



ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R.11 / SECTOR SUP CA-4 "HACIENDA SEGOVIA".
C/ PRAGA 9, CAMPANILLAS (MÁLAGA).

NOVIEMBRE 2019

PROPIETARIOS SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. RAFAEL DE LACOUR JIMÉNEZ **ARQUITECTO**
MERCADONA, S.A.

MANUEL E. LUQUE, ALBERTO SANTOYO Y RAFAEL LÓPEZ-TORIBIO ARQUITECTOS COLABORADORES

ÍNDICE

I. MEMORIA EXPOSITIVA	4
NOTA ACLARATORIA:	4
I.1. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	4
I.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	6
I.3. ANTECEDENTES	6
I.4. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN	6
I.5. DATOS IDENTIFICATIVOS PROPIETARIOS Y ARQUITECTO	7
II. MEMORIA INFORMATIVA	8
II.1. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.	8
II.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	9
II.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA (DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR).	9
III. MEMORIA JUSTIFICATIVA	13
III.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	13
III. 1.1. NUEVO VIAL ESTE-OESTE	13
III.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES NI DE LA DESTINADA A VIALES	14
III.3. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTA APROVECHAMIENTO, NI SE ALTERAN LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO, EN EL CASO DE ED PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES	14
III.4. ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES, Y DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN SU CASO, A LAS ESPECIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR	14
III.5. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN, EN EL CASO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES	14
III.6. 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	14
III.7. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	15
III.8. RESUMEN EJECUTIVO	15
III.9. MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, EL RESULTADO DE ÉSTAS Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA	15
ANEXO I. Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.	16
PLANOS	23
ÍNDICE DE PLANOS	23

I. MEMORIA EXPOSITIVA

NOTA ACLARATORIA:

El presente documento viene a sustituir y en su caso a anular, al anterior Estudio de Detalle presentado con el mismo objeto, en la Gerencia de Urbanismos de Málaga, y que contemplaba como área de intervención un área menor a la totalidad de la parcela R.11 y que además fue presentado únicamente por SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U.

I.1. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Dirección: Calle Praga nº 9, Campanillas (Málaga).



Datos identificativos de la parcela:

El ámbito de actuación se localiza en la **parcela R11** localizada dentro en el Sector SUP CA-4 "Hacienda Segovia", identificado en el PGOU 2011 vigente dentro del ámbito de planeamiento de desarrollo y gestión como planeamiento aprobado PA-CA.3 (97).



El plano de ordenación de volúmenes del PPO que desarrolla el Sector divide la parcela R11 en dos, con un vial sentido Este Oeste. En la actualidad la parte sur (en adelante **Subparcela R11.Sur**) cuenta con un conjunto edificatorio compuesto por supermercado más aparcamientos, mientras que la parte norte (en adelante **Subparcela R11.Norte**) que incluye el suelo destinado a vial y el suelo destinado a viviendas, **se encuentra sin edificar**.

	R.11	R.11 Sur	R.11 Norte
Superficie de parcela:	10.119,94 m ²	4.666,43 m ²	5.453,51 m ²

Por tanto, la intervención se centra en el inmueble (solar) correspondiente a Subparcela R.11 Norte (Referencia Catastral 2254201UF6625S0004LL), pese a que el ámbito de actuación engloba al total de la Parcela R.11 (que también cuenta con las Referencias Catastrales 2254201UF6625S0003KK de uso comercial y 2254201UF6625S0002JJ de uso almacén-aparcamiento).

I.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle es establecer sobre la denominada **Parcela R11**, la ordenación de su espacio edificatorio a partir de la edificabilidad remanente que queda después de haberse materializado la edificación en la **Subparcela R11 sur**, mediante la definición de las áreas de movimiento para los volúmenes coorespondientes a la **Subparcela R11 norte**, que se concretarán en proyecto básico basados en las condiciones indicadas por el Plan Parcial y por el Plan General que se resumen en el apartado II.3. Estas áreas de movimiento se entenderán como vinculantes, mientras que los volúmenes, alineaciones y rasantes se concretarán en la fase de Proyecto Básico. Además, cumpliendo con las necesidades expuestas en dicho Plan Parcial y a falta de una mayor concreción por parte de éste, se define el vial secundario que se debe trazar en sentido Este – Oeste.

I.3. ANTECEDENTES

El ámbito objeto de estudio cuenta con los antecedentes relativos a la licencia de Obra Mayor (OM-2007/204), por la que se concedió licencia y edificó el supermercado y aparcamientos en la parte sur de la parcela.

En 2009 se inicia procedimiento, que finalmente no prosperó por desistimiento del promotor, para solicitud de segregación de parcelas por parte del promotor Hexa Promociones e Inversiones SLU según los datos:

Con sujeción al Plan de Etapas visado el 01/04/2009, para dividir en dos la parcela R.11 del SUP CA-4, con 10.119,94 m²s, 9.067,12 m²t, resultando de dicha operación:

- 1. Parcela R.11 Norte, de 5.453,51 m²s, 5.867,10 m²t y 7.784 m²c donde construir 50 viviendas, 4 locales sin uso y sótano de 78 aparcamientos y trasteros.*
- 2. Parcela R.11 Sur de 4.666,43 m²s, 3.200,02 m²t y 6.387,63 m²c, 1 local sin uso en edificio exento y sótano de 96 aparcamientos.*

I.4. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

El Informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Ayuntamiento de Málaga, con fecha 7 de marzo de 2001, referente al Plan Parcial del sector SUP CA-4 "Hacienda Segovia" establece la necesidad de redactar obligatoriamente un Estudio de Detalle de la parcela R.11, dado su tamaño, y donde se defina el vial que debe complementar la red viaria propuesta en dirección Oeste-Este, con sección equivalente a los viales del entorno y compartimentando la parcela original en dos, la Norte y la Sur.

El informe jurídico con fecha 6 de junio de 2001 sobre la propuesta de Aprobación Definitiva del Plan Parcial del sector SUP CA-4 "Hacienda Segovia" del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Ayuntamiento de Málaga, recoge la necesidad de realizar Estudio de Detalle para la parcela R.11, donde se incluyan viarios complementarios a la red viaria aprobada en sentido Oeste-Este compartimentando las manzanas.

Según Acuerdo adoptado por el Excelentísimo Ayuntamiento, en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 29 de junio de 2001, y publicado en BOP el 24 de julio de 2002 se establece que Será obligatorio redactar estudio de detalle en las parcelas R -11 y R.12, en el que se incluirán viarios, complementarios a la red viaria propuesta, en el sentido oeste-este, compartimentando las manzanas.

Tal y como se describe en la ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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.*

Por lo anteriormente descrito se entiende que la definición del vial sentido Oeste-Este a través de un Estudio de Detalle es preceptiva para edificar en la Subparcela R.11 Norte.

I.5. DATOS IDENTIFICATIVOS PROPIETARIOS Y ARQUITECTO

- Propietarios:** Subparcela R.11 Norte (Suelo sin edificar):
Sabadell Real Estate Development S.L.U. con CIF: B33300518. Domicilio social C/Sena nº 12, CP08174 Sant Cugat del Vallés (Barcelona).
- Subparcela R.11 Sur (Supermercado y aparcamientos):
MERCADONA S.A. CIF:A46103834. Domicilio social en C/Valencia nº 5. Valencia CP46016.
Teléfono 963883333
- Arquitecto:** Rafael de Lacour Jiménez, nº de colegiado 467 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, con domicilio en:
Plaza de las Flores, nº 1, 1-A. 29005. Málaga. Teléfono de contacto 952 60 24 52.

"En cualquier caso, se deja constancia que Mercadona, S.A. no actúa como promotora en el presente Estudio de Detalle por lo que se le exime de cualquier tipo de responsabilidad que pueda derivarse de la ejecución del mismo"

Málaga, noviembre 2019

Málaga, noviembre 2019

Málaga, noviembre 2019

ARQUITECTO

En representación de
Mercadona SAEn representación de
Sabadell Real Estate Development SL

Rafael de Lacour Jiménez

Juan José Sanzo Herrera

Jaume Borrás Barber

II. MEMORIA INFORMATIVA

II.1. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.

En la actualidad la Subparcela R.11 Norte no cuenta con ningún uso, edificación o infraestructura, pues es un solar libre de edificación. La vegetación que se aprecia en las fotografías son hierbas y arbustos que han crecido de manera espontánea. En la actualidad el solar ha sido debidamente desbrozado.

La subparcela R.11 Sur cuenta con un conjunto edificatorio compuesto por aparcamiento en planta sótano, con una superficie construida de 3.187,61 m² (96 plazas) y supermercado con una superficie construida de 3.200,02 m², según consta en el expediente OM-2007/204.



Composición Fotográfica panorámica tomada desde la esquina Nor-Oeste (parcela R.11).



Composición Fotográfica panorámica tomada desde la esquina Nor-Este (parcela R.11).



Composición Fotográfica panorámica tomada desde la esquina Sur-Este (subparcela R.11 norte).



Composición Fotográfica panorámica tomada desde la esquina Sur-Oeste (subparcela R.11 norte).



Fotografía tomada desde calle Budapest. En rojo remarcado el área de intervención (subparcela R.11 norte).

II.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La **parcela R11** con Referencia Catastral 2254201UF6625S y 10.120 m² de superficie de terreno es la matriz sobre la que se ha constituido un conjunto inmobiliario compuesto por las que se han denominado como Subparcelas R11 Sur y R11 Norte.

La parcela **R11** coincide con la Parcela Catastral y cuenta división horizontal en los tres siguientes inmuebles:

2254201UF6625S0002JJ (correspondiente a la subparcela R11.Sur)
Almacén estacionamiento. Planta sótano. Superficie construida de 1.992 m², de los que 1.443 m² se destinan a 96 plazas de aparcamientos y 549 m² a elementos comunes (sin especificarse planta). Participación del inmueble 25%.

2254201UF6625S0003KK (correspondiente a la subparcela R11.Sur)
Comercial. Planta baja. Superficie construida de 4.402 m², de los que 3.190 m² se destinan a comercio y 1.214 m² a elementos comunes (sin especificarse planta). Participación del inmueble 75%.

2254201UF6625S0004LL (correspondiente a la subparcela R11.Norte)
Suelo sin edificar. No posee superficie construida

El ámbito de actuación comprende a la totalidad de la parcela R.11 mientras que el grueso de la intervención se centra en la propiedad con referencia 2254201UF6625S0004LL que se ha denominado como Subparcela R11 Norte.

II.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA (DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR).

El marco urbanístico de referencia es el Plan Parcial de Ordenación Urbana que desarrolla el Sector SUP CA-4 "Hacienda Segovia", identificado en el PGOU 2011 vigente dentro del ámbito de planeamiento de desarrollo y gestión como planeamiento aprobado PA-CA.3 (97). Así mismo habrá que tener en cuenta las determinaciones establecidas por el PGOU de Málaga.

Los condicionantes urbanísticos especificados en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, así como en el Plan Parcial de Ordenación Urbana, hacen referencia a la totalidad de la **Parcela R.11**, por tanto, dichos parámetros de cara a la actuación deben ajustarse a lo ya ejecutado.

A continuación se muestra un cuadro con las determinaciones del Planeamiento superior para la totalidad de la **Parcela R.11**, con los valores ya agotados por la ya materializada edificación de la **Subparcela R.11 Sur** y con **los valores disponibles para la Subparcela R.11 Norte, que se tomarán como referencia vinculante** para la ordenación de los volúmenes que se definan en Proyecto Básico.

Concepto	Determinaciones del Planeamiento, valores existentes y disponibles		
	R.11	R.11 Sur	R.11 Norte
Superficie de parcela:	10.119,94 m ²	4.666,43 m ²	5.453,51
Edificabilidad:	0,89596579 m ² /m ² s		
Techo Edificable	9.067,12 m ²	3.200,02 m ²	5.867,10 m ² (*1)
Nº máx. de viviendas:	93	0 (*2)	93 (*2)
Ordenanza	CJ-3 del Plan Parcial		
Parcela mínima	250 m ²	La parcela es la R.11	La parcela es la R.11
Nº máx. plantas	PB+2+A		
Altura máxima	10 m (sin ático)		
Condiciones ático	Delimitados dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas sus fachadas (excluido patios) sin poder superar las intersecciones de dichos planos los 4,50 m de altura o mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas (excluido patios) con una distancia mínima de 3 m para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares.		
Ocupación máxima Planta Baja	50% (5.059,97 m ²)	3.200,02 m ² (existente)	1.859,95 m ² (*1)
Ocupación máxima Plantas Altas	50% (5.059,97 m ²)	0 m ² (existente)	1.859,95 m ² (*3)
Ocupación máxima Planta Sótano	62,5 % (6.324,96 m ²)	3.187,61 m ² (existente)	3.137,35 m ² (*1)
Separación linderos públicos	4 m (incluso cuerpos o elementos salientes)		
Separación de volúmenes a ambos lados del nuevo vial a desarrollar	Las edificaciones se separarán como mínimo 2,00 m, incluyendo vuelos, del nuevo vial sentido Este Oeste que divide la parcela R.11.		
Separación a linderos privados	Mayor o igual a ½ de la altura (exceptuando el ático) en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3 m. No se dan linderos privados en la actualidad.		
Volumen máximo	Pueden disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares (incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes). No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela. La limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables en la zona.		
Ordenanza de Valla	Las vallas alineadas a vial se realizarán hasta 1 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente		
Separación de Unidades de edificación dentro de una misma parcela	Mayor o igual a la altura de la edificación mayor (exceptuando áticos).		
Uso pormenorizado:	Residencial		
Usos compatibles:	<p>Industria de primera categoría en edificio exclusivo, terciario excepto instalaciones hosteleras con actividad musical, equipamiento comunitario, aparcamientos y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.</p> <p>Se establece según PGOU que la superficie máxima de estos usos es de hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado a la parcela, es decir, 4.533,56 m².</p> <p>En la actualidad se encuentran agotados 3.200,02 m² de techo edificable de uso compatible pormenorizado, por lo que se inscribirá en el registro la indivisibilidad de la parcela para garantizar que no se sobrepase el 50 % de techo edificable de uso compatible pormenorizado.</p>		
Condiciones Estéticas	El espacio de separación a lindero público, en todo caso, y un total del 20% de la superficie de parcela como espacio unitario, donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la separación a lindero público de la sub-zona correspondiente, se tratará como área libre con tratamiento de jardín, u otro alternativo (no vial a aparcamiento) de cuidada urbanización que deberá justificarse en el proyecto por el que se solicita licencia de obras y estar concluido a la obtención de la 1ª ocupación.		
Dotación de Aparcamientos	<p>Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán disponerse serán las que resulten de aplicar el criterio más restrictivo de los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Una plaza por cada 100 m² construido de vivienda, incluidas las zonas comunes. - Una plaza por cada vivienda. 		
Dimensiones de las plazas de aparcamiento	<p>5 m x 2,5 m.</p> <p>Se permitirá reducir la anchura a 220 centímetros puntualmente cuando exista un pilar estructural en la división de plazas.</p>		
Otros condicionantes:	<p>Necesidad de Definición en el Estudio de Detalle de un vial que debe complementar la red viaria propuesta en dirección Este-Oeste, con sección equivalente a los viales del entorno y compartimentando la parcela original en dos, la Norte y la Sur. Dicho vial se adaptará al ya ejecutado en la parcela colindante (R.12), por lo que contará con una sección de 10 m, aceras de 2 m por cada lado y calzada de 6 m. Tendrá una condición jurídica privada y su uso será público. La separación mínima de la edificación (incluidos vuelos) será de 2 m.</p> <p>Las características constructivas, materiales, de infraestructuras, etc. serán similares a los viales del entorno, quedando éste integrado con la trama urbana existente.</p>		

(*1) Parámetro limitado para la totalidad de la parcela R.11. El resultante es lo no agotado por la Subparcela R.11 Sur

(*2) El número máximo de viviendas que corresponde a la parcela R.11 es de 93 viviendas. Dado que el área de intervención se circunscribe en su totalidad a la subparcela R.11 norte, y que en la subparcela R.11 sur no se ha ejecutado ninguna vivienda, corresponde a la subparcela R.11 norte el número total de viviendas posibles.

