

10 NOV. 2016

ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

**PARA LA IMPLANTACIÓN DEL NUEVO
MERCADO MUNICIPAL DE CAMPANILLAS**

C/ TIZIANO, nº3. MÁLAGA.

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, numerada de la 1 a la 7, cumplimenta las observaciones del acuerdo de aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local de 29 de julio de 2016, en los términos del informe técnico de 16 de noviembre de 2016

Málaga, 17 de noviembre de 2016
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria del Río Florido.

PROMOTOR:



Ayuntamiento de Málaga

Área de Gobierno para la Reactivación Económica, la Promoción Empresarial y el Fomento del Empleo

Área de Comercio y Vía Pública

ARQUITECTO:

ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS

MAYO 2016

ANEXO. RESUMEN EJECUTIVO.

1. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL AMBITO DE ACTUACION

El presente Estudio de Detalle se realiza como planeamiento de desarrollo de la parcela de Equipamiento de Servicio de Interés Público Comercial situada en C/Tiziano, nº 3, esquina C/Varsovia, perteneciente al ámbito de aplicación del Planeamiento Aprobado Modificado PAM-CA.3 (97) incluido en el PGOU de Málaga vigente.

El ámbito de actuación se ubica entre la calle Tiziano, y la rotonda formada en su encuentro con la calle Varsovia, la medianera de la parcela situada en el lindero sur, correspondiente a los patios traseros de las viviendas unifamiliares adosadas situadas en C/Varsovia, 2, y una zona verde situada en el lindero oeste.

Tiene una superficie de **2.719,50 m²**, según medición topográfica que se adjunta en planos (2.722 m² según superficie catastral), y tiene forma trapezoidal. Linda:

- Al norte y este, con la calle Tiziano y la rotonda en la que confluye con calle Varsovia.
- Al sur, con el nº 2 de C/Varsovia.
- Al oeste, con una zona verde del Planeamiento PAM-CA.3(97).

La topografía es prácticamente plana, no existiendo desmontes ni terraplenes y no presentando desniveles de consideración en su interior.

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle establece las alineaciones exteriores e interiores, así como la envolvente de la geometría general del edificio a proyectar, estudia la integración de la edificación y especifica los condicionantes que deberá cumplir para una adecuada adaptación del mismo al entorno urbano existente.

El objeto específico del presente documento será definir la envolvente del volumen del nuevo Mercado de Campanillas, adaptándola al Anteproyecto redactado.

2. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION.

El presente Estudio de Detalle viene condicionado por la necesidad de adaptar los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela objeto del presente documento, al edificio propuesto en el Anteproyecto del Nuevo Mercado de Campanillas, encargado también por el Área de Comercio y Vía Pública del Ayuntamiento de Málaga y redactado por el arquitecto Moisés Gómez Giner.

3. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

El promotor del presente Estudio de Detalle es el Área de Comercio y Vía Pública del Ayuntamiento de Málaga.

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El solar es propiedad municipal, y se corresponde con el número de referencia catastral 2555102UF6625N0001WI.

5. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

La parcela se sitúa en el ámbito de aplicación del Planeamiento Aprobado modificado PAM-CA.3 (97), catalogado por el PGOU de Málaga vigente, que remite al Plan Parcial CA.5 "Carmona" del PGOU de 1997, cuya aprobación definitiva se acordó en el pleno municipal de 28 de enero de 2005. La ordenanza particular del Plan Parcial (art. 4.3.3 del mismo) califica esta parcela con destino a zona de uso de dotación pública que entre sus determinaciones prevé lo siguiente:

Aquellas que provengan de su determinación por planes parciales en suelo urbanizable, se registrarán según las condiciones que se fijen en los mismos que cumplirán, a su vez, como mínimo, las siguientes:

*Escolar.....Ocupación máxima 60%
Edificabilidad 0,50 m²t/m²s
Altura 2 plantas*

*Resto de usos..... Ocupación máxima 60%
Edificabilidad 1 m²t/m²s
Altura 2 plantas*

Por razones de Interés público se podrán variar alguno de estos parámetros justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Se dispondrá obligatoriamente plazas de aparcamiento al interior de las parcelas de equipamiento a razón de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

En cuanto al uso, el marco de referencia urbanístico de aplicación es la "Modificación cualificada 1 de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del PGOU respecto del art. 6.5.1 Mercados como equipamientos", aprobada definitivamente el 31 de julio de 2014, en la que se define un nuevo uso de equipamiento comunitario denominado Servicio de Interés Público Comercial, con una calificación específica denominada SC, que se regula por un nuevo apartado 4 del art. 6.5.1, correspondiente con el servicio público de mercado, en el que se definen distintos subtipos, en función del número de puestos tradicionales de mercado que condicionan los usos compatibles y su implantación máxima.

