



www.hcparquitectos.com

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 1 DEL PERI-LO-5 "GUINDOS I" DEL
PGOU DE MÁLAGA

PROMOTOR:

Junta de Compensación
de la UE-1 "PERI LO-5 Los
Guindos I"

PROYECTIVAS:
HCP ARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P.

ARQUITECTOS:
MARIO ROMERO GONZÁLEZ
JAVIER HIGUERA MATA

MARZO 2020
Exp H-2580-16



Esta página se ha dejado en blanco intencionadamente

INDICE.

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.2 REDACTORES.
- 1.3 PROMOTOR.
- 1.4 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.
- 1.5 REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.
- 1.6 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.

2.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

3.-ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

4.- RELACIÓN DE PLANOS.

Esta página se ha dejado en blanco intencionadamente

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.-ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle objeto de este documento pertenece a la U.E.1 del PERI LO-5 "Guindos I" del PGOU de Málaga.

1.2.-REDACTORES.

H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P.

D. Mario Romero González, col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla y

D. Javier Higuera Mata, col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid.

Con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, N.º 11 Bajo, 29016 Málaga

1.3.-PROMOTORES.

Se redacta por iniciativa y encargo de la Junta de Compensación de la UE-1 "PERI LO-5 LOS GUINDOS I" del PGOU de Málaga. Plaza Uncibay 8, 1ª planta, oficina 7. 29008 (Málaga).

1.4.-MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

La redacción del presente Estudio de Detalle, se formula en base al punto 5 del apartado 3.2 "Ordenanzas particulares de la zona" de la modificación puntual del PERI LO-5 "Guindos I", que se transcribe redacta a continuación:

"...En el caso de plantearse la actuación, de manera independiente, en cada una de las sub-parcelas definidas en el Plano de Zonificación, o partes en que estas puedan sub-dividirse, se establece la obligatoriedad de redacción y tramitación de un Estudio de Destalle previo a la concesión de la licencia de obra, que garantice el mantenimiento de la integridad final de la edificación en las parcelas designadas como 1, 2, o 3 previstas.

También, la redacción del Estudio de detalle se formula en base al artículo 15 de la LOUA. (Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), que se transcribe a continuación:

Artículo 15:

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 objetos 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