(*3) Proyección de planta baja.

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

III.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Como consideración previa cabe mencionar que la ordenación de volúmenes del Plan Parcial de Ordenación Urbana del sector SUP CA-4 "Hacienda Segovia" no figura como vinculante en su memoria, por lo que ésta queda solo limitada a los parámetros establecidos en su ordenanza de aplicación, CJ-3 del PPO. Así en la memoria del Plan Parcial, dentro de la ordenanza CJ de aplicación se determina que:

*El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la zona.
Respetando las separaciones o linderos, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes.*

Además, el objeto de este Estudio de Detalle no es definir una ordenación de volúmenes concreta, sino definir unas áreas de movimiento que serán consideradas vinculantes, para que en la fase de Proyecto Básico se concrete la ordenación de volúmenes cumpliendo con los parámetros urbanísticos definidos en la tabla del apartado II.3, que son los que se desprenden de la aplicación de las determinaciones del planeamiento.

El presente Estudio de Detalle plantea ubicar en el límite sur de la Subparcela R.11 Norte un vial peatonal sentido Este-Oeste de 10 m de anchura, con Acerados de 2 m de anchura, lindando con el límite de la Subparcela R.11 Sur, mientras que el conjunto residencial ocuparía el resto de la Subparcela R.11 Norte, es decir, la franja norte, tal y como se prevé en el plano de ordenación de volúmenes del PPO.

La solución adoptada para la ordenación del conjunto residencial de la Subparcela R.11 Norte propone un área de movimiento considerada como vinculante. Esta área se dispone paralela al borde de la parcela, desarrollándose por completo respecto a las calles Praga, Carril de Segovia, Bratislava, y al nuevo vial. La solución se asimila por tanto a la propuesta planteada en el plano de ordenación de volúmenes del PPO en lo que se refiere a la configuración de los alzados urbanos hacia las calles Praga, Carril de Segovia y Bratislava. Sin embargo, también contempla la posibilidad de dotar de fachada al nuevo vial. Esta opción, además de ofrecer la posibilidad de este alzado, dotaría de una mayor entidad urbana a las esquinas que el nuevo vial tendría con Calle Bratislava y Carril de Segovia.

La propuesta de ordenación con esta área de movimiento de la edificación supone una variante respecto a lo representado en el Plan Parcial, que no es preceptivo.

Con esta solución de área de movimiento no se pretenden establecer cotas de referencia o alturas diferentes a las permitidas por la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación o por el PGOU, por lo que el Proyecto Básico deberá ajustarse a lo establecido en ellos, es decir, situando la cota de planta baja dentro de la horquilla de $\pm 1,5$ m con respecto a la rasante natural del terreno y limitando la altura a lo definido en la tabla del apartado II.3.

III. 1.1. NUEVO VIAL ESTE-OESTE

El vial complementario sentido Este-Oeste señalado en los informes municipales y el acuerdo del Pleno (véase apartado I.3) se propone dentro de la Subparcela R.11 Norte, lindando con la Subparcela R.11 Sur, compartimentando a la parcela R.11 en dos. Este vial se proyecta con una sección equivalente a los viales del entorno, es decir 10 m de anchura, con Aceras de 2 m por cada lado, 6 m de calzada, y jurídicamente será privado aunque de uso público. La separación mínima de la edificación (incluidos vuelos) será de 2 m.

- Tipo de Acerado: baldosa hidráulica para el pavimento del Acerado y adoquín de hormigón prefabricado en la configuración de bordillos; baldosa hidráulica de botón, color rojo, para resolver los vados y pasos de peatones
Se mantienen las características materiales y geométricas ya establecidas en el resto de las Calles adyacentes, principalmente el vial este oeste desarrollado en la parcela R.12, respetando las dimensiones y disposición de los Acerados, e instalaciones de iluminación, saneamiento, etc

- Necesidades de instalaciones (saneamiento, iluminación, etc.) serán de similares características al vial existente en la parcela R.12 ya que este nuevo vial se proyecta como continuidad del mismo.

La ejecución de este vial se realizará dentro del trámite de licencia como separata del proyecto y vinculando su ejecución completa a la ejecución de cualquier fase de edificación (parcial o completa).

En planos se define su perfil y cotas de rasante.

III.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES NI DE LA DESTINADA A VIALES

La solución adoptada no implica una reducción de espacios libres, pues son los mismos que establece el Plan Parcial de Ordenación Urbana. La propuesta se limita a actuar dentro de la **Parcela R.11** cumpliendo en todo momento con los parámetros de su ordenanza de aplicación, incluyendo los relacionados con los espacios libres (véase tabla de apartado II.3)

Tampoco se reduce la superficie destinada a viales, pues se respetan las determinaciones recogidas en el Plan Parcial de Ordenación, en los informes de los distintos Departamentos de la Gerencia de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Ayuntamiento de Málaga y en el acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Málaga.

III.3. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTA APROVECHAMIENTO, NI SE ALTERAN LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO, EN EL CASO DE ED PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

El objeto de este Estudio de Detalle no es proponer una ordenación de volúmenes diferente a la permitida por el Plan Parcial de Ordenación, pues se entiende que la reflejada en el plano de ordenación de volúmenes del PPO no es vinculante. Se proponen unas áreas de movimiento en las que el volumen de edificación se podrá situar. El volumen reflejado en la documentación gráfica a modo de ejemplo tiene carácter no vinculante, mientras que las áreas de movimiento sí serán vinculantes. Será en la fase de proyecto básico donde se defina la volumetría definitiva, que deberá situarse dentro de las áreas de movimiento que se definen en el presente Estudio de Detalle y ajustándose a los parámetros urbanísticos que han sido reflejados en la tabla del apartado II.3, entre los que se encuentran:

Concepto	R.11	R.11 Sur	R.11 Norte
Techo Edificable	9.067,12 m ²	3.200,02 m ²	5867,10 m ²
Nº máx. de viviendas:	93	0	93
Techo máximo edificable de Uso compatible Pormenorizado	Se limita a 4.533,56 m ² (50% del techo máximo edificable) para la totalidad de la parcela R.11		

En la actualidad se encuentran agotados 3.200,02 m² de techo edificable de uso compatible pormenorizado, por lo que se inscribirá en el registro la indivisibilidad de la parcela para garantizar que no se sobrepase el 50 % de techo edificable de uso compatible pormenorizado.

Por ello se puede concluir afirmando que no se aumenta el aprovechamiento ni se alteran los usos permitidos por el planeamiento.

III.4. ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES, Y DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN SU CASO, A LAS ESPECIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Las áreas de movimiento propuestas respetan las alineaciones establecidas por el PPO, 4 m a lindero público y se proponen con una separación de al menos 2 m al nuevo vial sentido Este-Oeste propuesto

La cota de referencia de Planta Baja no se establece en un punto en concreto, sino que se establecerá en la fase de Proyecto Básico conforme a los criterios del PGOU vigente, es decir, moviéndose en una horquilla de $\pm 1,5$ m con respecto a la rasante natural del terreno.

La ordenación de volúmenes, que será concretada en Proyecto Básico, atenderá a las especificaciones del planeamiento superior, que han sido descritas en el apartado II.3 y a las áreas de movimiento definidas en el presente Estudio de Detalle.

III.5. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN, EN EL CASO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

El presente Estudio de Detalle no pretende definir una ordenación de volúmenes, sino que plantea unas áreas de movimiento en la que pueden ordenarse estos volúmenes. Esta ordenación final se definirá en Proyecto Básico tomando atendiendo a las áreas de movimiento propuestas y a los parámetros de la Ordenanza de aplicación CJ-3 y del PGOU, resumidos en la tabla del apartado II.3

III.6. 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

Véase Anexo de justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.

III.7. 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 corren a cuenta del promotor de la parcela. Por tanto no procede la justificación de la sostenibilidad económica.

III.8. 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.

III.9. 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.

Málaga, noviembre 2019

Málaga, noviembre 2019

Málaga, noviembre 2019

ARQUITECTO

En representación de
Mercadona SA

En representación de
Sabadell Real Estate Development SL

Rafael de Lacour Jiménez

Juan José Sanzo Herrera

Jaume Borrás Barber

ANEXO I. Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO	
Descripción de los materiales utilizados	
<u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u>	
Material: Color: Resbaladidad:	Serán definidos en proyecto básico y de ejecución, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 31 del Decreto 293/2009 y el artículo 11 de la Orden VIV/561/2010.
<u>Pavimentos de rampas</u>	
Material: Color: Resbaladidad:	
<u>Pavimentos de escaleras</u>	
Material: Color: Resbaladidad:	
<u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u>	
Material: Color:	
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.	
<input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.	

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m (O2)	≥ 1,80 m	
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	≥ 2,20 m	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m	(O3)	≤ 0,12 m	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---	∅ ≤ 0,02 m	No procede	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---	∅ ≤ 0,02 m		
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---	---	≥ 20 luxes	
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
(O2) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho ≥ 0,90 m. en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.						
(O3) Altura de bordillos ≤ 14,00 cm.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,00 m	≥ 2,00 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado	= 1,00 m	= Longitud vado	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Rebaje de bordillo en el vado				≤ 0,05 m	≤ 0,05 m	
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	<input checked="" type="checkbox"/> Existen alcorques			1,00 m	1,00 m	
	<input checked="" type="checkbox"/> No existen alcorques			0,60 m	0,60 m	
PASOS DE PEATONES (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ 2,00 m	≥ 2,00 m y ≥ Vado de peatones	
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---	---	≥ 0,90 m	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	= 1,00 m	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	= Hasta línea fachada	= Hasta línea fachada o 4 m
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	---	= 0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	---	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	No procede	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	---		
Espacio libre		---	---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---		

	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	---	
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)						
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores						
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---		No procede
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---	---		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---		
	Longitud	---	= 0,60 m	---		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---		No procede
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	---		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	---		
PASOS SUBTERRANEOS (Rgto. art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)						
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.						
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---		No procede
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	---		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---		
	Longitud	---	= 0,60 m	---		
ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)						
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto					No procede
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m	---		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	---		
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	---		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	---		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	≥ 1,20 m		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	---		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	---		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m		No procede
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a	De 0,045 m a	De 0,04 m a 0,05 m		

			0,05 m	0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	---	≥ 0,30 m	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
(O4) Se deberá cerrar siempre el intradós de la escalera hasta una altura de 2,10 m.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	---	No procede
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	---	
			= 1,20 m	---	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	---	---	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	---	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	---	No procede	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---	---		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	---	
RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m	---		No procede
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,80 m ≥ 1,20 m si existe recorrido alternativo		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	≤ 10,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 % (≤ 10%) (O5)	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (O5)	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (O5)	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación Longitud máxima de tramos sin rellanos intermedios 10,00 m						
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		No procede
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	---		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	---	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	No procede
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos						

A ambos lados de la rampa habrá un resalte $\geq 0,10$ m
En rampas de ancho $\geq 3,00$ se instalará una barandilla central con doble pasamanos

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TECNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACION						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,10$ m recomendable $\geq 2,50$ m	$\geq 2,50$ m	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		$\leq 0,15$ m	---	---	$\leq 0,15$ m	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	$\geq 1,60$ m	---	No procede	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		$\geq 0,40$ m	---	---	No procede	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	---	No procede	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	---		
	Altura de elementos salientes (toldos...)	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,10$ m		
	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	---		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	No procede	
		Distancia al límite de paso Peatones	$\leq 1,50$ m	---		
		Diámetro pulsador	$\geq 0,04$ m	---		
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	No procede	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---		De 0,90 m a 1,40 m
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---		---
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	$\leq 0,80$ m		---
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	No procede
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	0,70 m	
	Area utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	---	
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ m	---	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	No procede	
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m		---
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m		---
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m		---
	Longitud		$\geq 0,70$ m	---		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	1 de cada 5 o fracción	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,45 m a 0,50 m	0,45 m
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m	0,45 m
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m	0,50 m

	Altura reposabrazos respecto del asiento	---	De 0,18 m a 0,20 m	---	De 0,18 m a 0,20 m
	Ángulo inclinación asiento-respaldo	---	$\leq 105^\circ$	---	$\leq 105^\circ$
	Dimensión soporte región lumbar	---	≥ 15 cm	---	≥ 15 cm
	Espacio libre al lado del banco	$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m	---	$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado
	Espacio libre en el frontal del banco	$\geq 0,60$ m	---	---	$\geq 0,60$ m
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	---	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m
	Diámetro	$\geq 0,10$ m	---	---	$\geq 0,10$ m
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m (O7)	De 0,75 m a 0,90 m
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
(O7) $\geq 0,85$ m si la planta del bolardo $\leq (0,50 \times 0,30)$ m					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	---	No procede
	Altura libre bajo la marquesina	---	$\geq 2,20$ m	---	
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	No procede
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	---	