Con respecto a las alturas de la edificación, si bien la altura fijada por el planeamiento de aplicación es de dos plantas, se pretende establecer una zona, en el edificio a proponer, con cuatro plantas de altura, de manera que la edificación se pueda constituir en un hito o referencia dentro del área de la ciudad en donde se ubica. Dicha zona se corresponderá con el área próxima a la zona libre del lindero oeste.

Finalmente en cuanto a la separación a linderos habrá de ceñirse a las alineaciones exteriores especificadas en el plano de Alineaciones del presente Estudio de Detalle, pudiendo retranquearse la edificación propuesta allí donde el proyectista lo vea conveniente.

Respecto a las alineaciones interiores, los cuerpos edificatorios podrán ceñirse a las mismas, o retranquearse según la necesidad de la propuesta edificatoria final. Igualmente la propuesta final podrá materializarse en uno o en varios edificios.

Respecto al resto de parámetros se estará a lo dispuesto en las ordenanzas en suelo urbano dispuestas en el PGOU.

La tramitación del Estudio de Detalle es necesaria debido a que la ordenación de volúmenes y alineaciones interiores y exteriores de la parcela supera tanto la ocupación máxima (60%), como altura (PB+1) prevista como mínimos en la ordenación particular. Su tramitación está justificada en razón del interés público expresado en la Modificación del PGOU, que queda acreditado por el uso previsto para mercado municipal en el núcleo urbano de Campanillas.

6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

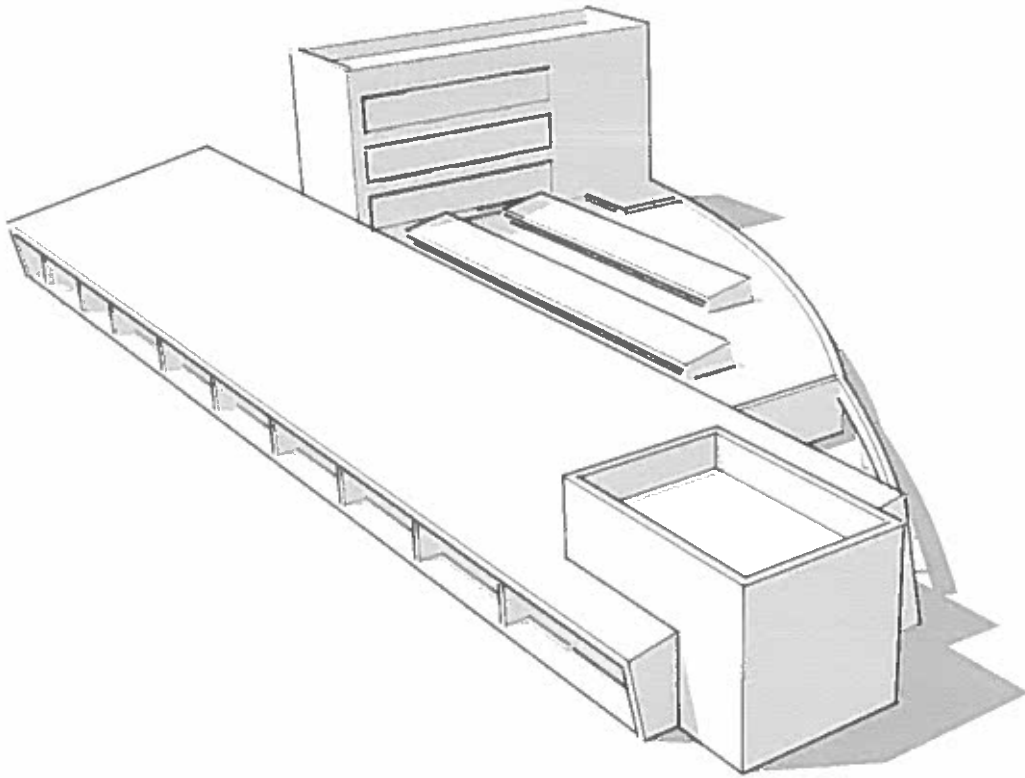
El presente Estudio de Detalle pretende la implantación de un nuevo Mercado Municipal en Campanillas.

