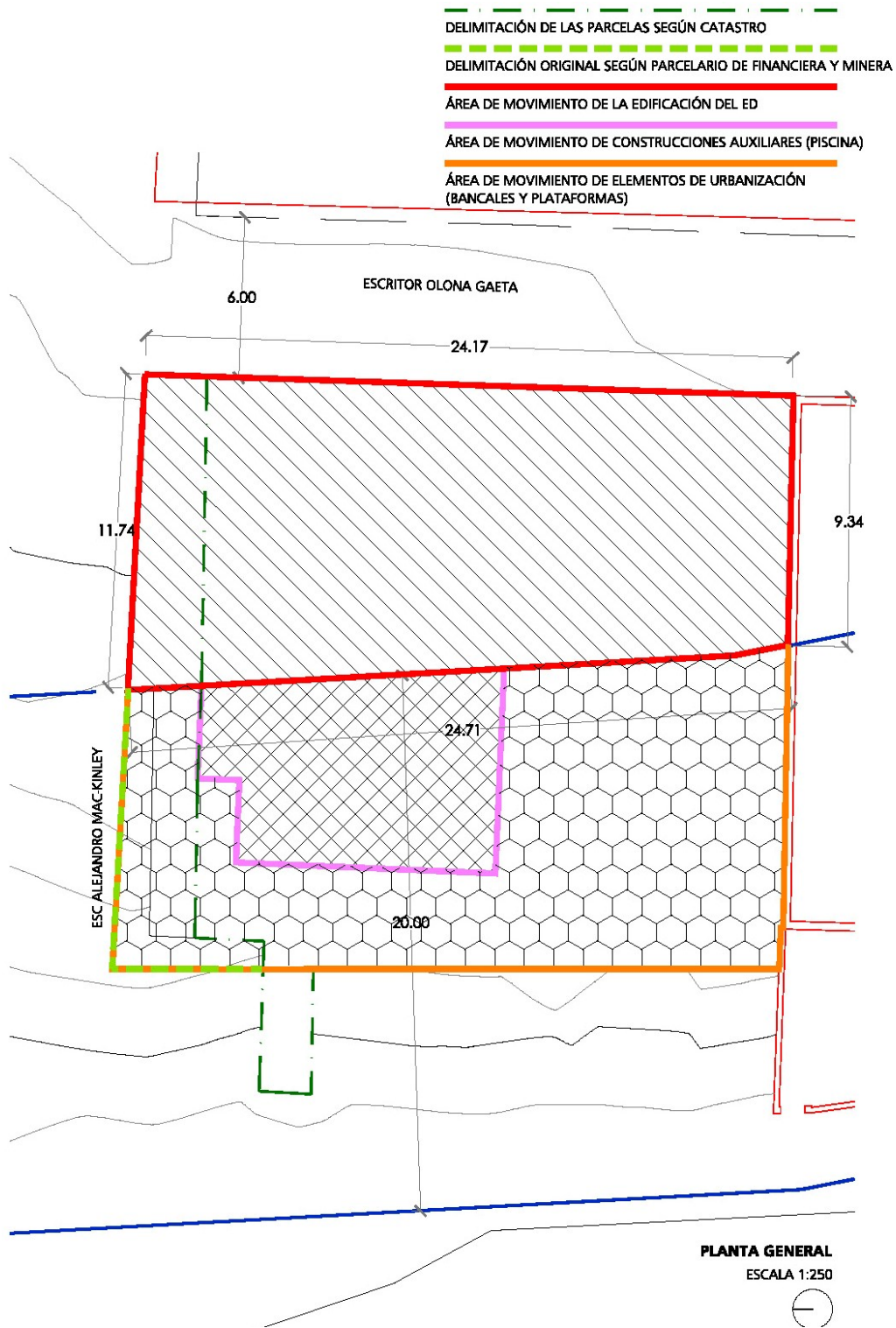
Cumplimiento del art. 15.2 de la LOUA

Este Estudio de Detalle cumple las condiciones del art. 15.2 de la LOUA, ya que:

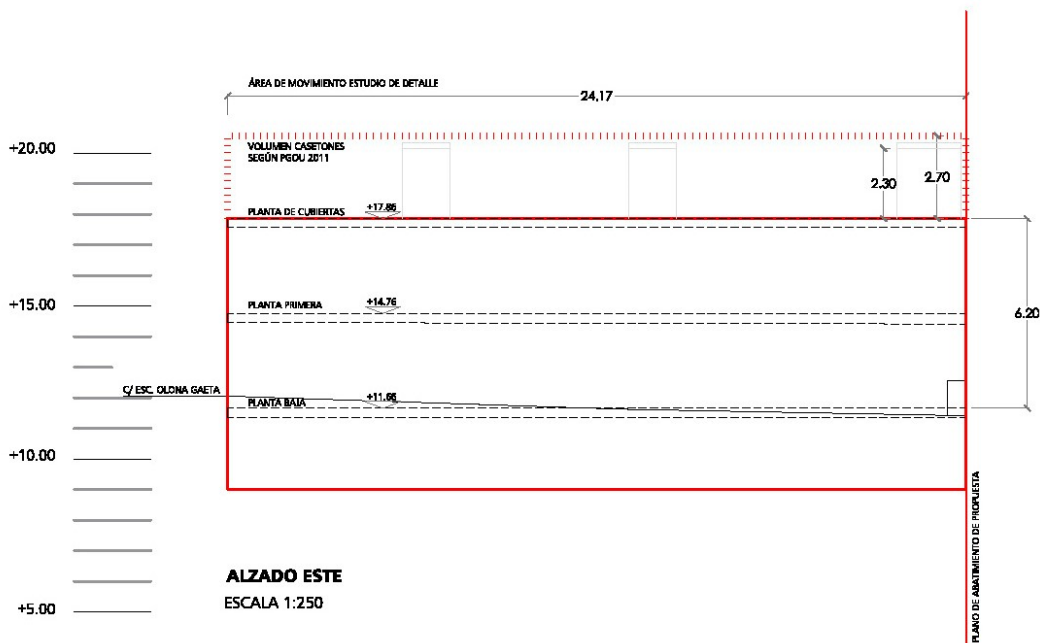
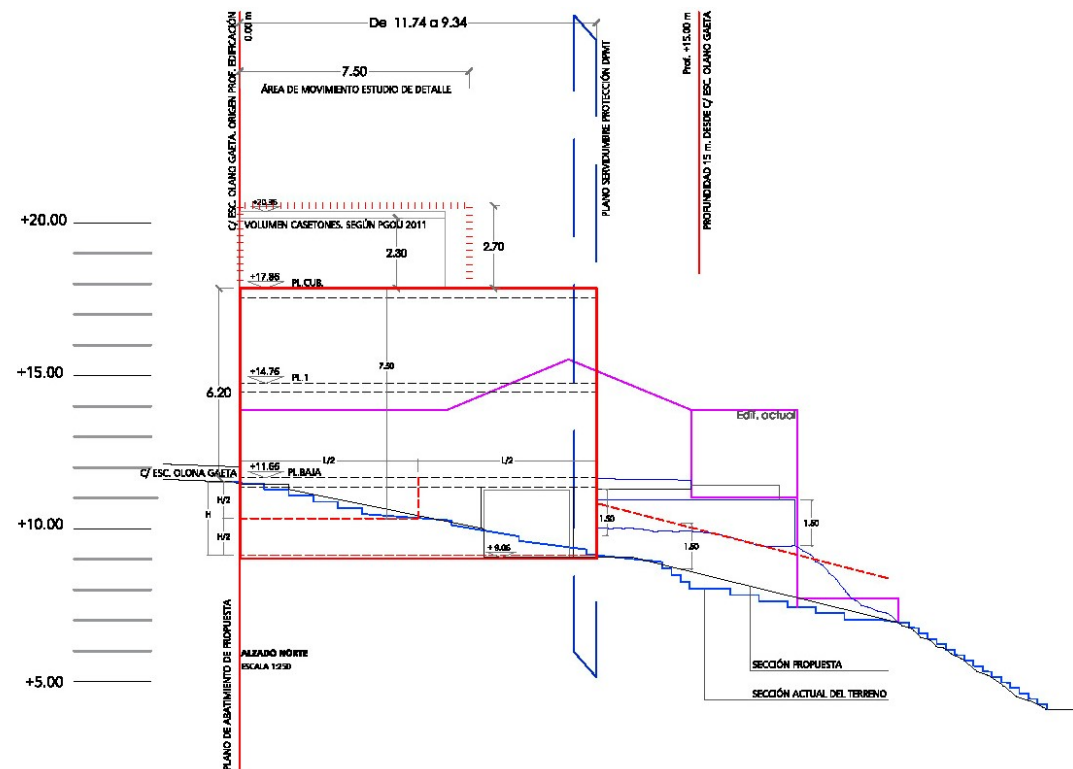
- No altera las condiciones de ordenación de terrenos, ni se causa perjuicio a los predios colindantes.
- No afecta a las edificaciones colindantes. No se alteran ni obstruyen vistas destacables de las edificaciones colindantes, ni se taponan patios, ni se realizan vuelos de los volúmenes propuestos sobre la propiedad colindante y tampoco se crean obstáculos para la evacuación de aguas.