OBSERVACIONES**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

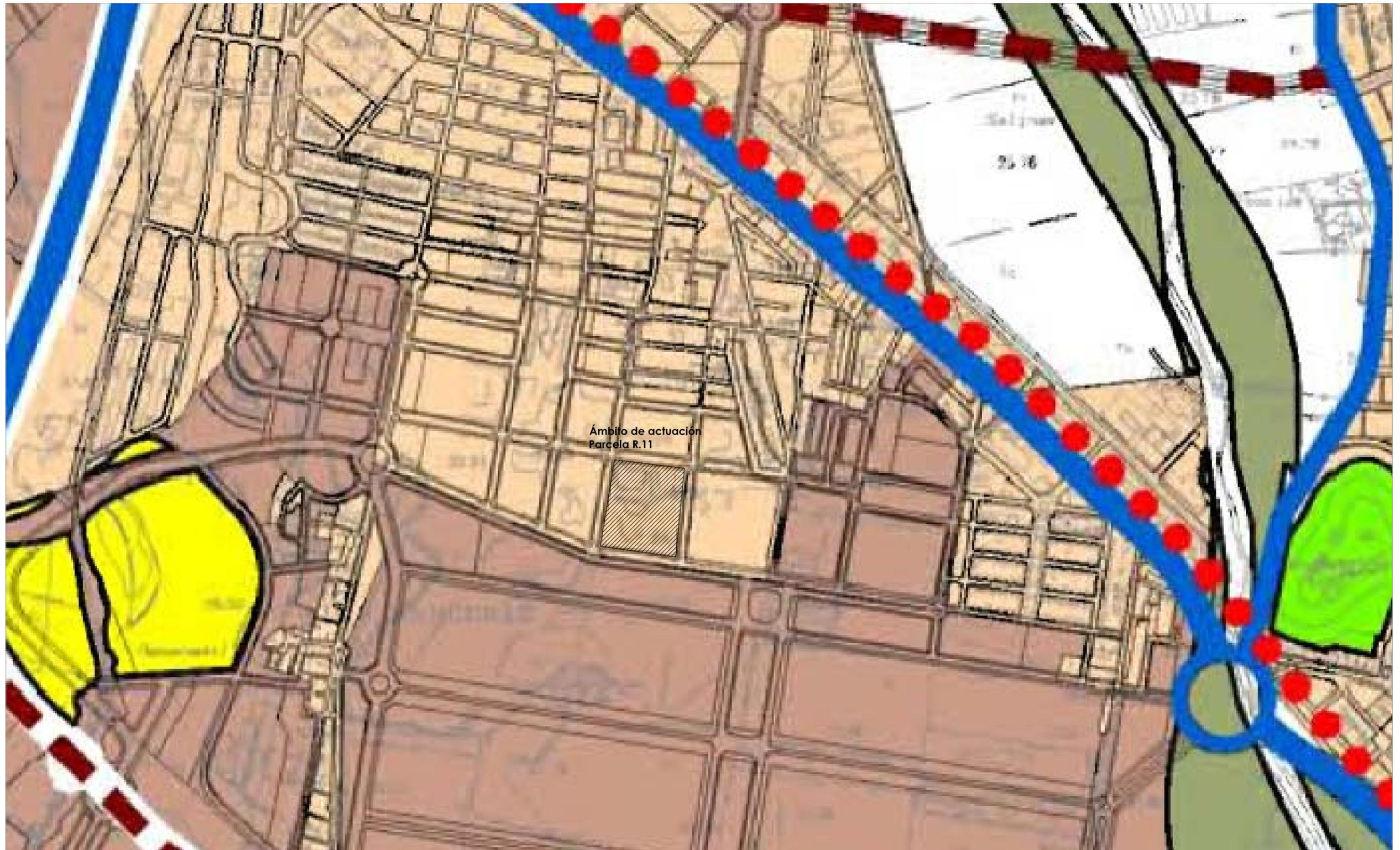
En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Málaga, noviembre 2019

Rafael de Lacour Jiménez
ARQUITECTO

PLANOS**ÍNDICE DE PLANOS**

01	Plano de Situación. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. PGOU	E 1.5000
02	Plano de Situación. Calificación, Usos y Sistemas PGOU	E 1.2000
03	Plano de Situación. Alineaciones, Alturas y Rasantes PGOU	E 1.2000
04	Plano de Situación. Plan Parcial SUP-CA.4 Zonificación y Gestión (Corrección material de errores)	E 1.2000
05	Plano de Situación. Plan Parcial SUP-CA.4 Ordenación de Volúmenes (Corrección material de errores)	E 1.2000
06	Plano de Situación. Plano Catastral	E 1.1000
07	Plano Topográfico. Estado Actual	E 1.500
08	Perfiles del terreno actual	E 1.500
09	Ámbito de actuación	
10	Área de movimiento bajo rasante	E 1.400
11	Área de movimiento. Planta Baja	E 1.400
12	Área de movimiento. Plantas 1 y 2	E 1.400
13	Área de movimiento. Áticos	E 1.400
14	Ejemplo Anteproyecto No Vinculante. Planta Sótano	E 1.400
15	Ejemplo Anteproyecto No Vinculante. Planta Baja	E 1.400
16	Ejemplo Anteproyecto No Vinculante. Planta Primera	E 1.400
17	Ejemplo Anteproyecto No Vinculante. Planta Segunda	E 1.400
18	Ejemplo Anteproyecto No Vinculante. Planta Ático	E 1.400
19	Alzados y Secciones	E 1.300

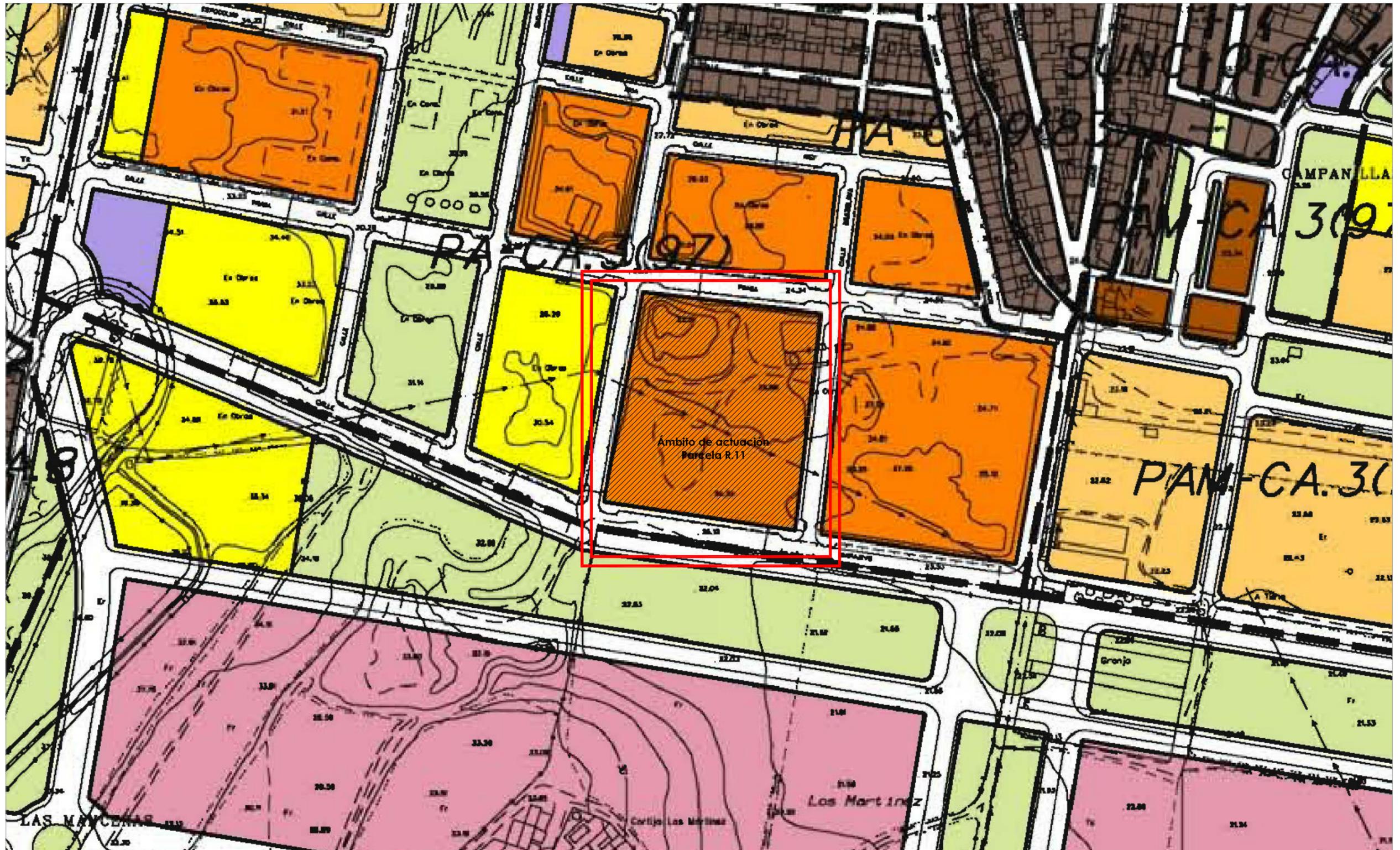


PLANO DE Situación en Plano de Calificación del Suelo y Sistemas Generales PGOU 2011
E 1:5000



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.
PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.

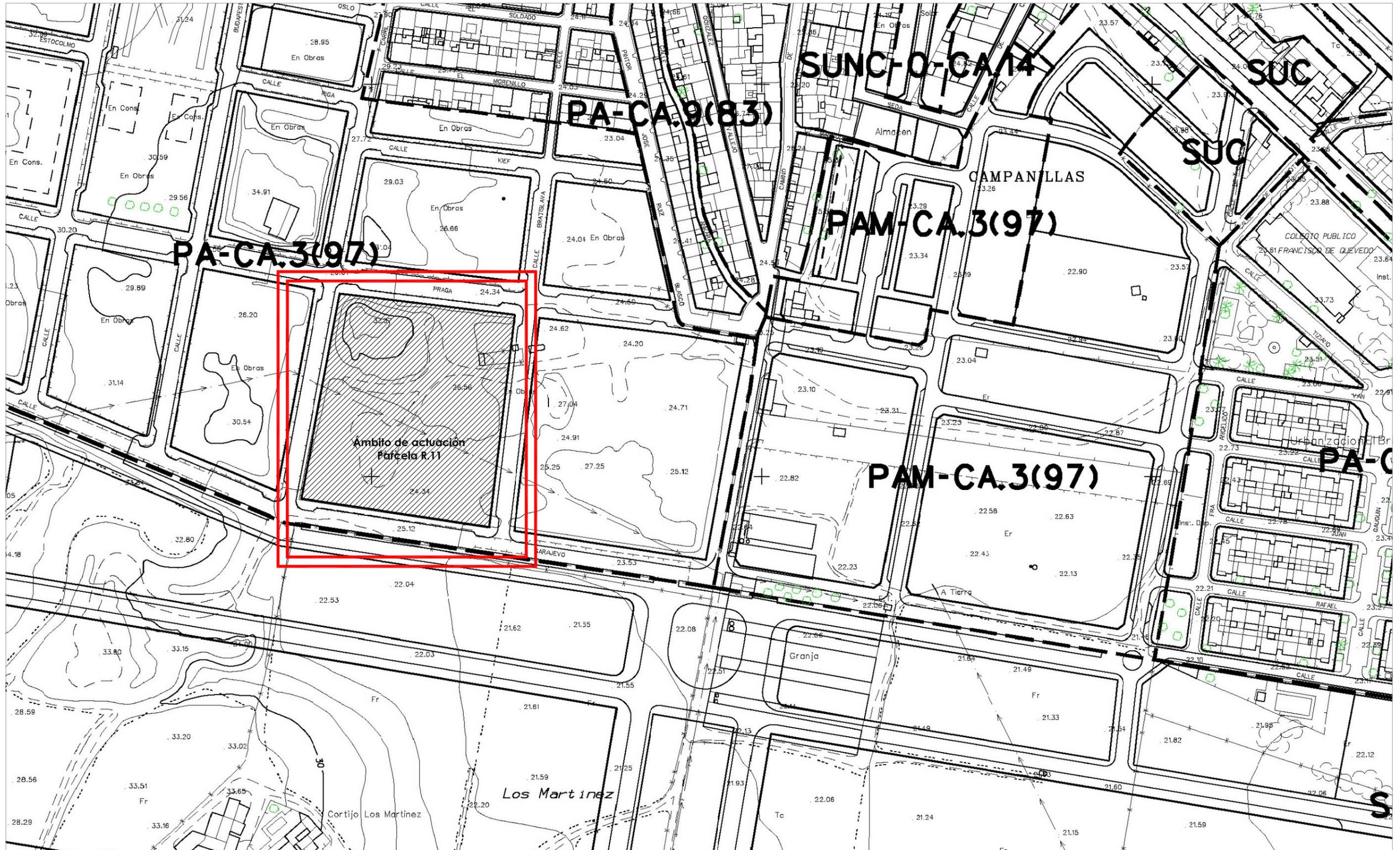
SUELO NO URBANIZABLE	
SUELO URBANIZABLE	
SUELO URBANO	



PLANO DE EMPLAZAMIENTO en Plano de Calificación, Usos y Sistemas PGOU 2011
E 1:2000



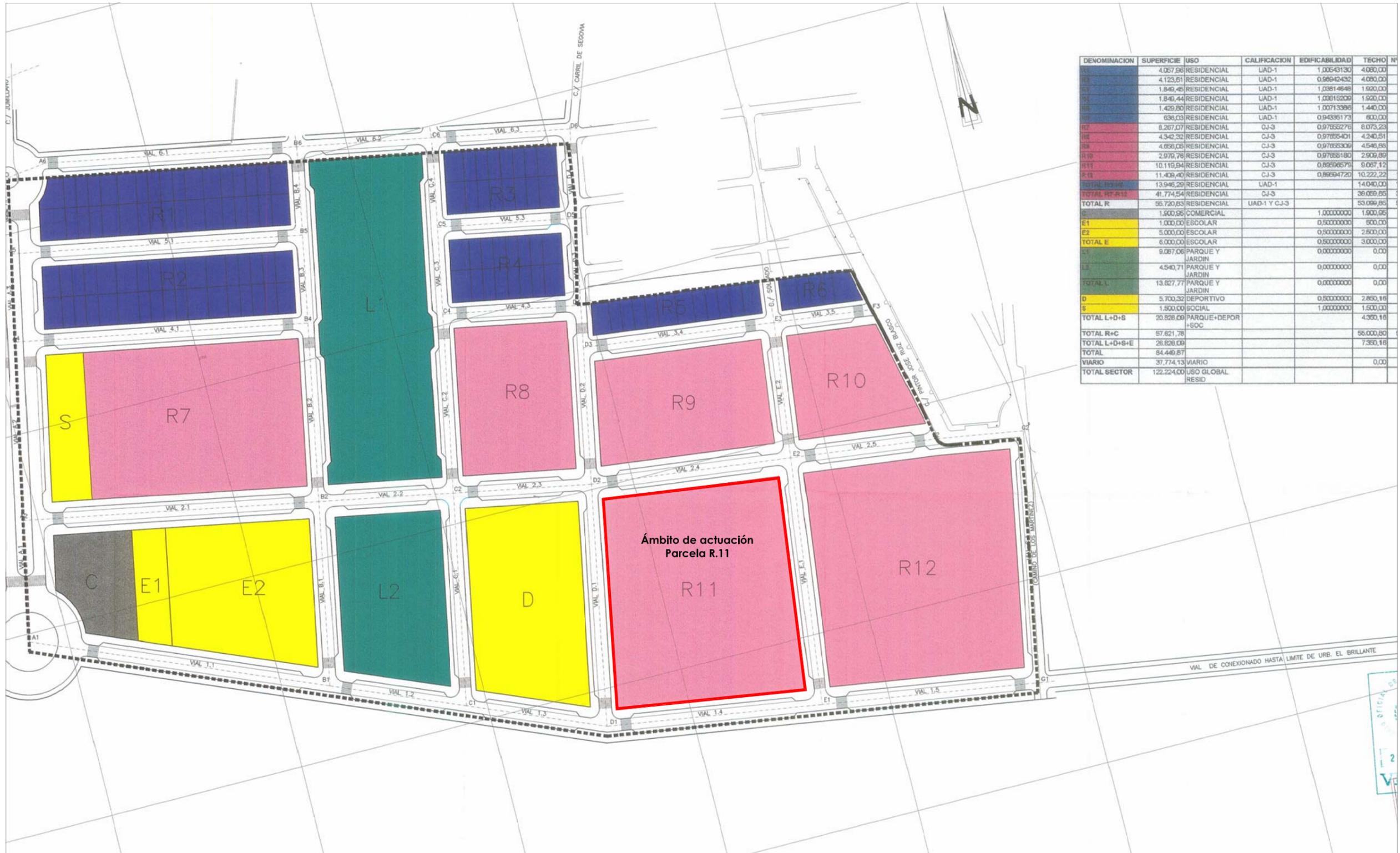
ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.
PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.