La edificación propuesta en los planos no es vinculante. Por lo tanto, podrá mover sus límites físicos dentro de las alineaciones y envolventes definidas en los planos correspondientes de alineaciones, alturas y envolventes del presente Estudio de Detalle, siendo la misma orientativa del edificio del Mercado Municipal que se quiere realizar.

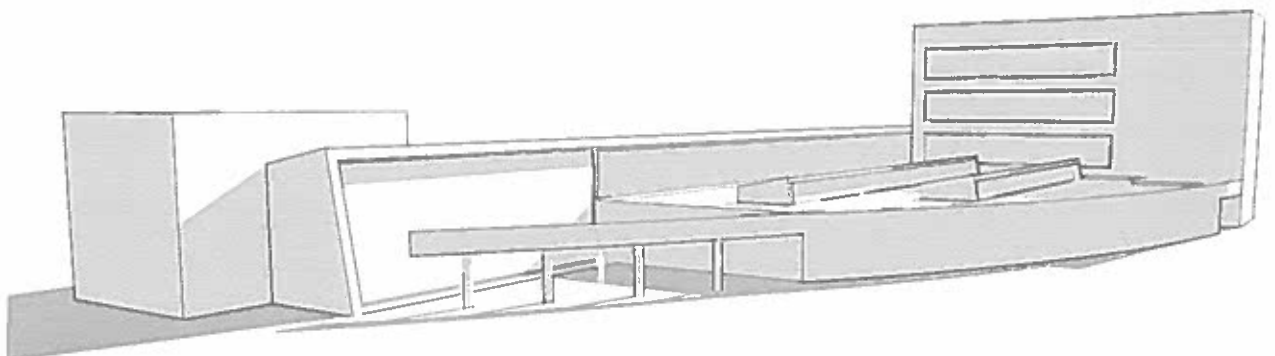
La implantación del volumen edificatorio propuesto en la parcela viene determinado por los siguientes condicionantes:

- Se pretende la implantación sobre rasante de un Mercado Municipal, complementado con un local comercial y un espacio destinado a otros usos complementarios (oficinas, zonas administrativas o dependencias municipales).
- Bajo rasante, se contempla la necesidad de construir un sótano de aparcamientos, que, por un lado, dé servicio a los proveedores del mercado, y por otro, lo haga a los usuarios del mercado y demás usos complementarios.
- El mercado y el local comercial se diseñan ocupando la mayor parte de la planta baja.
- El acceso peatonal principal al uso de Mercado, que compartirá con el acceso al local comercial, se prevé realizarlo por la rotonda.
- Se ha dispuesto el acceso rodado a la planta de aparcamientos en el lindero oeste que da a la zona verde.
- Sobre la medianera con la parcela de viviendas adosadas, se pretende plantear un jardín vertical, que funcione a modo de fachada verde interior del Mercado.
- el uso complementario del edificio de 4 plantas, tiene un acceso por el extremo oeste de la calle Tiziano, compartiéndolo con un acceso secundario al local comercial.
- Observando las limitaciones competenciales de los Estudios de Detalle (art. 15.2 de la LOUA), se puede comprobar que no se modifica el uso urbanístico del suelo, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni suprime suelo dotacional público, ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
- La solución adoptada tampoco contempla la modificación de las superficies de espacios libres ni viales del Plan Parcial aprobado, ni la modificación de las anchuras de los viales a los que da fachada.

EDIFICACION PROPUESTA EN EL ANTEPROYECTO (NO VINCULANTE)



VISTA SURESTE



VISTA NORTE

7. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

A continuación se adjunta el cuadro resumen comparativo de los parámetros urbanísticos definidos por la normativa de aplicación vigente (Plan Parcial SUP-Ca-Carmona y la Modificación cualificada pomenorizada 1 del PGOU-2011 Mercados como equipamientos PP 9-13), y los parámetros modificados por el actual Estudio de Detalle:

		PP CA.5 "Carmona"/ Modificación Cualificada 1 Mercados como equipamientos	Estudio de Detalle
Ocupación	Planta sótano	60%	100%
	Planta baja	60%	85%
	Planta primera		
	Planta segunda		9%
	Planta tercera		
Edificabilidad		1 m ² t/m ² s	1 m ² t/m ² s
Altura		B + 1	B+1 / B+3
Aparcamientos		1/100 m ²	1/100 m ²
Uso		Equipamiento Comunitario: Servicios de Interés Público Comercial	Equipamiento Comunitario: Servicios de Interés Público Comercial