Determinaciones del planeamiento superior

Las condiciones detalladas de la disposición de alineaciones, rasantes y volúmenes propuestos vienen expresadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle y se resumen en los siguientes esquemas y vistas:



Ordenación propuesta. Planta (1/250)



Ordenación propuesta. Alzado y Sección (1/250)

IV.1.2. Justificación de que no se aumenta aprovechamiento, ni se alteran los usos permitidos por el planeamiento.

El objeto de este Estudio de Detalle no es proponer una ordenación de volúmenes que aumente la permitida por el PGOU vigente, sino un reajuste de los mismos en su adecuación al entorno en cuanto a la altura total y como resultado de la fijación del criterio de rasantes. Dentro de estos volúmenes se podrá desarrollar el mismo número de plantas que los establecidos por el planeamiento actual, es decir, planta baja y planta primera. Todo ello se logra definiendo unas áreas de movimiento que básicamente ocupan la totalidad de la superficie de la parcela no afectada por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. Adicionalmente se contempla la posibilidad de casetones como zonas de acceso a las cubiertas planas transitables, aunque estos elementos se registrarán en todo caso por lo estipulado con carácter general por el planeamiento vigente para los mismos y con las dimensiones estrictamente necesarias.

| | |
|--|---|
| Superficie de la parcela actual (según Catastro): | 258,00 m² (nº2) + 235,00 m² (nº4) = 493,00 m² |
| Edificabilidad permitida según PGOU 2011: | 1,80 m²t/m²s |
| Superficie calificada como CTP según PGOU 2011: | 233,48 m ² + 27,53 m ² = 261,01 m² |
| Superficie calificada como CTP-AF según PGOU 2011 afectada por la servidumbre de protección del DPMT y sometida a la disposición transitoria 4ª de la Ley de Costas: | 74,86 m² |
| Techo edificable permitido según PGOU 2011: | (261,01 m ² +74,86 m ²) x 1,80 m ² t/m ² s = 604,57 m² |
| Edificabilidad permitida según ED: | 1,80 m²t/m²s. |
| Techo edificable permitido según ED: | (261,01 m ² +74,86 m ²) x 1,80 m ² t/m ² s = 604,57 m² |

La edificación se ubica en la zona no afectada por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y ocupará el 100% tanto en la planta baja como en la planta primera. De este modo, la edificabilidad resultante es menor a la máxima permitida. Adicionalmente, la profundidad de la edificación es inferior a la fijada de 15 m medidos desde la fachada de la misma hacia el vial.

Por ello se puede concluir afirmando que no se aumenta el aprovechamiento, ni se altera el uso permitido por el planeamiento, que sigue siendo el residencial.

IV.1.3. Adecuación de las alineaciones y rasantes, y de la ordenación de volúmenes, a las especificaciones del planeamiento superior

A.- Las áreas de movimiento propuestas respetan las **alineaciones** establecidas por el PGOU vigente con alineación a lindero público, si bien se da la circunstancia de que en el actual planeamiento se marcan unas alineaciones que no se corresponden exactamente con los límites catastrales de la parcela. Como consecuencia de lo anterior, en este Estudio de Detalle se han asumido los nuevos límites fijados por el PGOU de 2011 y a los mismos deberá alinearse la edificación que se construya.