PLANO DE EMPLAZAMIENTO en Plano de Alineaciones, Alturas y Rasantes PGOU 2011
E 1:2000



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.
PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.



PLAN PARCIAL SUP-CA.4 "Hacienda Segovia", Campanillas (Málaga). ZONIFICACIÓN Y GESTIÓN (Corrección material de errores).

E 1:2000



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.

PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.

PLANO DE SITUACIÓN. Plan Parcial SUP-CA.4 Zonificación y Gestión (Corrección material de errores)

Rafael de Lacour Jiménez.

Manuel E. Luque, Alberto Santoyo y Rafael L.Toribio, Arquitectos colaboradores

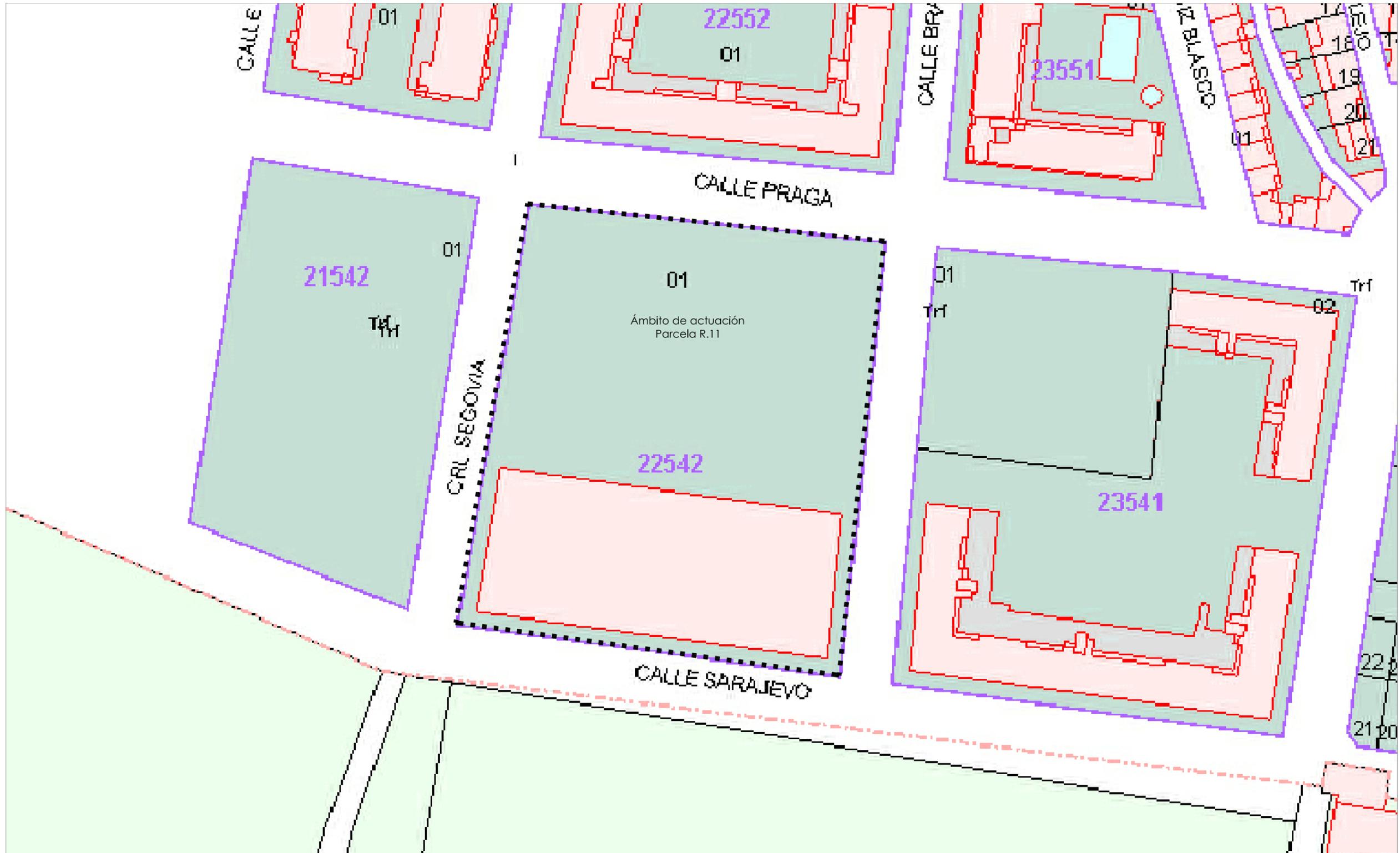
Arquitecto NOVIEMBRE 2019.



PLAN PARCIAL SUP-CA.4 "Hacienda Segovia", Campanillas (Málaga). ORDENACIÓN DE VOLÚMENES (Corrección material de errores).
E 1:2000



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.
PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.



PLANO CATASTRAL.
E 1:1000



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.

PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.

Y: 4064300

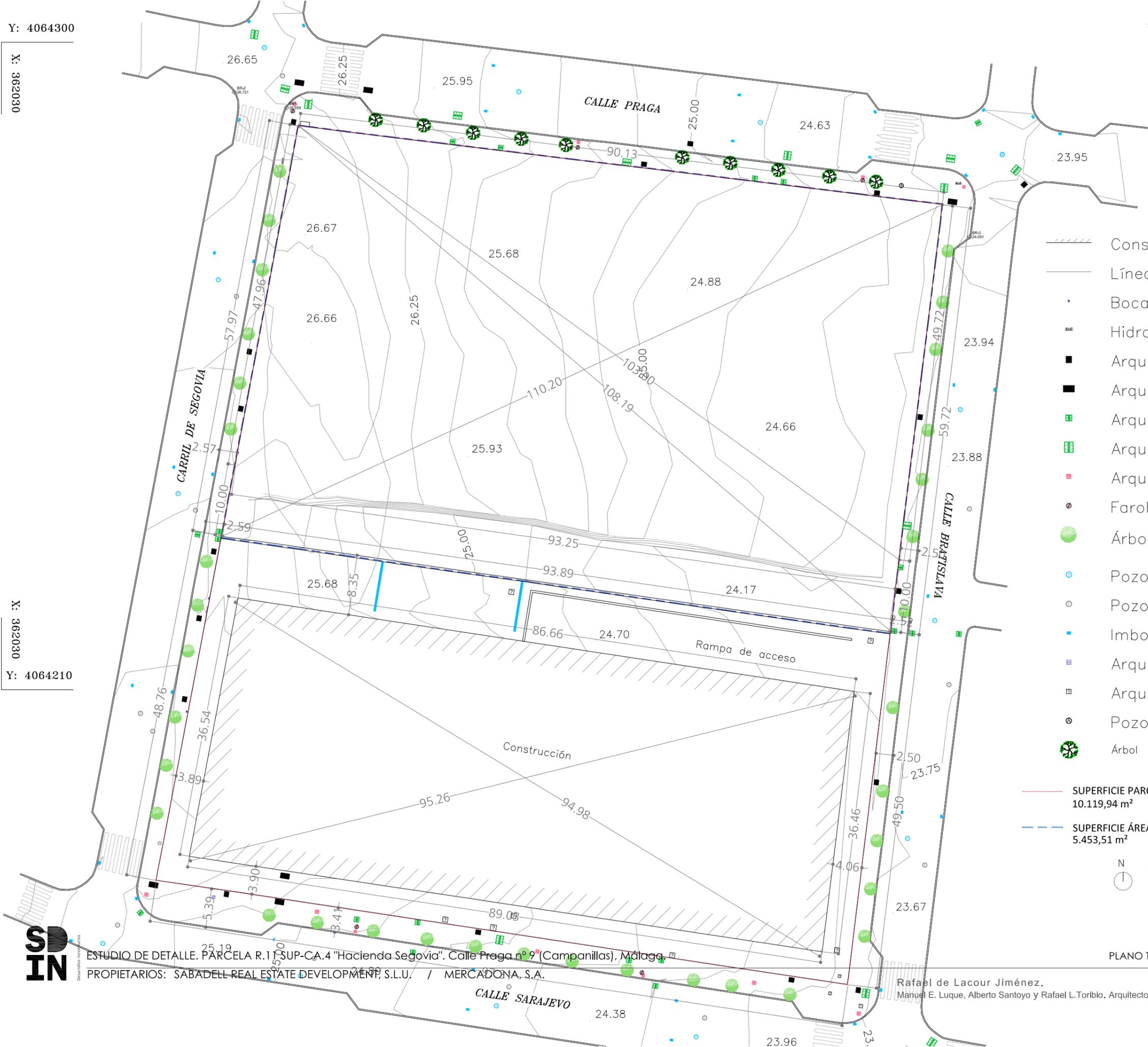
Y: 4064300

X: 362030

X: 362200

X: 362030

Y: 4064210



- Construcción
- Líneas de rotura
- Boca de riego
- Hidrante
- Arqueta electricidad
- Arqueta electricidad
- Arqueta telefonía
- Arqueta telefonía
- Arqueta alumbrado
- Farola
- Árbol frutal
- Pozo pluviales
- Pozo fecales
- Imbornal
- Arqueta abastecimiento
- Arqueta desconocida
- Pozo abastecimiento
- Árbol

SUPERFICIE PARCELA COMPLETA (R.11)
10.119,94 m²

SUPERFICIE ÁREA DE INTERVENCIÓN (R.11 NORTE)
5.453,51 m²



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga

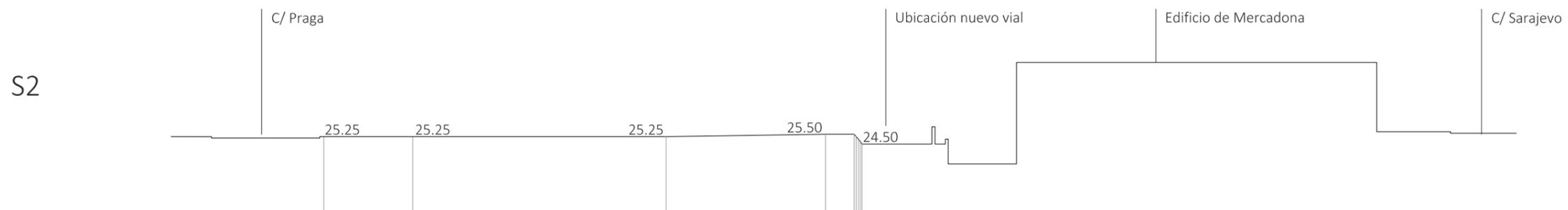
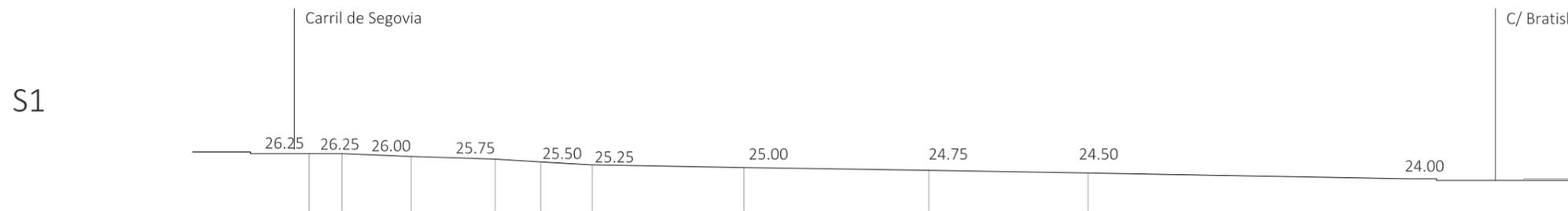
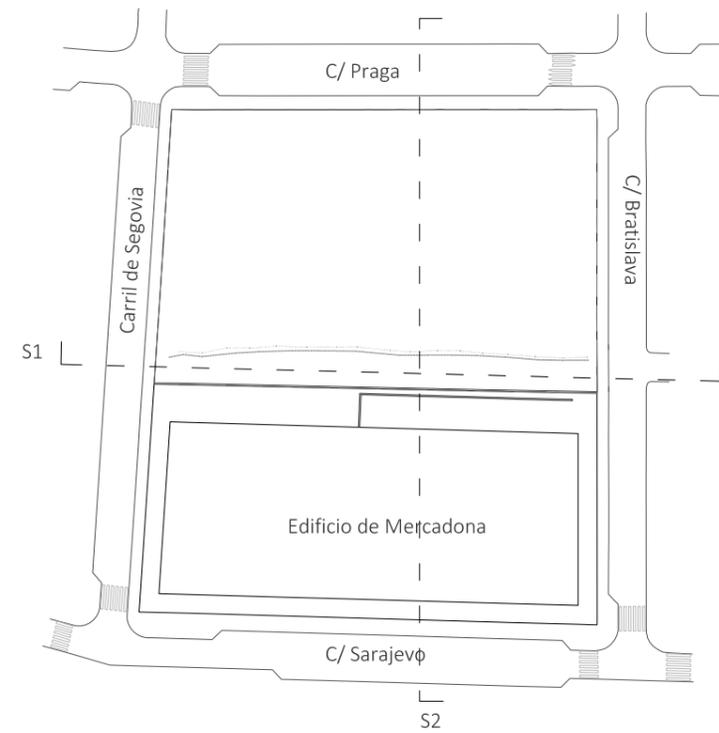
PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.