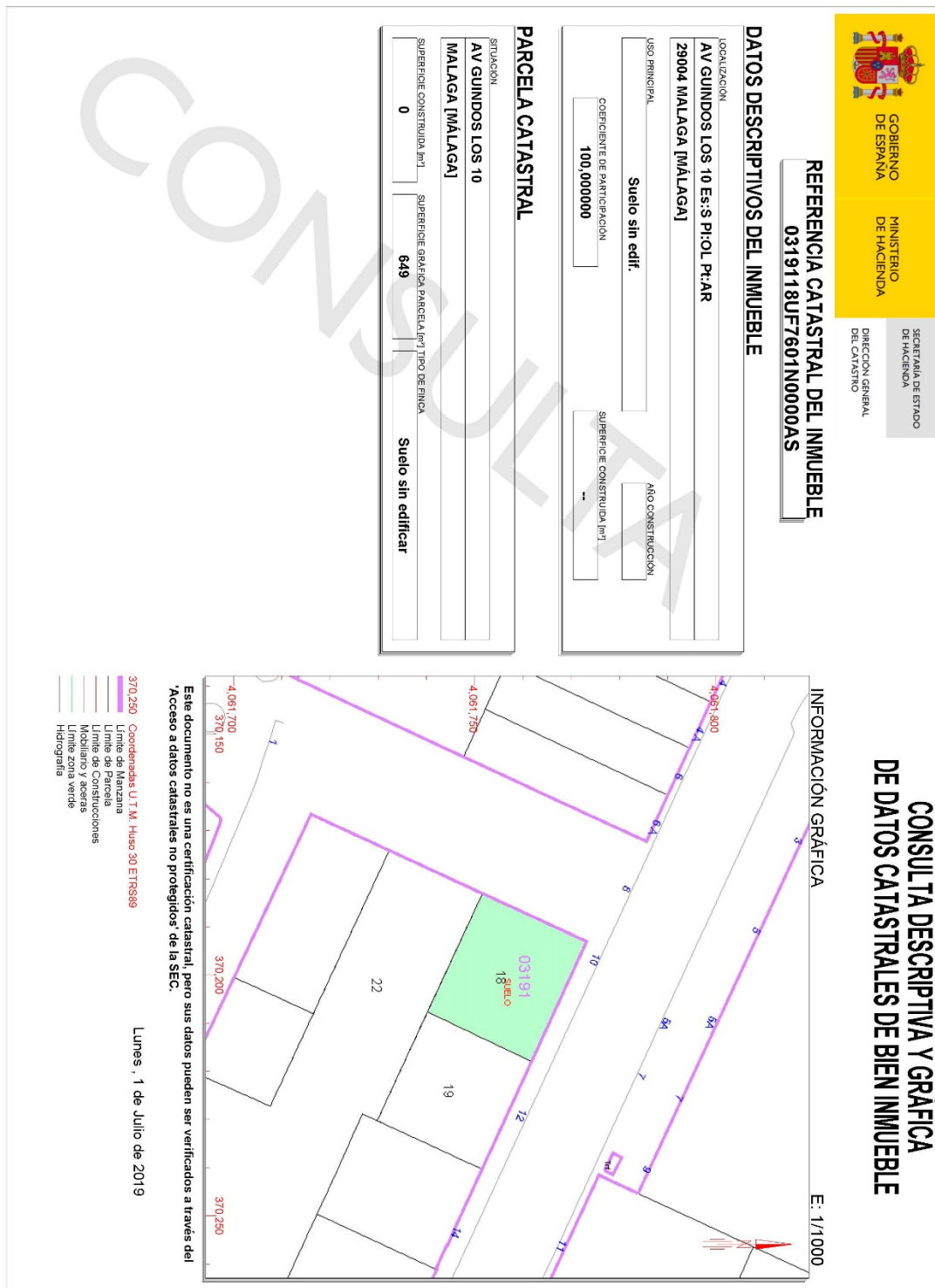
c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o efectuar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.




d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos a construcciones colindantes.

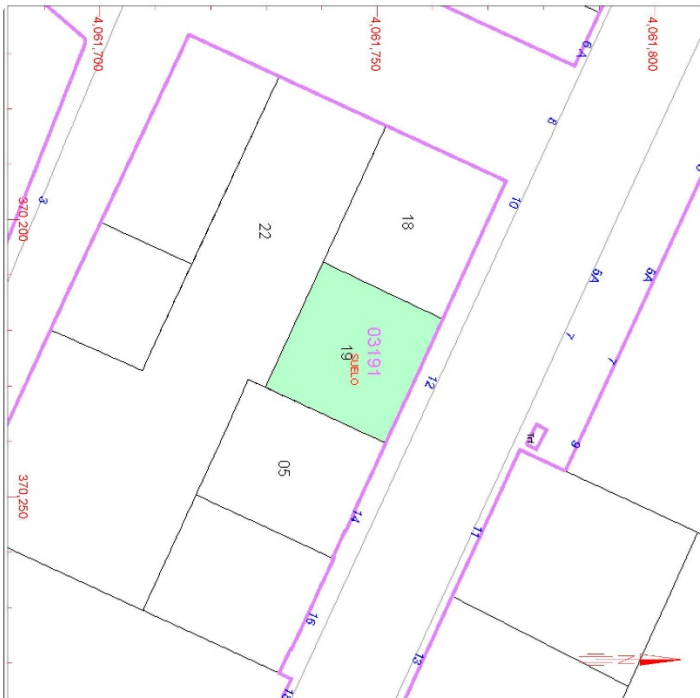
Y desde el punto de vista del Planeamiento le es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

1.5.-REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.