Superficie construida máxima edificable	Estudio de Detalle
Total Superficie construida edificable sobre rasante	2719,50 m²

Málaga, Mayo de 2016
Alfonso Braquehais Lumbreras, arquitecto

10 NOV. 2016

Estudio de Detalle para el nuevo Mercado de Campanillas
C/ Tiziano, 3 esquina C/Varsovia. Málaga

Área de Comercio y Vía Pública
Ayuntamiento de Málaga

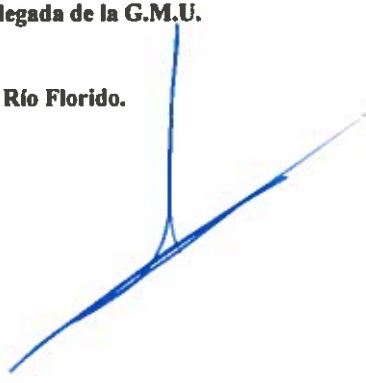
8. RESUMEN PLANOS.

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, numerada de la 1 a la 7, cumplimenta las observaciones del acuerdo de aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local de 29 de julio de 2016, en los términos del informe técnico de 16 de noviembre de 2016

Revisado

Málaga, 17 de noviembre de 2016
La Vicesecretaría Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria del Río Florido.

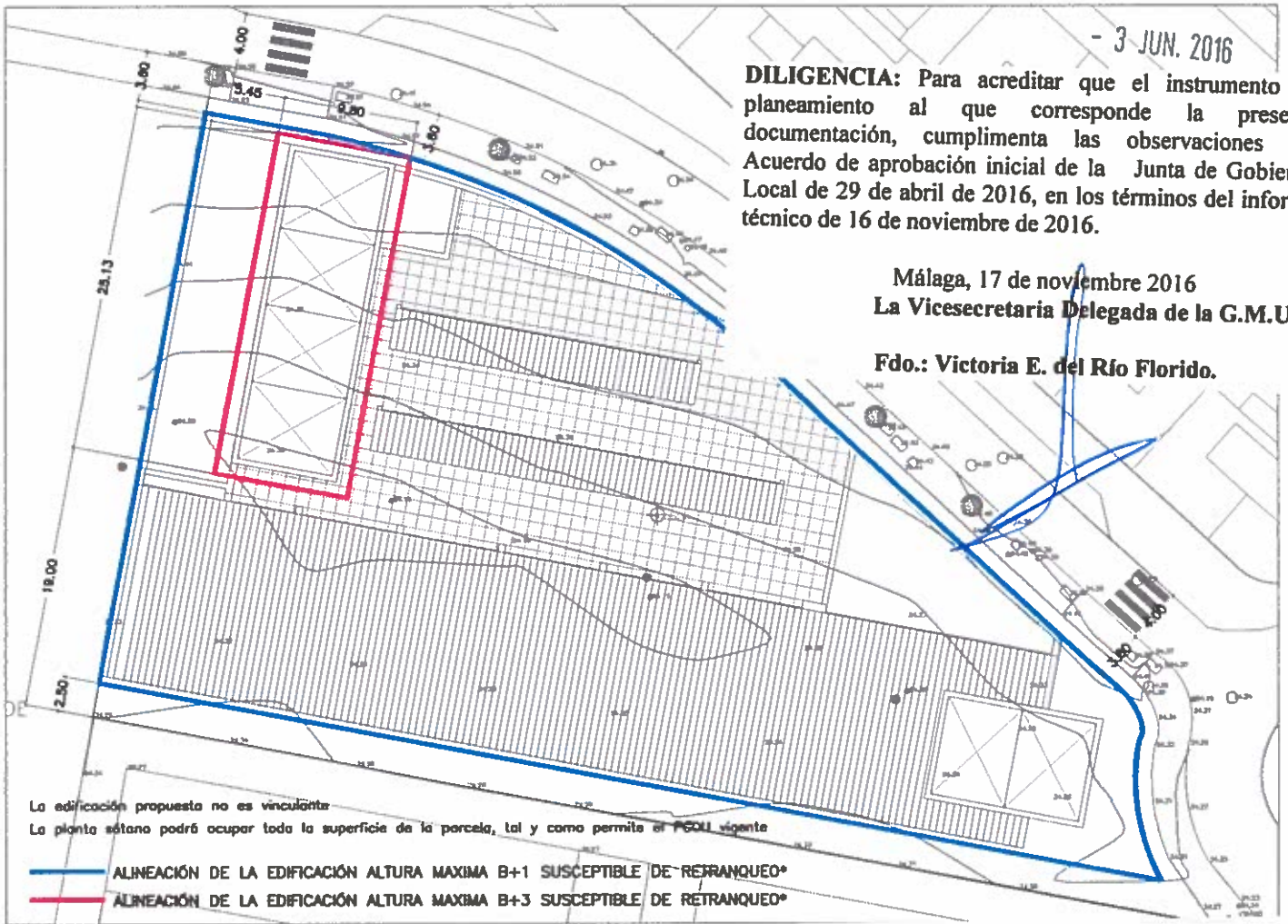


- 3 JUN. 2016

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, cumplimenta las observaciones de Acuerdo de aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local de 29 de abril de 2016, en los términos del informe técnico de 16 de noviembre de 2016.

Málaga, 17 de noviembre 2016
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido.