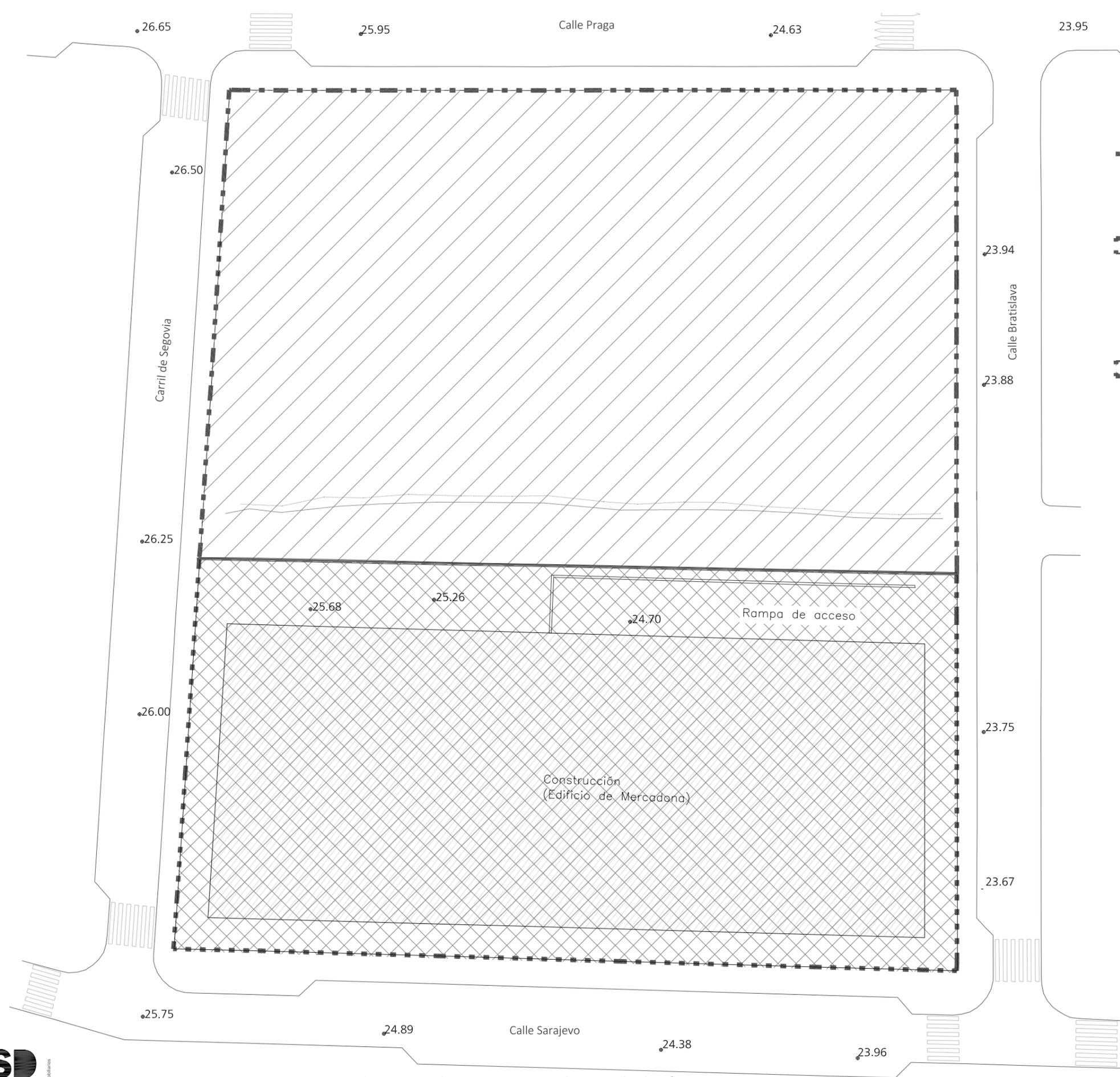
Rafael de Lacour Jiménez. Arquitecto
Manuel E. Luque, Alberto Santoyo y Rafael L.Toribio, Arquitectos colaboradores
NOVIEMBRE 2019.

7

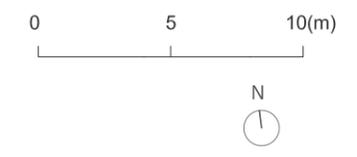
Escala 1/500

PLANO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL



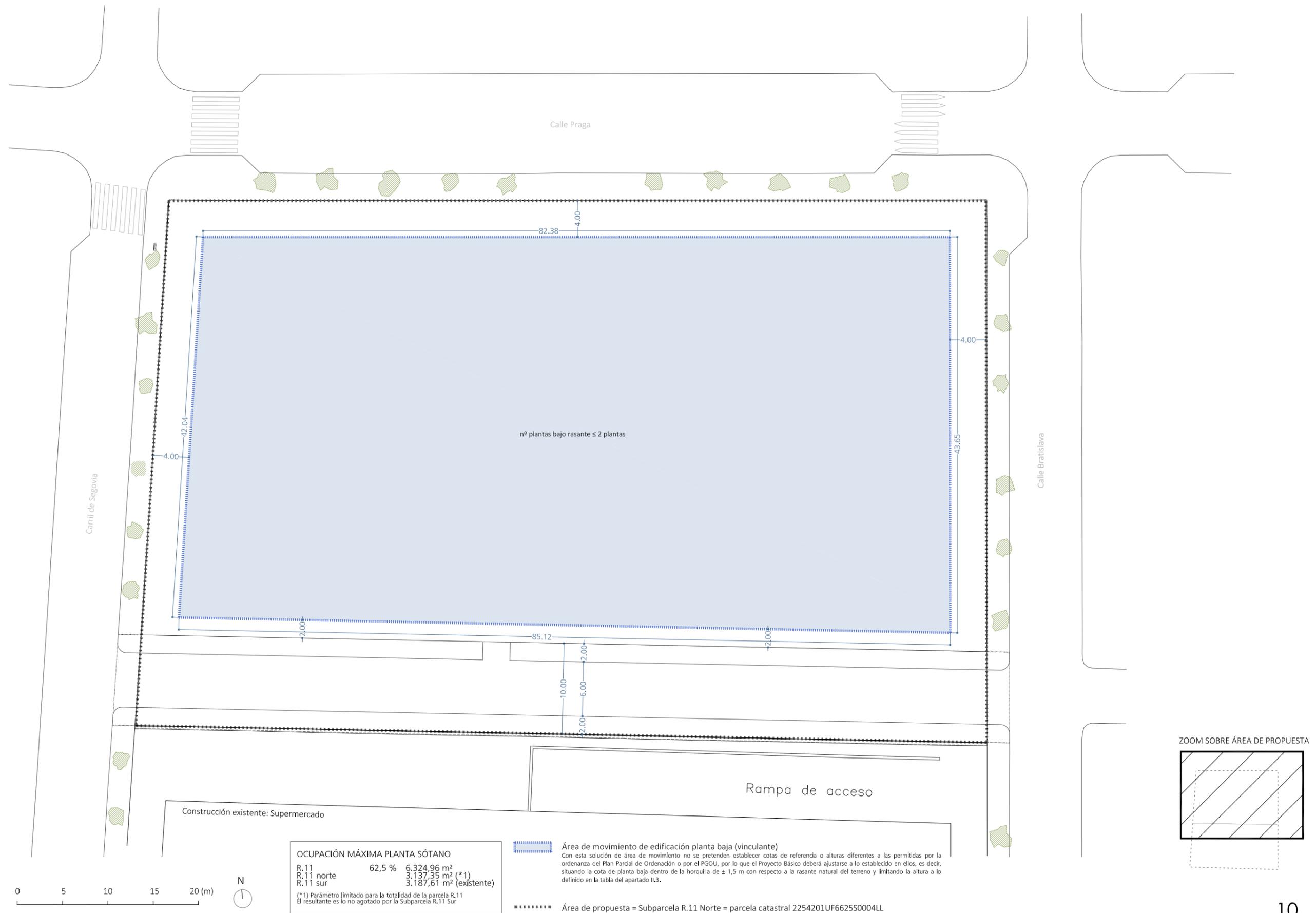


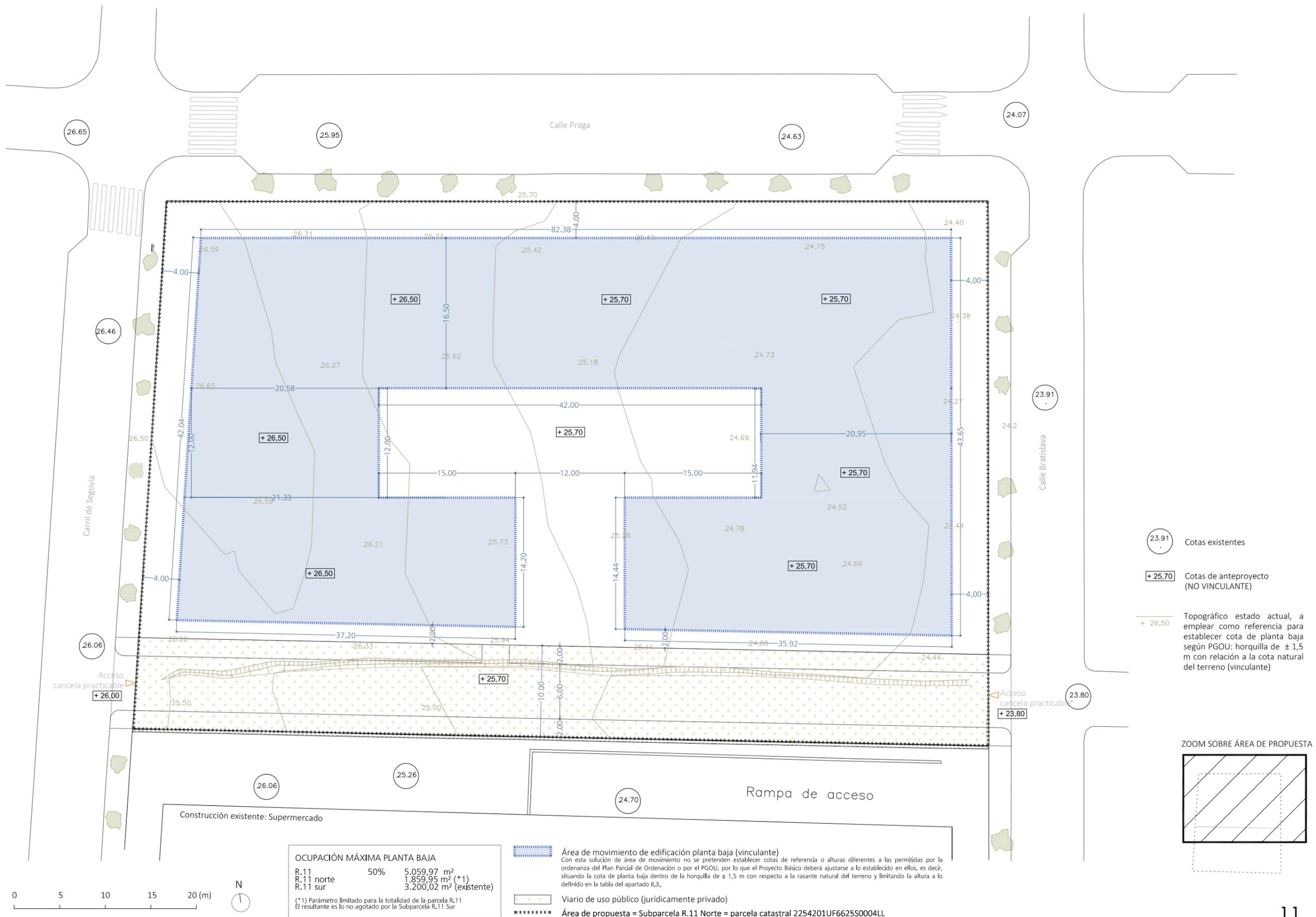
- 
 Ámbito de actuación = Parcela R.11
 Superficie: 10.119,94 m²
- 
 Área de propuesta = Subparcela R.11 Norte
 ref. catastral "2254201UF6625S0004LL"
 Superficie: 5.453,51 m²
- 
 Área de preexistencias = Subparcela R.11 Sur
 ref. catastrales "2254201UF6625S0002JJ" y
 "2254201UF6626,435S0003KK"
 Superficie: 4.666,43 m²
- 
 Volumen edificado actual (edificio de Mercadona)
 Planta sótano: 3.187,61 m²
 Planta baja: 3.200,02 m²



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.
 PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.

Rafael de Lacour Jiménez. Arquitecto NOVIEMBRE 2019.
 Manuel E. Luque, Alberto Santoyo y Rafael L.Toribio, Arquitectos colaboradores





OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTA BAJA

R.11	50%	5,059,97 m ²
R.11 norte		1,859,95 m ² (*1)
R.11 sur		3,200,02 m ² (existente)

(*1) Parámetro limitado para la totalidad de la parcela R.11
El resultante es lo no agotado por la Subparcela R.11 Sur

Área de movimiento de edificación planta baja (vinculante)
Con esta solución de área de movimiento no se pretenden establecer cotas de referencia o alturas diferentes a las permitidas por la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación o por el PGOU, por lo que el Proyecto Básico deberá ajustarse a lo establecido en ellos, es decir, situando la cota de planta baja dentro de la horquilla de $\pm 1,5$ m con respecto a la rasante natural del terreno y limitando la altura a lo definido en la tabla del apartado II.3.