La parcela objeto del Estudio de Detalle la componen los siguientes solares:



 GOBIERNO DE ESPAÑA		 MINISTERIO DE HACIENDA		 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
				DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 0319119UF7601N0000BS					
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE					
LOCALIZACIÓN:	AV GUINDOS LOS 12 ES.S PI:OL PI:AR				
	29004 MALAGA [MALAGA]				
USO PRINCIPAL:	Suelo sin edif.		AÑO CONSTRUCCIÓN:		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:	100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²):		
PARCELA CATASTRAL					
SITUACIÓN:	AV GUINDOS LOS 12				
	MALAGA [MALAGA]				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²):	0		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA:		Suelo sin edificar
	592				

INFORMACIÓN GRÁFICA		E: 1/1000
		
<p>Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.</p>		
370,250	Coordenadas U.T.M. Huso 30ETRS89	Lunes, 1 de Julio de 2019
	Limite de Manzana	
	Limite de Parcela	
	Limite de Construcciones	
	Limite de Veredas	
	Limite zona verde	
	Hidrografía	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0319120UF7601N00000WS

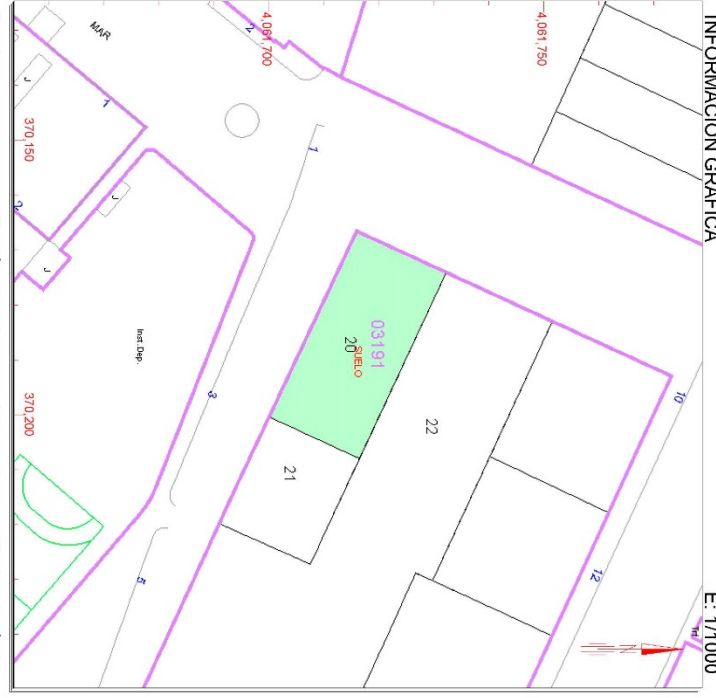
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL MENORCA 3 Es:s Pr:OL Pr:AR	
	29004 MALAGA [MALAGA]	
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
		**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL MENORCA 3	
	MALAGA [MALAGA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA
		Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA




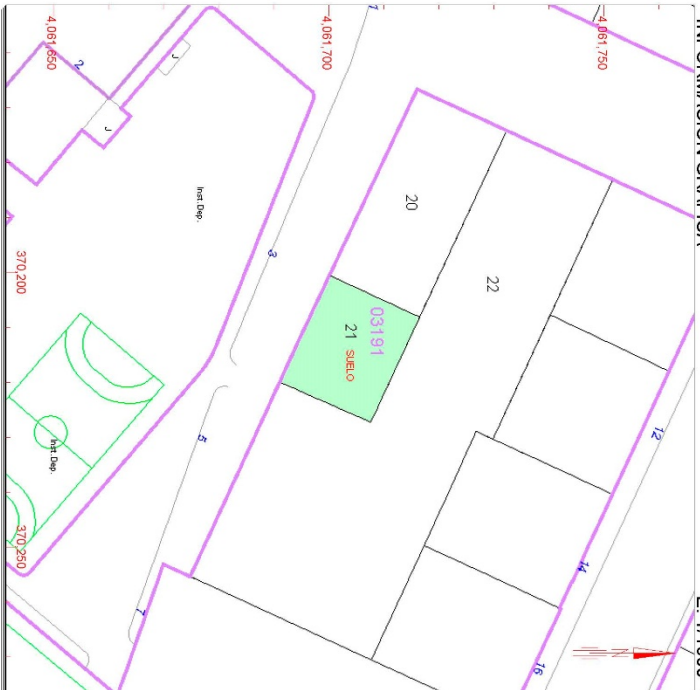
E: 1/11,000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