B.- Para la determinación de la **cota de referencia** de planta baja se propone el criterio del PGOU vigente, expresado en el artículo 12.2.25.1.2 y en el artículo 12.2.25.1.1 con las siguientes precisiones:

1.- Debido a la situación en esquina de la parcela, a la pendiente del terreno natural y que la ordenanza no contempla estos casos de una forma específica, así como para poder dar acceso al garaje de la planta sótano, se fija como criterio para establecer la rasante el punto de fachada de la edificación coincidente con la rasante de la calle de cota media entre las extremas.

2.- La altura reguladora se medirá desde y hasta la cara superior del forjado que se trate en cada momento.

3.- Podrá tomarse la esquina como punto de referencia desde el cual empezar a computar hacia cada fachada los tramos con diferencia de cota igual o inferior a 1,50 metros.

4.- Los espacios exteriores aterrizados correspondientes a la planta baja de la edificación podrán realizarse según la cota de la edificación que le precede, en un solo plano en el caso de la piscina y siguiendo la norma

general establecida en el PGOU de respetar una profundidad máxima construida de 15 metros contados desde cada una de sus fachadas a vial.

C.- Por último, **la ordenación de volúmenes**, será el resultado de la aplicación de los dos parámetros anteriores, alineaciones y rasantes, con el desarrollo del mismo número de plantas que las establecidas por el planeamiento actual, aunque con menores dimensiones en sus alturas parciales y total. Se dispondrá de planta baja, planta primera y adicionalmente se contempla la posibilidad de casetones para acceder a las cubiertas planas transitables, aunque estos elementos tendrán las dimensiones estrictamente necesarias y, en cualquier caso, según lo estipulado con carácter general por el planeamiento vigente para estos elementos.

Para el acceso al aparcamiento se tendrá en cuenta el Artículo 12.2.28 de las ordenanzas generales, referente a la planta sótano, en su artículo 2 se expresa lo siguiente: *"Sin perjuicio de lo anterior, planta sótano es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior, salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamiento en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano."*

Dada la obligación de respetar la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, es posible alcanzar la ocupación del 100% de la superficie edificable tanto en planta baja como en la planta primera, ya que la ocupación final resulta menor a la exigida con la profundidad máxima de 15 metros, no se agota la edificabilidad. En la planta primera se redistribuye el 80% permitido en toda la zona calificada tras la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.

Todo ello siguiendo las **áreas de movimiento** descritas y que básicamente ocupan la totalidad de la superficie de la parcela no afectada por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. Así sucede en las plantas sótano, baja y primera. En la planta de casetón el área es más restringida con la finalidad de que los casetones se organicen hacia la fachada principal, alejándose de la línea de costa.

IV.1.4. Cuadro resumen de características de la ordenación, en el caso de ordenación de volúmenes

| | |
|--|---|
| Superficie de la parcela actual (según Catastro): | 258,00 m² (nº2) + 235,00 m² (nº4) = 493,00 m² |
| Edificabilidad: | 1,80 m²t/m²s |
| Superficie calificada como CTP según PGOU 2011: | 233,48 m ² + 27,53 m ² = 261,01 m² |
| Superficie calificada como CTP-AF según PGOU 2011 afectada por la servidumbre de protección del DPMT y sometida a la disposición transitoria 4ª de la Ley de Costas: | 74,86 m² |
| Techo edificable (computable): | (261,01 m ² +74,86 m ²) x 1,80 m ² t/m ² s = 604,57 m² |

La edificación se ubica en la zona no afectada por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y ocupará el 100% tanto en la planta baja como en la planta primera. De este modo, la edificabilidad resultante es menor a la máxima permitida. Adicionalmente, la profundidad de la edificación es inferior a la fijada de 15 m medidos desde la fachada de la misma hacia el vial.

| | |
|-------------|---|
| Alineación: | A viales públicos. |
| Rasante: | Se fija como criterio para establecer la rasante el punto de fachada de la edificación coincidente con la rasante de la calle de cota media entre las extremas. <ol style="list-style-type: none"> 1.- La altura reguladora se medirá desde y hasta la cara superior del forjado que se trate en cada momento. 2.- Podrá tomarse la esquina como punto de referencia desde el cual empezar a computar hacia cada fachada los tramos con diferencia de cota igual o inferior a 1,50 metros. 3.- Los espacios exteriores aterrazados correspondientes a la planta baja de la edificación podrán realizarse según la cota de la edificación |

que le precede, en un solo plano en el caso de la piscina y siguiendo la norma general establecida en el PGOU de respetar una profundidad máxima construida de 15 metros contados desde cada una de sus fachadas a vial.