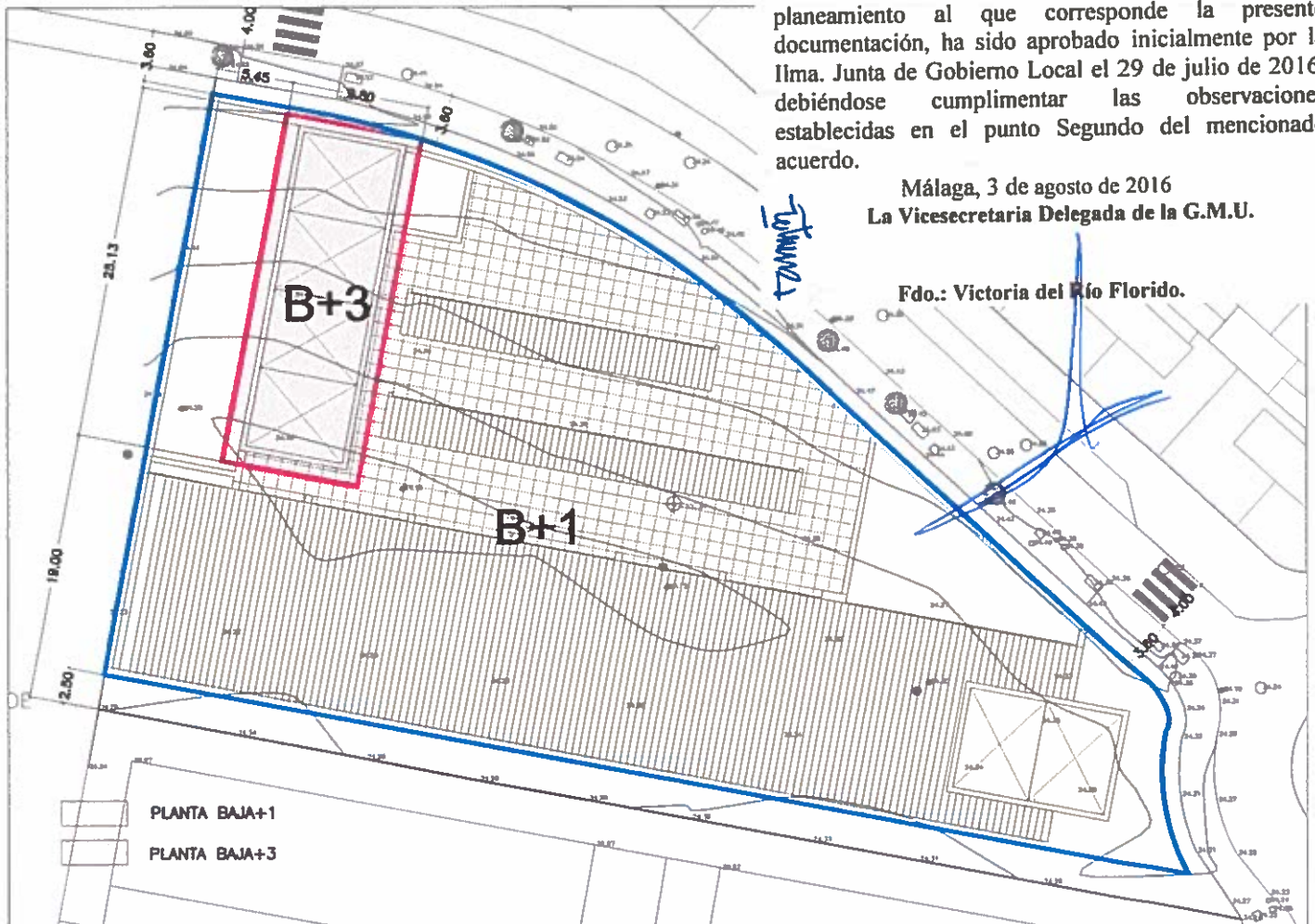


ALINEACIONES e 1/500

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 29 de julio de 2016, debiéndose cumplimentar las observaciones establecidas en el punto Segundo del mencionado acuerdo.

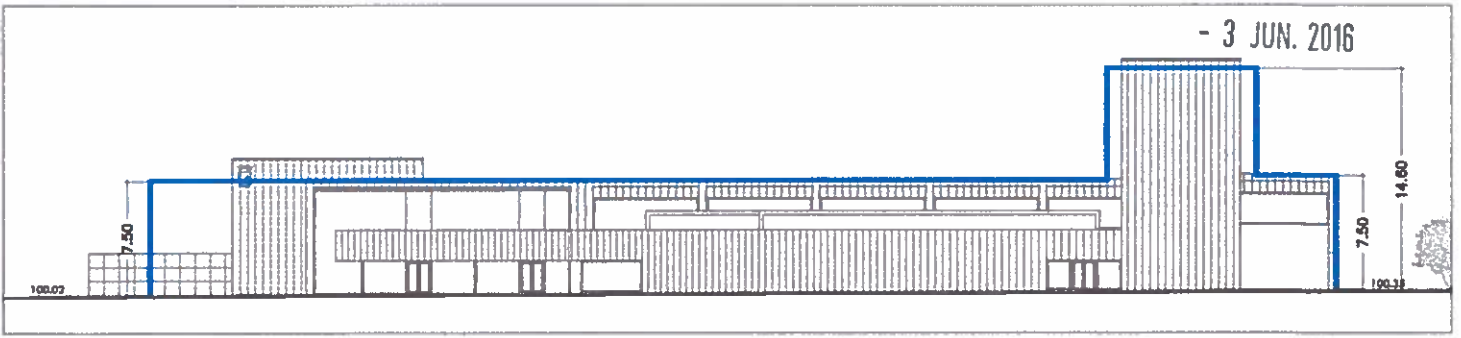
Málaga, 3 de agosto de 2016
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria del Río Florido.