370,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Límite de parcelas
 Límite zona verde
 Hidrografía

Lunes, 1 de Julio de 2019

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 0319121UF7601N0000AS			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN	CL MENORCA 5 Es:s P:OL Pr:AR 29004 MÁLAGA [MÁLAGA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	**
PARCELA CATASTRAL			
SITUACIÓN	CL MENORCA 5		
	MÁLAGA [MÁLAGA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	386
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE	
INFORMACIÓN GRÁFICA	
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.	
Lunes, 1 de Julio de 2019	
E: 1/1000	
	
370,250	Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
	Limite de Manzana
	Limite de Parcela
	Limite de Construcción
	Limite de Parcela
	Limite zona verde
	Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0319122UF7601N0000B5

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL MENORCA 7 Es:s PI:OL P:AR 29004 MALAGA [MÁLAGA]	USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN: ---
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): ---	

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: CL MENORCA 7 MALAGA [MÁLAGA]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA: 2.647	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): Suelo sin edificar
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): 0		

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/11.000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 1 de Julio de 2019

370 290 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Límite de Parcela
- Límite zona verde
- Hidrografía

Las referencias catastrales de las propiedades que componen el ámbito de actuación son las arriba aportadas.

1.6.-SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

La unidad de ejecución U.E. 1 se sitúa en la zona este del PERI LO-5 con una superficie de 7.832,95 m² según el proyecto de delimitación de dos unidades de ejecución en el PERI LO-5 "Guindos I". Se formaliza con las parcelas residenciales 1.1, 1.2, ubicadas en la Avda. de los Guindos, las parcelas residenciales 2.1 y 2.2 situadas junto a la calle Menorca y las áreas libres 2.1 y 2.2 definidas en el PERI LO-5 "Los Guindos I"

Actualmente la gran parte de las parcelas delimitadas por la U.E.1 están ocupadas por naves industriales, lo que ha formado grandes plataformas horizontales en la topografía del conjunto.

No existe arbolado en el solar.

El PGOU de Málaga prevé para este suelo su desarrollo mediante un proyecto de urbanización que se encuentra en fase de aprobación.

2.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

El presente documento se redacta con el fin de:

1. Definir las rasantes de la edificación, así como la ordenación y tratamiento de los espacios libres de la edificación, de accesos y aparcamientos.
2. Definir las cotas de nivelación que servirán de referencia de apoyo de las edificaciones y de zonas de libres para uso y disfrute.

El estudio de detalle establece las cotas de plantas bajas y superiores de manera que la edificación a desarrollar por parcelas en cada manzana mantenga una continuidad en sus alturas por planta, así como en la altura total de la edificación.

Según describe el PERI-LO-5 "Guindos I" en el apartado 3.2 "Ordenanzas particulares de la zona", en el punto 4 "Altura Edificable" ... "mediante Estudio de Detalle se podrán modificar las volumetrías previstas...

De este modo, el criterio para el establecimiento de las cotas en cada una de las plantas es el siguiente: desde la cota más alta de la rasante a la que pertenece cada manzana se hace un desfase de 3,90 m (3,50 m

de altura libre para uso comercial en planta baja más 40 cm m del canto de forjado) para fijar la cota de la cara superior del forjado de planta primera. Una vez concretada la altura de planta primera, definimos el resto de los niveles de las plantas superiores a 3,15 m de distancia desde la cara superior del forjado hasta la cara superior del forjado de la planta superior. Dicha distancia de 3,15 m responde a la necesidad de cumplir con el CTE, ya que al restar 40 cm de canto de forjado más la altura de falso techo necesaria para el paso de instalaciones en cuartos húmedos y pasillos de las viviendas, nos queda una altura libre 2,40 m.

Se establece el nivel de planta baja en una cota intermedia entre el punto de la rasante más alta y baja de la manzana de las parcelas. En el caso de añadir viviendas en planta baja, el nivel de dichas viviendas se situará como mínimo 3,15 m por debajo de la cara superior del forjado de planta primera.