Altura máxima edificable:

Se indica en los planos de sección. Estas medidas se establecen por debajo de las alturas máximas permitidas por plantas según la ordenanza CTP-1 y según la normativa general desde la rasante.

Sobre dicha altura sólo se permitan casetones de acceso a cubiertas y posibles instalaciones, de dimensiones y altura iguales o inferiores a lo previsto en la normativa general vigente.

Otras determinaciones:

Cuerpos volados a viales:

Según determinación del planeamiento vigente. <40 cm.

Piscina:

Se permitirá dentro del área calificada como CTP-1 afectada por la servidumbre de protección del DPMT y sometida a la disposición transitoria 4ª de la Ley de Costas.

IV.1.5. Justificación del cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad en caso de diseño o reajuste de viales y/o tratamiento de espacios de uso colectivo o comunitario

No procede.

IV.1.6. Memoria de sostenibilidad económica.

El presente Estudio de Detalle no implica una carga o gasto para la Administración Municipal, pues los costes de ejecución y de mantenimiento son por cuenta del promotor de la parcela. Por tanto, no procede la justificación de la sostenibilidad económica.

IV.1.7. Resumen ejecutivo

Según lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se incluye en documento independiente un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La 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 suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

IV.1.8. Medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública

Según lo establecido en el artículo 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones, debe ser objeto de publicación en:

- El Boletín Oficial que corresponda
- En uno de los diarios de mayor difusión provincial
- En el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados

Por tanto, se publicará en los tres medios citados. Además, en el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el Resumen Ejecutivo.

ARQUITECTOS:

Fecha y firma:

Málaga, diciembre de 2019

Rafael de Lacour Jiménez - Alberto Santoyo Arenas

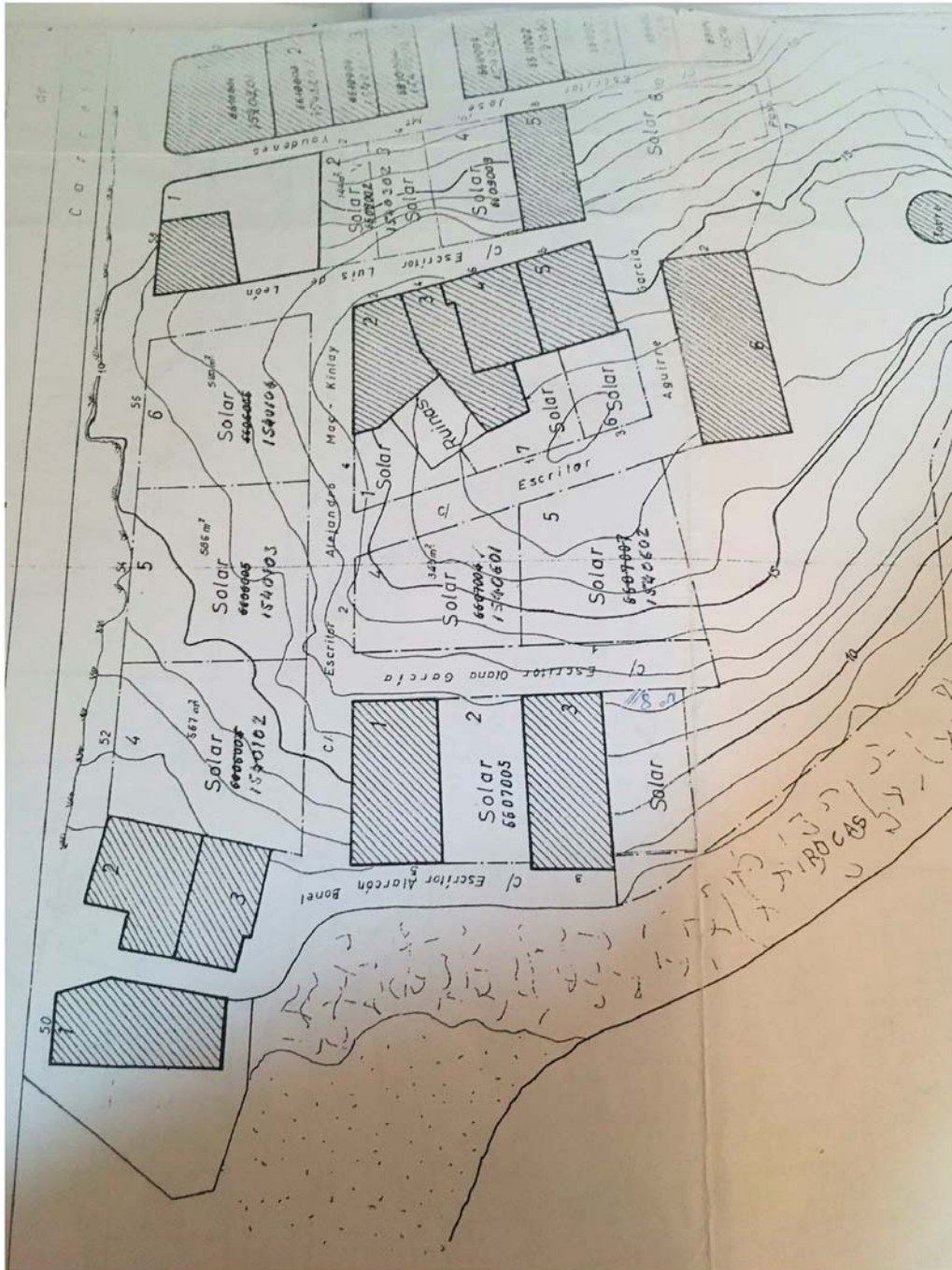
V. PLANOS

La relación de planos de información y ordenación que se acompañan es la siguiente:

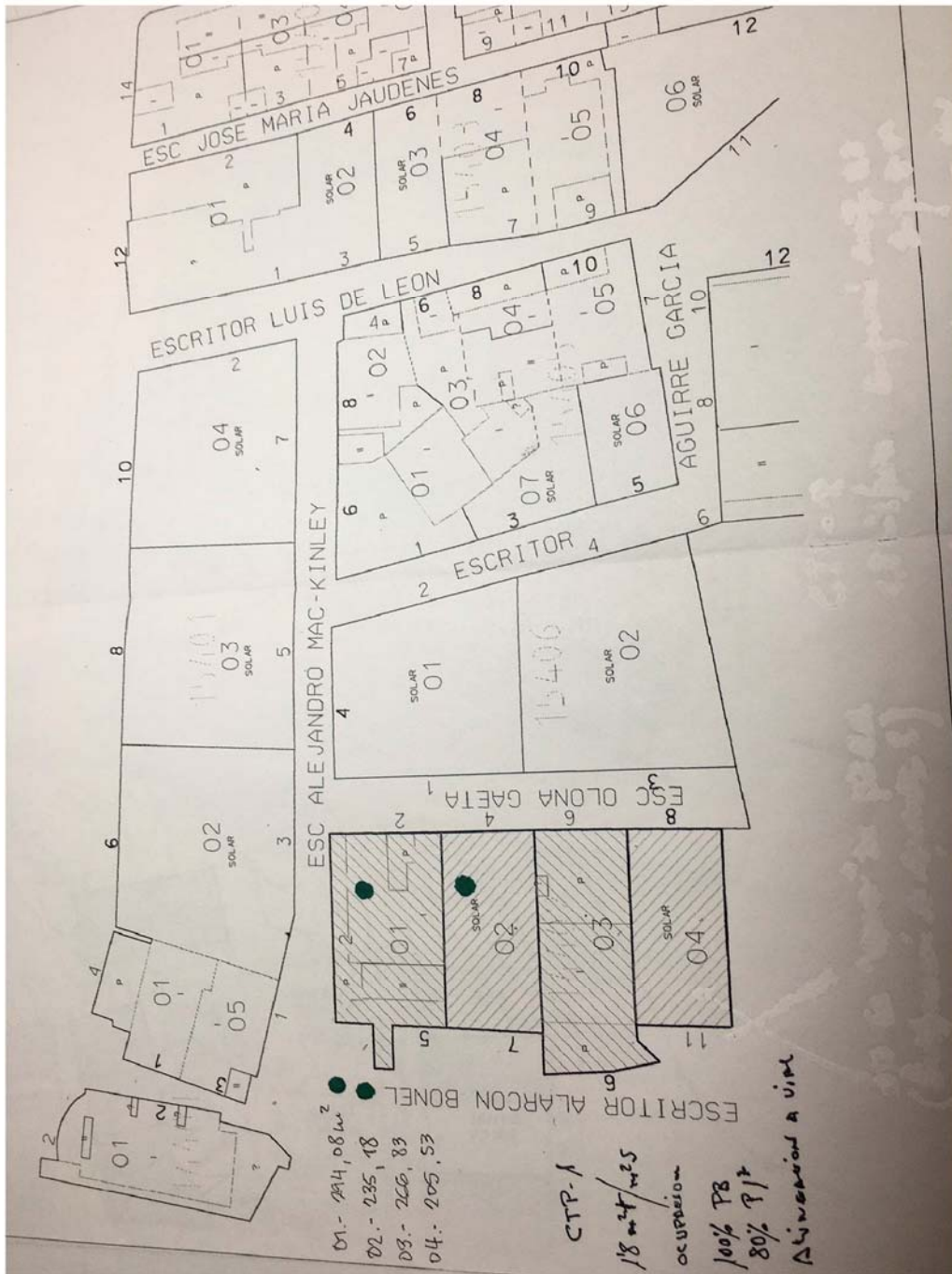
| PLANO | NOMBRE | ESCALA |
|--------------|--|---------------|
| 1. | PLANOS DE INFORMACIÓN PLANO DE CALIFICACIONES, USOS Y SISTEMAS PGOU 2011 | 1/2000 |
| 2. | PLANOS DE INFORMACIÓN ALINEACIONES PGOU EN CARTOGRAFÍA 2011 | 1/2000 |
| 3. | PLANOS DE INFORMACIÓN TOPOGRÁFICO GENERAL DE LA ZONA | 1/500 |
| 4. | PLANOS DE INFORMACIÓN ESTRATEGIA ESTABLECIMIENTO CORREDORES VERDES. Delim. BIC | 1/500 |
| 5. | PLANOS DE INFORMACIÓN DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA | 1/500 |
| 6. | PLANOS DE INFORMACIÓN DOCUMENTACIÓN CATASTRAL | 1/500 |
| 7. | PLANOS DE INFORMACIÓN SENDA LITORAL. PROPUESTA PARA LA ARAÑA | 1/500 |
| 8. | PLANOS DE INFORMACIÓN TOPOGRÁFICO ACTUAL | 1/400 |
| 9. | PLANOS DE INFORMACIÓN ALZADOS, SECCIONES Y CORTES DEL TERRENO | 1/200 |
| 10. | PLANOS DE INFORMACIÓN SUPERFICIES CATASTRALES, ESCRITURADAS Y CALIFICADAS | 1/200 |
| 11. | PLANOS DE INFORMACIÓN AFECCIONES, DELIMITACIÓN SERVIDUMBRE PROTECCIÓN DPMT Y CALIFICACIONES | 1/200 |
| 12. | ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIONES Y EDIFICABILIDAD SEGÚN PGOU VIGENTE 2011 | 1/200 |
| 13. | ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ÁREAS DE MOVIMIENTO. PLANTA SÓTANO | 1/200 |
| 14. | ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ÁREAS DE MOVIMIENTO. PLANTA BAJA | 1/200 |
| 15. | ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ÁREAS DE MOVIMIENTO. PLANTA PRIMERA | 1/200 |
| 16. | ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ÁREAS DE MOVIMIENTO. PLANTA DE CUBIERTAS Y CASETÓN | 1/200 |
| 17. | ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PERFILES Y COTAS. DETERMINACIÓN DE RASANTES Y VOLÚMENES | 1/200 |
| 18. | ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PERFILES Y COTAS. DETERMINACIÓN DE RASANTES Y VOLÚMENES. SEC1-1´ | 1/100 |
| 19. | ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTA ORIENTATIVA NO VINCULANTE VOLÚMENES. ALZ. OESTE | 1/400 |

| PLANO | NOMBRE | ESCALA |
|--------------|--|---------------|
| P.1 | AVANCE DE PROPUESTA NO VINCULANTE PLANTA SÓTANO | 1/150 |
| P.2 | AVANCE DE PROPUESTA NO VINCULANTE PLANTA BAJA | 1/150 |
| P.3 | AVANCE DE PROPUESTA NO VINCULANTE PLANTA PRIMERA | 1/150 |
| P.4 | AVANCE DE PROPUESTA NO VINCULANTE PLANTA DE CUBIERTA | 1/150 |