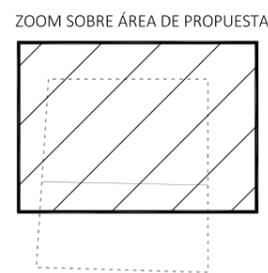
Viario de uso público (jurídicamente privado)

Área de propuesta = Subparcela R.11 Norte = parcela catastral 2254201UF6625S0004LL

○ 23.91 Cotas existentes

□ + 25.70 Cotas de anteproyecto (NO VINCULANTE)

— + 26.50 Topográfico estado actual, a emplear como referencia para establecer cota de planta baja según PGOU: horquilla de $\pm 1,5$ m con relación a la cota natural del terreno (vinculante)

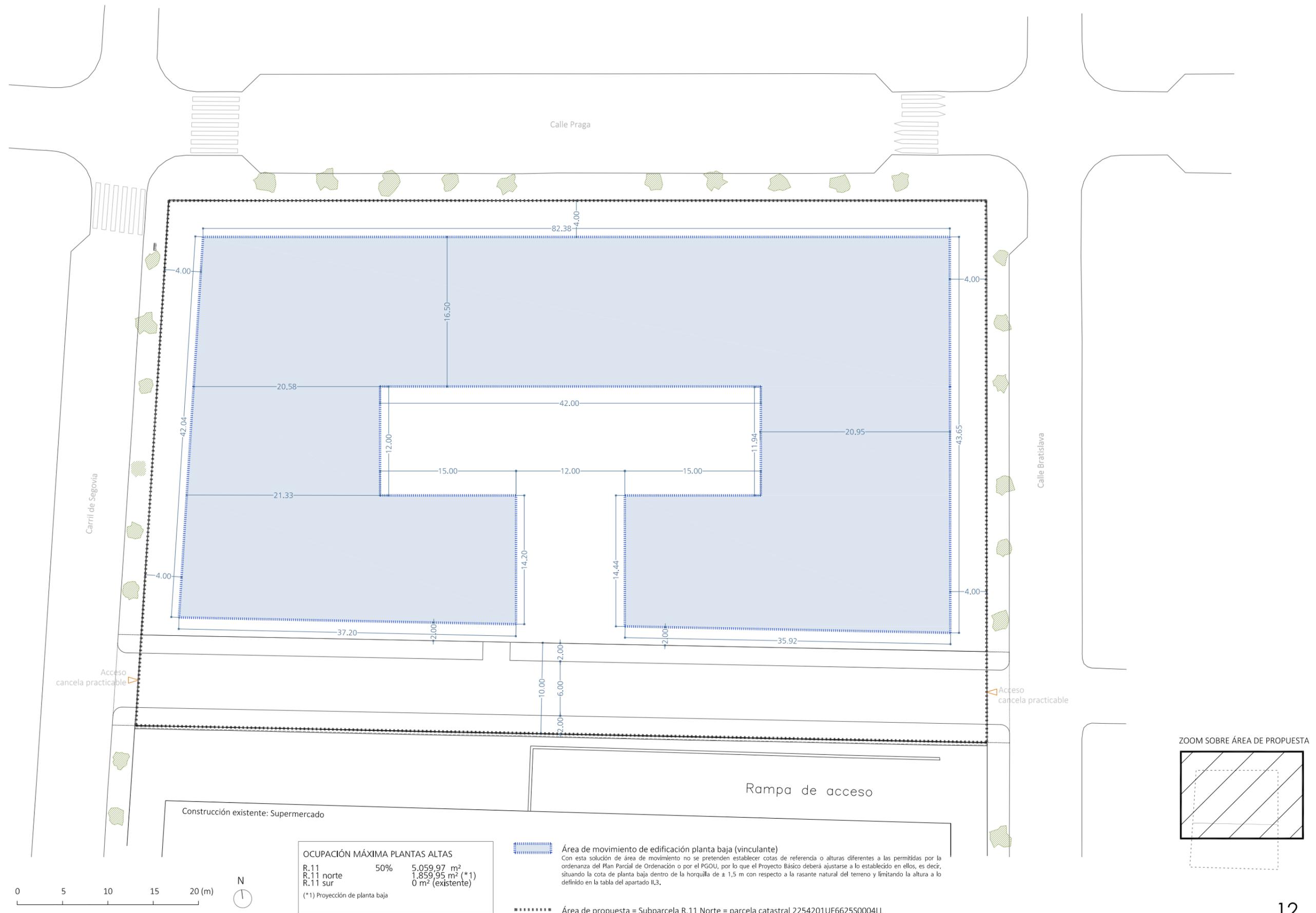


ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.

PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.

Rafael de Lacour Jiménez. Arquitecto NOVIEMBRE 2019.
Manuel E. Luque, Alberto Santoyo y Rafael L.Toribio, Arquitectos colaboradores

11
Escala 1/400
ÁREA DE MOVIMIENTO. PLANTA BAJA

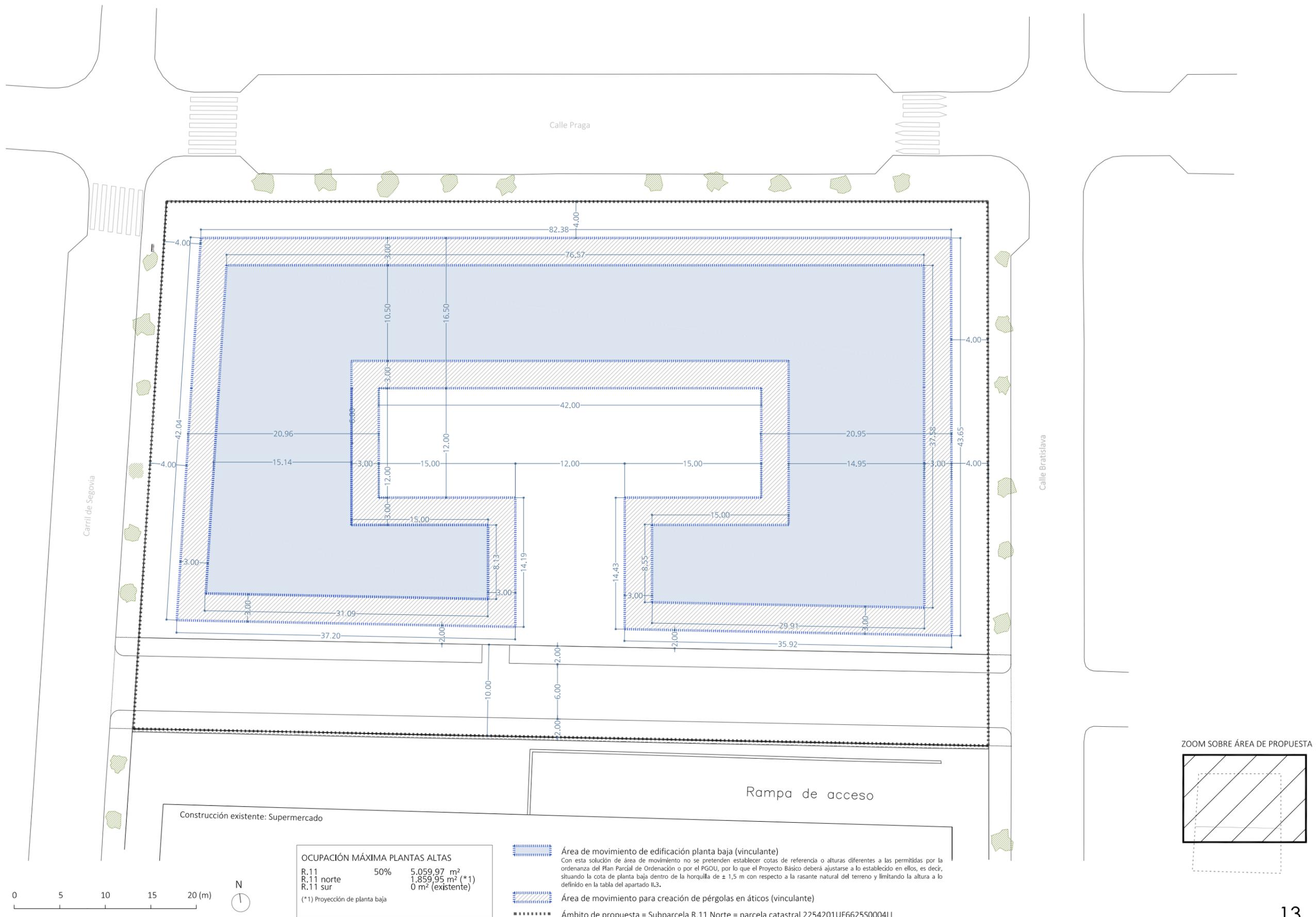


OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTAS ALTAS		
R.11	50%	5.059,97 m ²
R.11 norte		1.859,95 m ² (*1)
R.11 sur		0 m ² (existente)
(*1) Proyección de planta baja		

 Área de movimiento de edificación planta baja (vinculante)
 Con esta solución de área de movimiento no se pretenden establecer cotas de referencia o alturas diferentes a las permitidas por la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación o por el PGOU, por lo que el Proyecto Básico deberá ajustarse a lo establecido en ellos, es decir, situando la cota de planta baja dentro de la horquilla de $\pm 1,5$ m con respecto a la rasante natural del terreno y limitando la altura a lo definido en la tabla del apartado IL3.

 Área de propuesta = Subparcela R.11 Norte = parcela catastral 2254201UF6625S0004LL





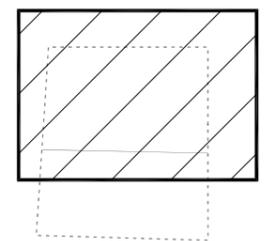
Construcción existente: Supermercado

Rampa de acceso

OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTAS ALTAS		
R.11	50%	5.059,97 m ²
R.11 norte		1.859,95 m ² (*1)
R.11 sur		0 m ² (existente)
(*1) Proyección de planta baja		

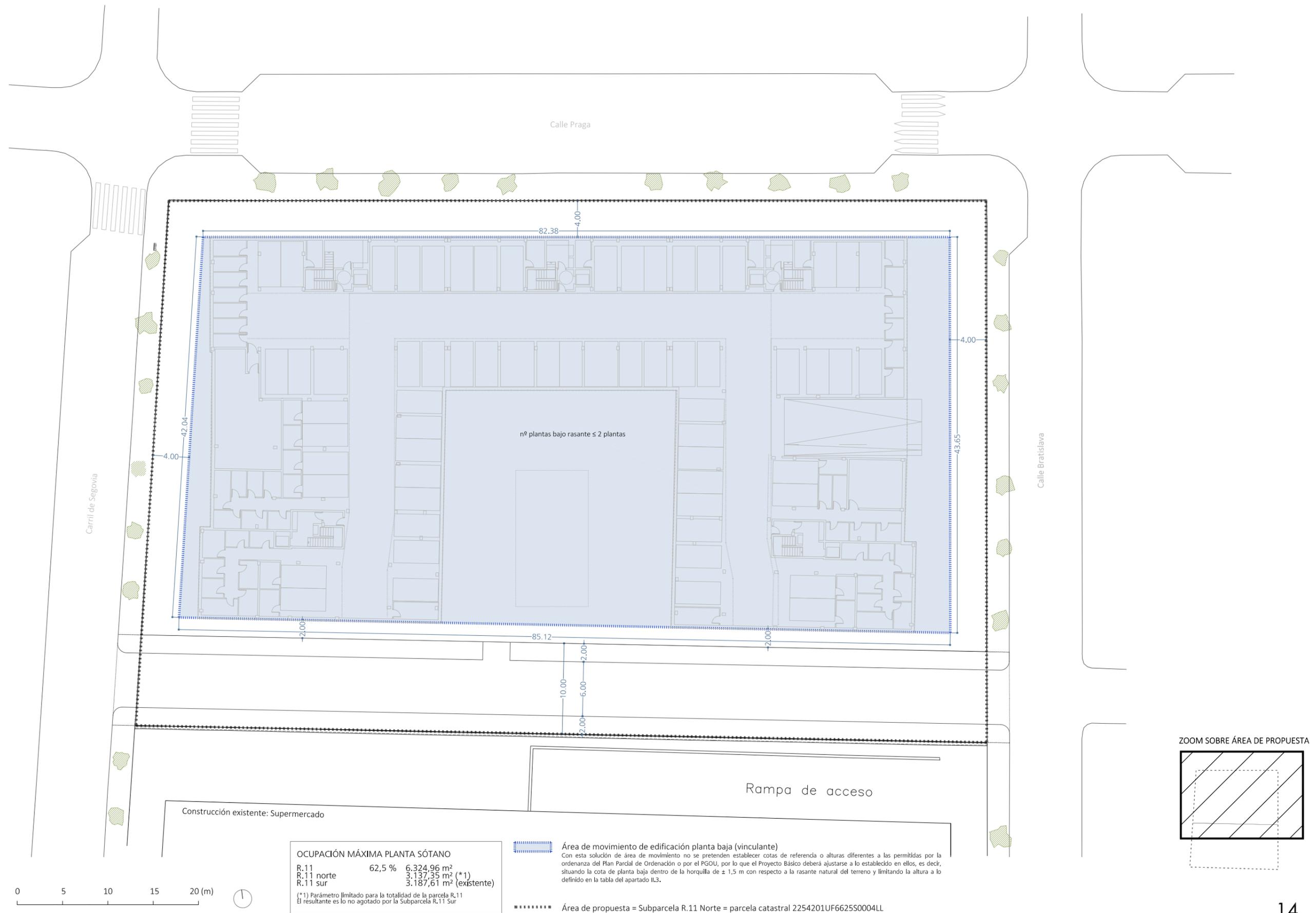
-  Área de movimiento de edificación planta baja (vinculante)
Con esta solución de área de movimiento no se pretenden establecer cotas de referencia o alturas diferentes a las permitidas por la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación o por el PGOU, por lo que el Proyecto Básico deberá ajustarse a lo establecido en ellos, es decir, situando la cota de planta baja dentro de la horquilla de $\pm 1,5$ m con respecto a la rasante natural del terreno y limitando la altura a lo definido en la tabla del apartado II.3.
-  Área de movimiento para creación de pérgolas en áticos (vinculante)
-  Ámbito de propuesta = Subparcela R.11 Norte = parcela catastral 2254201UF662550004LL