El PERI establece la siguiente consideración sobre el suelo bajo rasante de la zona verde 2.2:

"...Mediante el presente instrumento de planeamiento y al amparo de lo establecido en el artículo 49.3 y Disposición Transitoria Primera 3ª.2 de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dota de carácter privado al subsuelo que corresponde a la huella de la edificación.

En el caso que nos ocupa, como para dejar el máximo espacio libre en superficie se ha utilizado a una huella de edificio muy reducida y ante la imposibilidad de hacer la reserva de aparcamientos especificada en la Normativa en la propia huella del edificio inclusive con la utilización de tres sótanos es necesario el rebasar este límite según se refleja en planos, desde la cota -0,50 m descendente.

En lo referente al Suelo Libre, sobre rasante seguirá contando con carácter público.

Desde cota +/- 0.00 m en el caso de no utilización del subsuelo para la dotación de aparcamientos y desde -0.50 m ascendente en los que coexiste la implantación de los Espacios de Dominio y Uso Público con el Dominio Privado en plantas sótano."

3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

La parcela está calificada por el PGOU como Ordenación Abierta (OA-2)

PARCELA 1.1

	PERI LO-5 "Guindos I"	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Ordenación abierta (OA-2).	
SUPERFICIE DE PARCELA	645,60 m ² s (cota -0,5 m ascendente)	645,60 m ² s (cota -0,5 m ascendente)
	850,95 m ² s (cota -0,5 m descendente)	850,94 m ² s (cota -0,5 m descendente)
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	5.656,41 m ² techo	
ALTURA MÁXIMA	28,00 metros (PB+7+At)	29,16 metros (PB+7+At)
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 7 + AT	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Según plano alineaciones del PERI LO-5	Según plano área de movimiento del ED
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)
SEPARACION ENTRE UNIDADES DE EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PARCELA	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse
SEPARACION EN PLANTA ÁTICO	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo
OCUPACIÓN PLANTA BAJA	100 %	100 %
OCUPACIÓN PLANTA ALTAS	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m². · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m². · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m²
USOS	Uso pomenorizado: residencial Usos compatibles: los recogidos en el artículo 12.6.5 "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU.	

PARCELA 1.2

	PERI LO-5 "Guindos I"	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Ordenación abierta (OA-2).	
SUPERFICIE DE PARCELA	580,80 m ² s (cota -0,5 m ascendente)	580,80 m ² s (cota -0,5 m ascendente)
	766,00 m ² s (cota -0,5 m descendente)	766,03 m ² s (cota -0,5 m descendente)
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	3.930,72 m ² techo	
ALTURA MÁXIMA	28,00 metros (PB+7+At)	29,16 metros (PB+7+At)
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 7 + AT	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Según plano alineaciones del PERI LO-5	Según plano área de movimiento del ED
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)
SEPARACION ENTRE UNIDADES DE EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PARCELA	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse
SEPARACION EN PLANTA ÁTICO	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo
OCUPACIÓN PLANTA BAJA	100 %	100 %
OCUPACIÓN PLANTA ALTAS	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m². · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m². · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m²
USOS	Uso pomenorizado: residencial Usos compatibles: los recogidos en el artículo 12.6.5 "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU.	

PARCELA 2.1

	PERI LO-5 "Guindos I"	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Ordenación abierta (OA-2).	
SUPERFICIE DE PARCELA	658,77 m2s (cota -0,5 m ascendente)	658,78 m2s (cota -0,5 m ascendente)
	1.174,06 m2s (cota -0,5 m descendente)	1.171,47 m2s (cota -0,5 m descendente)
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	5.149,78 m2 techo	
ALTURA MÁXIMA	25,00 metros (PB+6+At)	26,03 metros (PB+6+At)
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 6 + AT	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Según plano alineaciones del PERI LO-5	Según plano área de movimiento del ED
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)
SEPARACION ENTRE UNIDADES DE EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PARCELA	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse
SEPARACION EN PLANTA ÁTICO	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo
OCUPACIÓN PLANTA BAJA	100 %	100 %
OCUPACIÓN PLANTA ALTAS	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m2. · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m2. · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m²
USOS	Uso pormenorizado: residencial Usos compatibles: los recogidos en el artículo 12.6.5 "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU.	