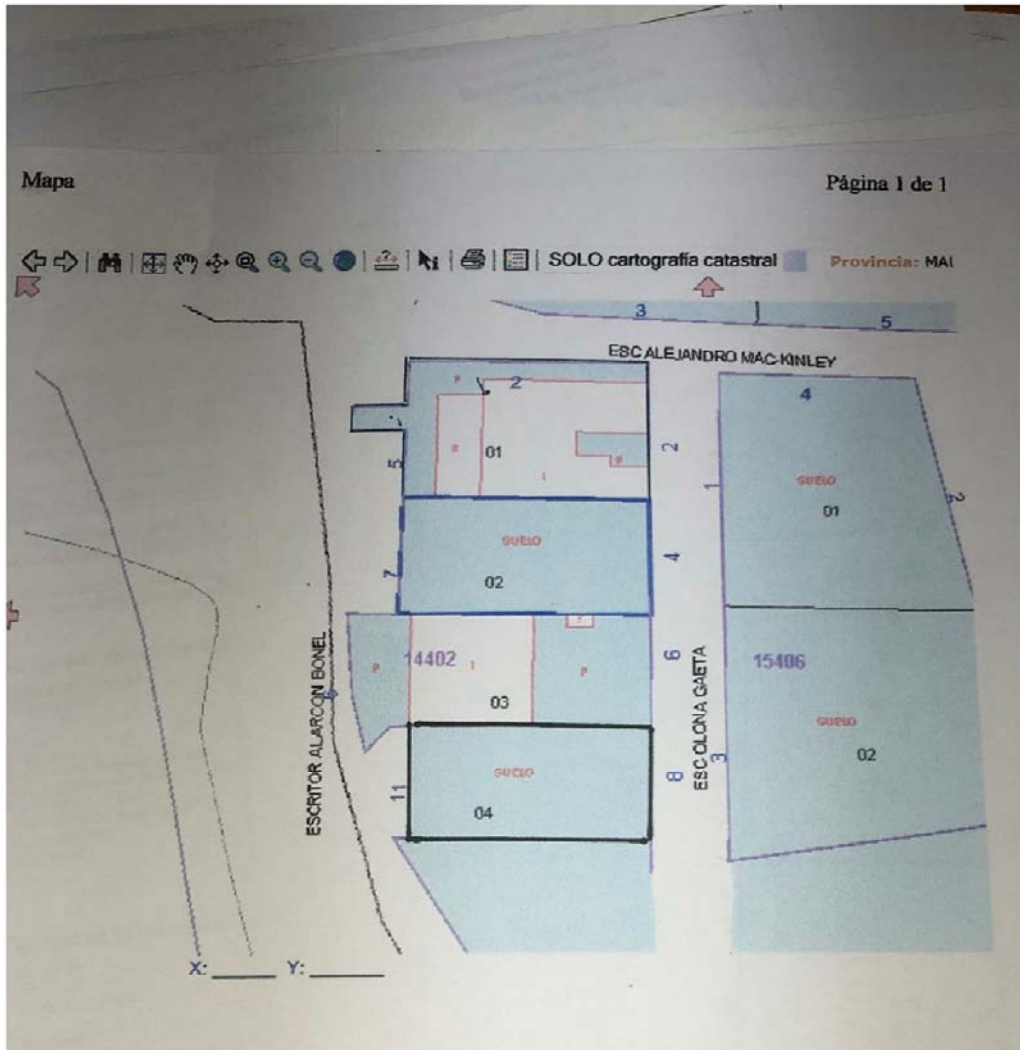
VI. ANEXOS



Parcelario original de Financiera y Minera. (s/e)



Documentación obtenida en GMU de Málaga por la propiedad anterior. (s/e)



Documentación catastral anterior a la actual. (s/e)



Plano de Calificaciones PGOU 1997. (s/e)