ZOOM SOBRE ÁREA DE PROPUESTA

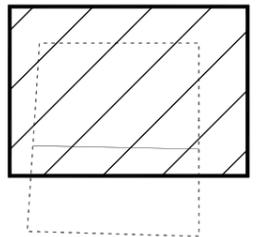


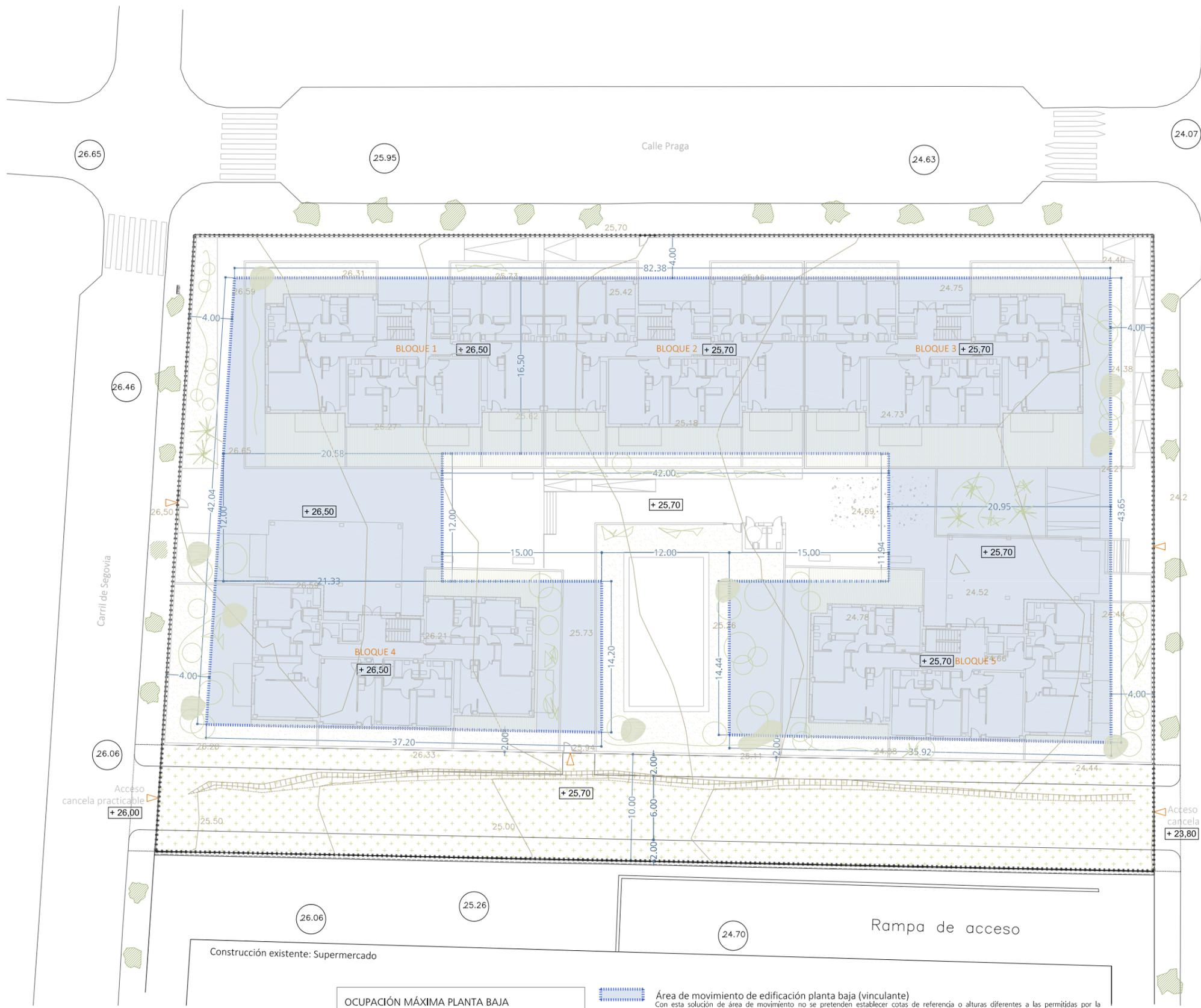
ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.
PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.

Rafael de Lacour Jiménez. Arquitecto
Manuel E. Luque, Alberto Santoyo y Rafael L.Toribio, Arquitectos colaboradores
NOVIEMBRE 2019.

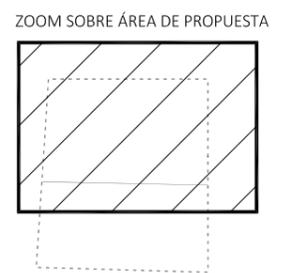


ZOOM SOBRE ÁREA DE PROPUESTA





- 23.91 Cotas de anteproyecto (NO VINCULANTE)
- + 25.70 Cotas de anteproyecto (NO VINCULANTE)
- Topográfico estado actual, a emplear como referencia para establecer cota de planta baja según PGOU: horquilla de ± 1,5 m con relación a la cota natural del terreno (vinculante)



OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTA BAJA		
R.11	50%	5,059,97 m ²
R.11 norte		1,859,95 m ² (*1)
R.11 sur		3,200,02 m ² (existente)

(*1) Parámetro limitado para la totalidad de la parcela R.11. El resultante es lo no agotado por la Subparcela R.11 Sur.

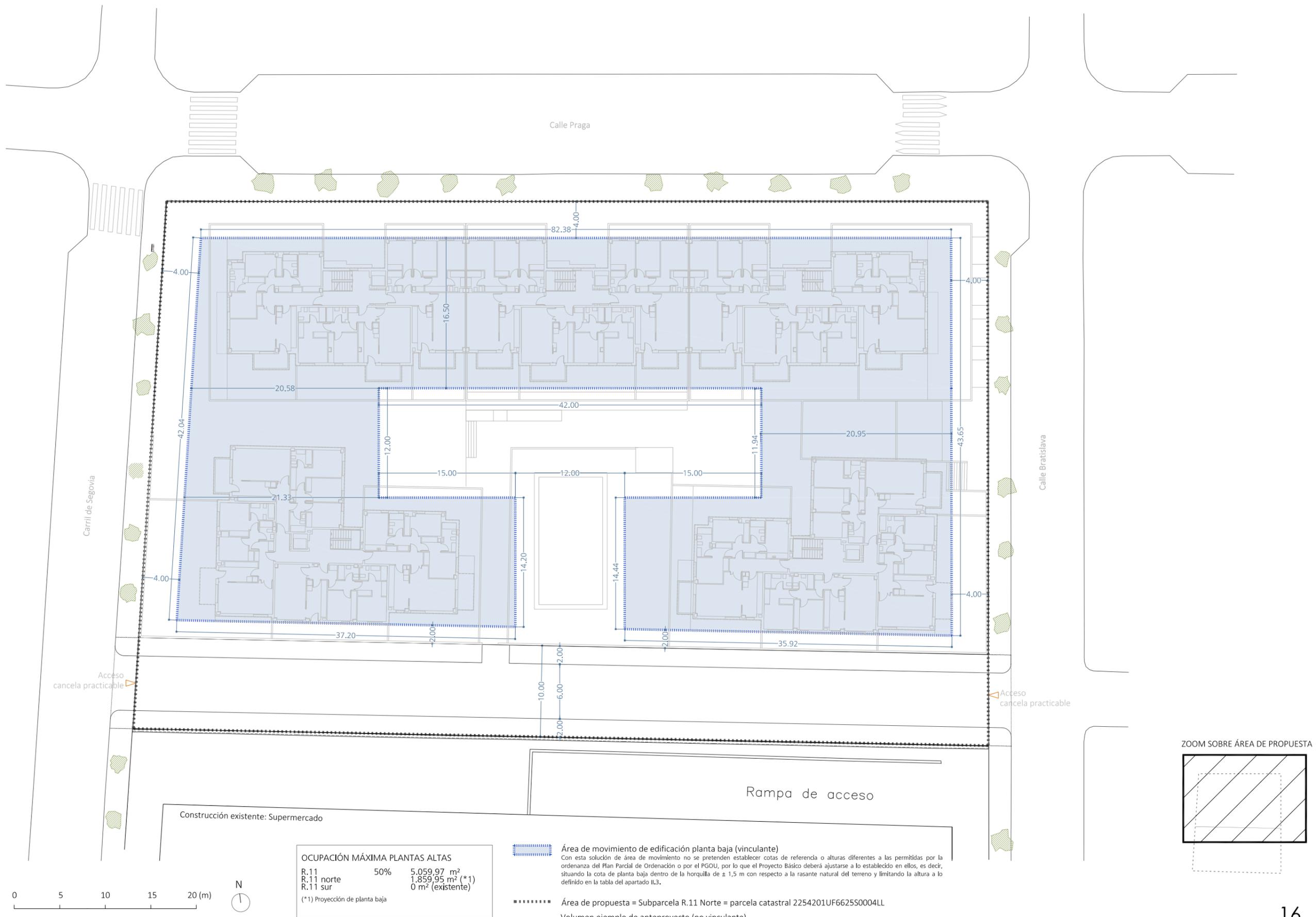
- Área de movimiento de edificación planta baja (vinculante)
Con esta solución de área de movimiento no se pretenden establecer cotas de referencia o alturas diferentes a las permitidas por la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación o por el PGOU, por lo que el Proyecto Básico deberá ajustarse a lo establecido en ellos, es decir, situando la cota de planta baja dentro de la horquilla de ± 1,5 m con respecto a la rasante natural del terreno y limitando la altura a lo definido en la tabla del apartado II.3.
- Viario de uso público (jurídicamente privado)
- Área de propuesta = Subparcela R.11 Norte = parcela catastral 2254201UF6625S0004LL
- Volumen ejemplo de anteproyecto (no vinculante)



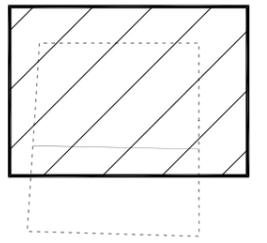
ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.
 PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.

15
 Escala 1/400
 EJEMPLO ANTEPROYECTO NO VINCULANTE. VOLUMEN PLANTA BAJA

Rafael de Lacour Jiménez. Arquitecto
 Manuel E. Luque, Alberto Santoyo y Rafael L.Toribio, Arquitectos colaboradores
 NOVIEMBRE 2019.



ZOOM SOBRE ÁREA DE PROPUESTA



OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTAS ALTAS			
R.11	50%	5.059,97 m ²	
R.11 norte		1.859,95 m ² (*1)	
R.11 sur		0 m ² (existente)	
(*1) Proyección de planta baja			

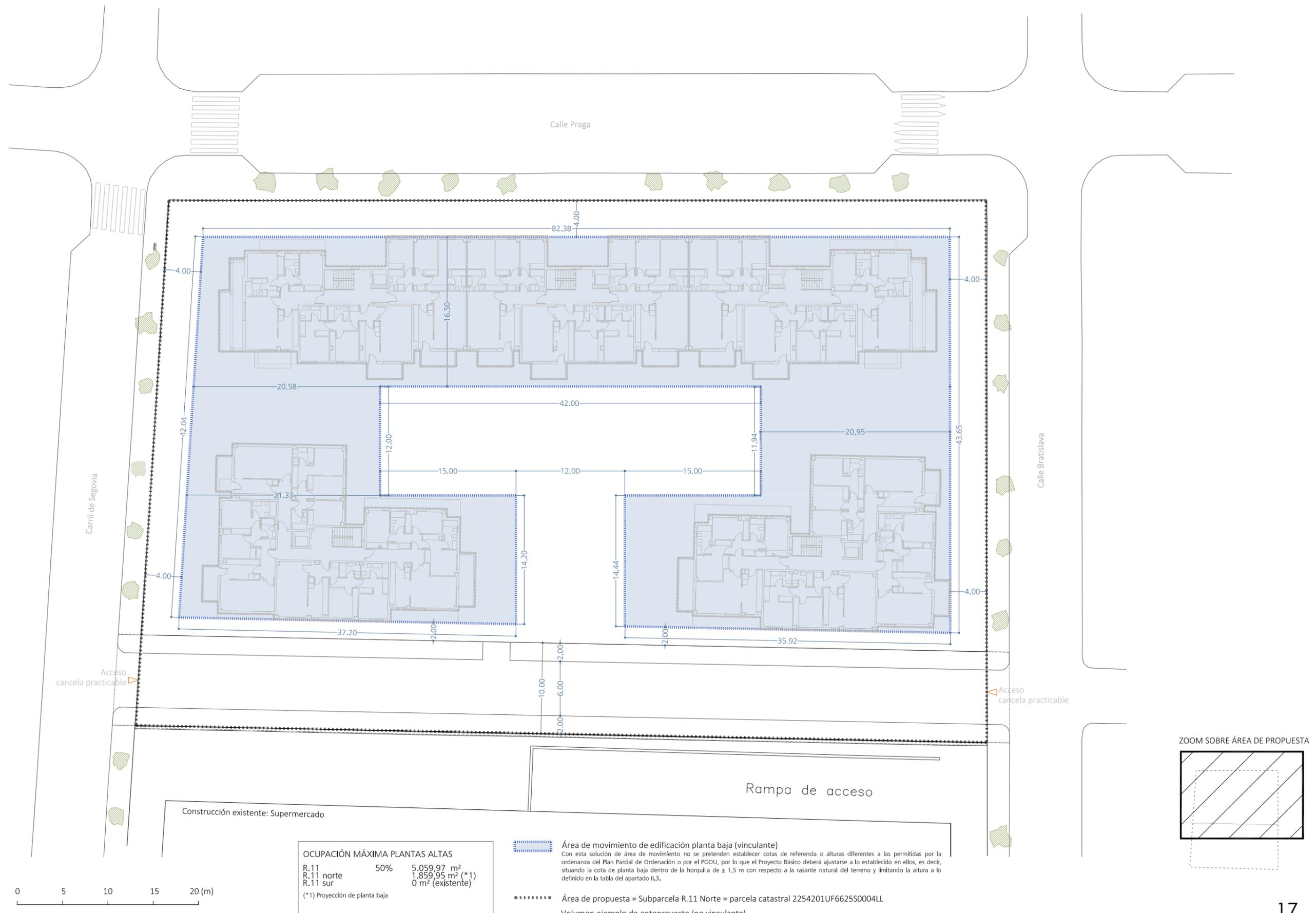
- - - - - Área de movimiento de edificación planta baja (vinculante)
Con esta solución de área de movimiento no se pretenden establecer cotas de referencia o alturas diferentes a las permitidas por la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación o por el PGOU, por lo que el Proyecto Básico deberá ajustarse a lo establecido en ellos, es decir, situando la cota de planta baja dentro de la horquilla de $\pm 1,5$ m con respecto a la rasante natural del terreno y limitando la altura a lo definido en la tabla del apartado II.3.
- Área de propuesta = Subparcela R.11 Norte = parcela catastral 2254201UF6625S0004LL
- Volumen ejemplo de anteproyecto (no vinculante)



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.
PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.