PARCELA 2.2

	PERI LO-5 "Guindos I"	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Ordenación abierta (OA-2).	
SUPERFICIE DE PARCELA	370,73 m ² s (cota -0,5 m ascendente)	370,81 m ² s (cota -0,5 m ascendente)
	1.139,89 m ² s (cota -0,5 m descendente)	1.142,76 m ² s (cota -0,5 m descendente)
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	2.898,12 m ² techo	
ALTURA MÁXIMA	25,00 metros (PB+6+At)	26,03 metros (PB+6+At)
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 6 + AT	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Según plano alineaciones del PERI LO-5	Según plano área de movimiento del ED
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)
SEPARACION ENTRE UNIDADES DE EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PARCELA	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse
SEPARACION EN PLANTA ÁTICO	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo
OCUPACIÓN PLANTA BAJA	100 %	100 %
OCUPACIÓN PLANTA ALTAS	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m². · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m². · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m²
USOS	Uso pormenorizado: residencial Usos compatibles: los recogidos en el artículo 12.6.5 "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU.	

La unidad de ejecución U.E. 1 contiene en su interior dos zonas verdes:

- Zona verde 2.1: superficie 950 m².
- Zona verde 2.2: superficie (cota – 0,50 ascendente) 1675,00 m²

El PERI LO-5 establece con el objetivo dotar de mayor superficie para plazas de aparcamiento bajo rasante que la zona verde 2.2 sea de dominio y uso privado por debajo de la cota -0.50 descendente.

RESERVA DE APARCAMIENTOS:

El plan Parcial describe un ejemplo en cuanto a la reserva de aparcamiento que responde a unas superficies construidas de unas supuestas edificaciones en las que incluye locales comerciales que ocupan el total de las plantas bajas de las edificaciones sin tener en cuenta los portales de acceso a las viviendas ni las rampas de acceso a los sótanos.

No obstante, será el proyecto de edificación el que defina la reserva de aparcamientos en edificaciones respondiendo siempre a los criterios establecidos en el artículo 12.8.12 del P.G.O.U. de Málaga en su apartado 2.a):

- Una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes
- Una plaza por vivienda
- Una plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2.500 m²

ZONA VERDE PARCELAS 2.1 Y 2.2:

La unidad de ejecución U.E. 1 del PERI-LO5 "Guindos" objeto del estudio de detalle, cuenta con un Proyecto de Urbanización con el siguiente número de expediente:

-Número de expediente: PAI2019/422.

Dicho proyecto de urbanización desarrolla las zonas verdes 2.1 y 2.2. Este estudio de detalle, en concordancia con el proyecto de urbanización recoge en el plano "ED-09" el mismo diseño definido en el proyecto de urbanización.

La zona verde pública frente a los edificios residenciales, es decir la ZV 2.2, deberá prever espacios naturalizados, con árboles que puedan aportar sombra al espacio público.

El espacio correspondiente al complejo inmobiliario del bloque 2.2 que deberá ser de materiales sencillos y de fácil sustitución en previsión de la futura ejecución del aparcamiento subterráneo al adjudicarse dicha parcela. En esta zona se podrá colocar un espacio de juegos infantiles que deberán recibir su sombra de los árboles más cercanos al mismo que se prevean en la zona verde 2.1

4.- RELACIÓN DE PLANOS.

ED-01- SITUACIÓN EN EL PGOU.

ED-02- SITUACIÓN EN EL PERI LO-5 "GUINDOS I".

ED-03- SITUACIÓN PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES
DE EJECUCIÓN EN EL PERI-LO-5 "GUINDOS I".

ED-06- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE

ED-07- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

ARQUITECTOS: D. Mario Romero González

D. Javier Higuera Mata

Málaga, marzo de 2020