ALTURAS DE LA EDIFICACION e 1/500

- 3 JUN. 2016



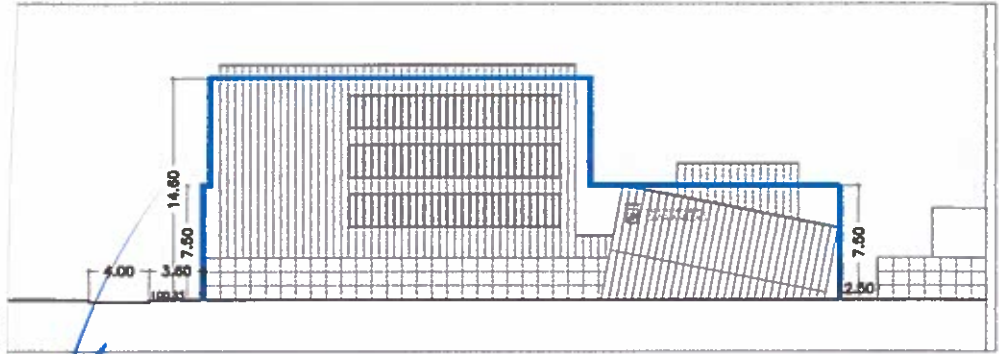
ALZADO NORTE

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, cumple las observaciones del Acuerdo de aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local de 29 de abril de 2016, en los términos del informe técnico de 16 de noviembre de 2016.