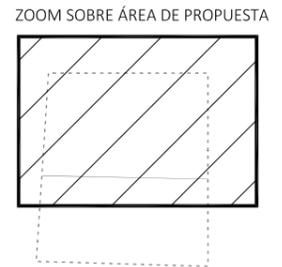
EJEMPLO ANTEPROYECTO NO VINCULANTE. PLANTA PRIMERA

Rafael de Lacour Jiménez. Arquitecto
Manuel E. Luque, Alberto Santoyo y Rafael L.Toribio, Arquitectos colaboradores



OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTAS ALTAS		
R.11	50%	5.059,97 m ²
R.11 norte		1.859,95 m ² (*1)
R.11 sur		0 m ² (existente)
(*1) Proyección de planta baja		

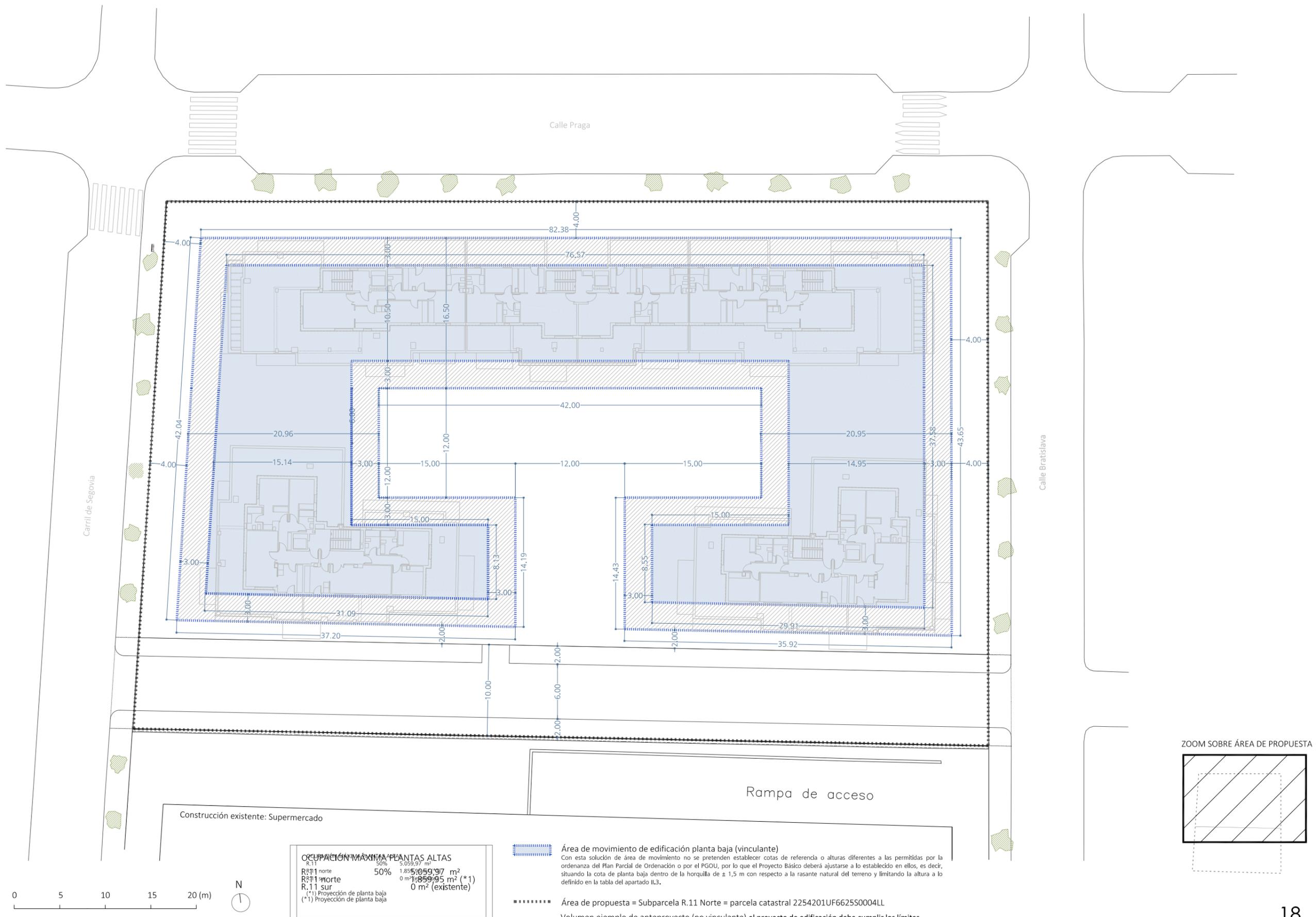
- Área de movimiento de edificación planta baja (vinculante)
Con esta solución de área de movimiento no se pretenden establecer cotas de referencia o alturas diferentes a las permitidas por la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación o por el PGOU, por lo que el Proyecto Básico deberá ajustarse a lo establecido en ellos, es decir, situando la cota de planta baja dentro de la horquilla de $\pm 1,5$ m con respecto a la rasante natural del terreno y limitando la altura a lo definido en la tabla del apartado II.3.
- Área de propuesta = Subparcela R.11 Norte = parcela catastral 2254201UF6625S0004LL
- Volumen ejemplo de anteproyecto (no vinculante)



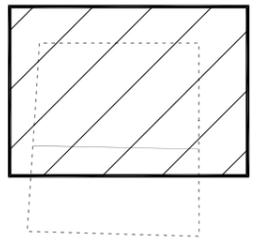
ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.
PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.

17
Escala 1/400
EJEMPLO ANTEPROYECTO NO VINCULANTE. PLANTA SEGUNDA

Rafael de Lacour Jiménez. Arquitecto
Manuel E. Luque, Alberto Santoyo y Rafael L.Toribio, Arquitectos colaboradores
NOVIEMBRE 2019.



ZOOM SOBRE ÁREA DE PROPUESTA



OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTAS ALTAS		
R.11	30%	5.059,97 m ²
R.11 norte	50%	1.859,97 m ²
R.11 sur	0 m ²	1.859,95 m ² (*1)
(*1) Proyección de planta baja		0 m ² (existente)

- 
 Área de movimiento de edificación planta baja (vinculante)
 Con esta solución de área de movimiento no se pretenden establecer cotas de referencia o alturas diferentes a las permitidas por la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación o por el PGOU, por lo que el Proyecto Básico deberá ajustarse a lo establecido en ellos, es decir, situando la cota de planta baja dentro de la horquilla de $\pm 1,5$ m con respecto a la rasante natural del terreno y limitando la altura a lo definido en la tabla del apartado II.3.
- 
 Área de propuesta = Subparcela R.11 Norte = parcela catastral 2254201UF6625S0004LL
- 
 Volumen ejemplo de anteproyecto (no vinculante) el proyecto de edificación debe cumplir los límites máximos que se indican en el cuadro de la memoria

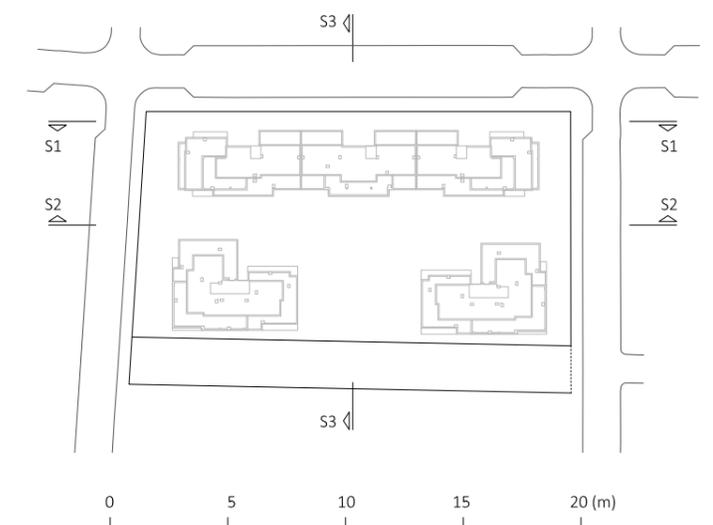
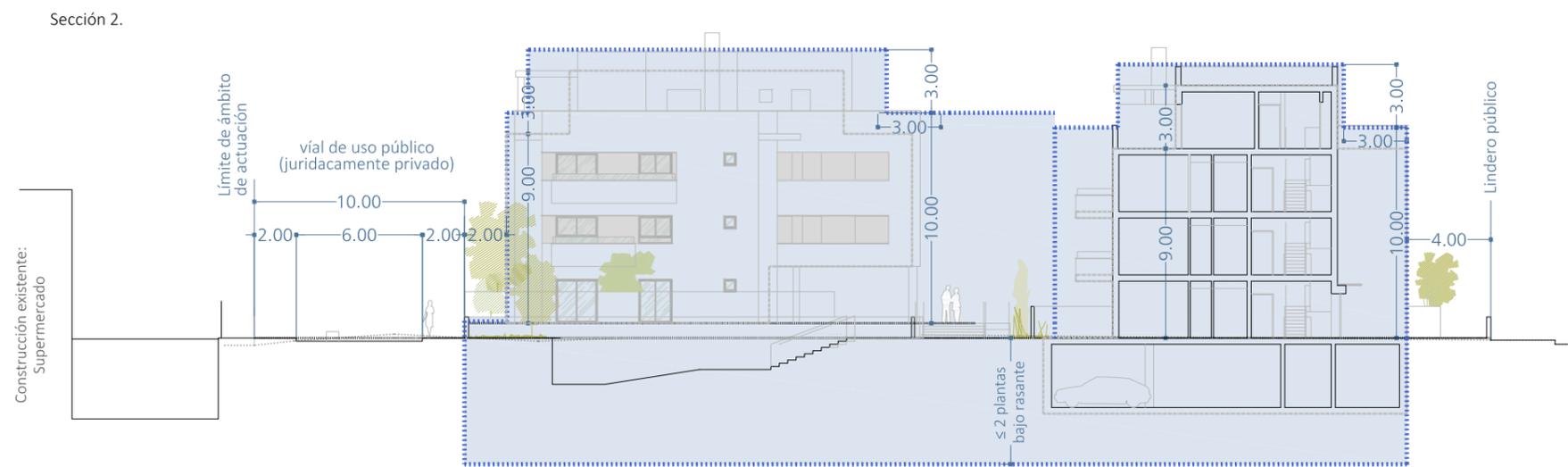


ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.

PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.

18
Escala 1/400
EJEMPLO ANTEPROYECTO NO VINCULANTE. ÁTICO

Rafael de Lacour Jiménez. Arquitecto
Manuel E. Luque, Alberto Santoyo y Rafael L.Toribio, Arquitectos colaboradores
NOVIEMBRE 2019.



NOTA: vial de uso público (juridicamente privado)
Las características constructivas, materiales, de infraestructuras, etc. serán similares a los viales del entorno, quedando éste integrado con la trama urbana existente.

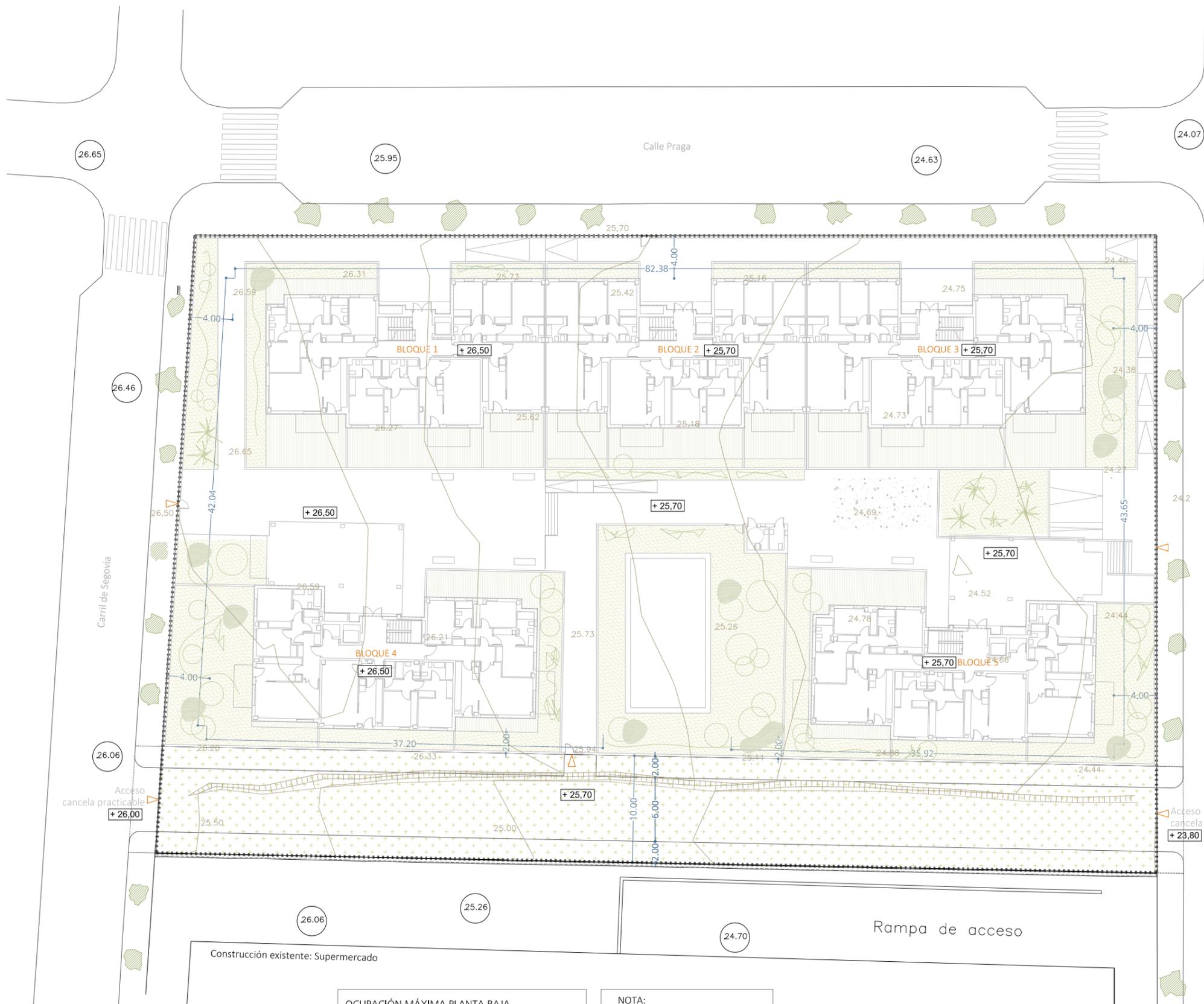


ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA R.11 SUP-CA.4 "Hacienda Segovia". Calle Praga nº 9 (Campanillas), Málaga.

PROPIETARIOS: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. / MERCADONA, S.A.

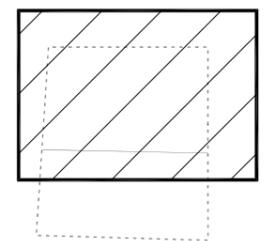
Rafael de Lacour Jiménez.
Manuel E. Luque, Alberto Santoyo y Rafael L.Toribio, Arquitectos colaboradores

Arquitecto NOVIEMBRE 2019.



- 23.91 Cotas de anteproyecto (NO VINCULANTE)
- + 25.70 Cotas de anteproyecto (NO VINCULANTE)
- + 00.00 Topográfico estado actual, a emplear como referencia para establecer cota de planta baja según PGOU: horquilla de ± 1,5 m con relación a la cota natural del terreno (vinculante)

ZOOM SOBRE ÁREA DE PROPUESTA



OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTA BAJA

R.11	50%	5,059,97 m ²
R.11 norte		1,859,95 m ² (*1)
R.11 sur		3,200,02 m ² (existente)

(*1) Parámetro limitado para la totalidad de la parcela R.11. El resultante es lo no agotado por la Subparcela R.11 Sur

NOTA:
Propuesta arquitectónica no vinculante, elaborada con un número de viviendas inferior al máximo permitido por el planeamiento vigente.

- Viario de uso público (jurídicamente privado)
- Área de propuesta = Subparcela R.11 Norte = parcela catastral 2254201UF6625S0004LL
- Volumen ejemplo de anteproyecto (no vinculante)