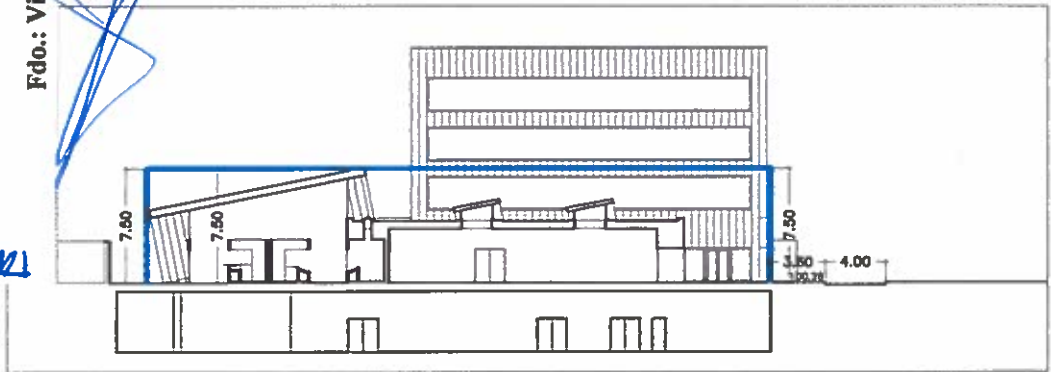
Málaga, 17 de noviembre 2016
 La Vicepresidenta Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido.

[Handwritten signature]



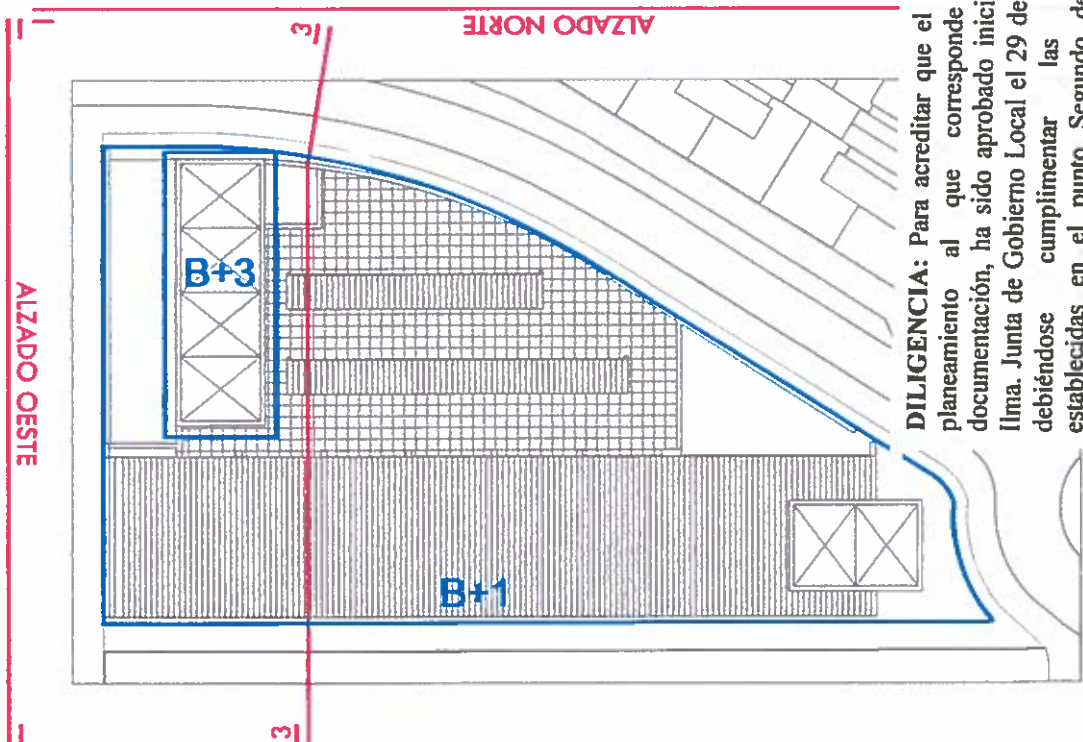
ALZADO OESTE



SECCION 3-3

— ENVOLVENTE PROPUESTA PARA LA EDIFICACIÓN

La edificación propuesta no es vinculante
 Por encima de la altura propuesta, se cumplirá lo dispuesto en el criterio de medición de alturas definido en el art. 12.2.24 de la Sección 5ª del Capítulo Segundo del PGOU de Málaga "Ordenanzas de la edificación. Definiciones de carácter general".



DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 29 de julio de 2016, debiéndose cumplir las observaciones establecidas en el punto Segundo del mencionado acuerdo.

Málaga, 17 de agosto de 2016
 La Vicepresidenta Delegada de la G.M.U.

[Handwritten signature]