

**MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE P.5
“MAESTRO LEGUONA” PARA PARCELA
RESIDENCIAL EN SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO EN MÁLAGA**

RESUMEN EJECUTIVO

SITUACIÓN: C/ GERONA Nº3. MÁLAGA
PROMOTOR: NATURSUN MÁLAGA SL
ARQUITECTO: JUAN RAMÓN MONTOYA MOLINA
FECHA: FEBRERO DE 2018
EXPEDIENTE: 006/2017

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

1. Delimitación del Ámbito de actuación

- 1.1. Situación y características
- 1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- 1.3. Condiciones urbanísticas actuales de la parcela
- 1.4. Desarrollo
- 1.5. Propiedad. Datos registrales y catastrales.

2. Ordenación propuesta.

- 2.1. Descripción de la propuesta de modificación de Estudio de Detalle.
- 2.2. Descripción del complejo edificatorio propuesto
- 2.3. Descripción propuesta de ordenación de espacio público

3. Gestión del planeamiento

4. Justificación del cumplimiento de la ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- 4.1. Viabilidad
- 4.2. Contenido Documental
- 4.3. De Procedimiento

5. Justificación del cumplimiento de afecciones aeronáuticas del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (Julio 2.011).

6. PLANOS

1. SITUACIÓN PGOU 2.011. CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS
2. PLANTA SÓTANO -1 Y -2
3. PLANTA BAJA
4. ALZADOS C/MAESTRO LECUONA Y C/GERONA
5. SECCIÓN LONGITUDINAL A-Á

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

1. Delimitación del Ámbito de Actuación.

1.1. Situación y características.

La presente modificación de Estudio de Detalle se desarrolla sobre la parcela de suelo situada en la calle Gerona nº 3 esquina con calle Maestro Lecuona y se encuentra dentro del suelo urbano no consolidado.

La topografía es suave. La diferencia de cota entre los puntos más extremos sería de 1,42m , siendo el punto más alto el de la esquina nordeste y el más bajo de la esquina suroeste.

Linda al Norte con Calle Gerona, al Este con patio de manzana, al Sur con edificio existente y al Oeste con Calle Maestro Lecuona.

Las condiciones de esta parcela actualmente son:

Ordenanza	Ordenación abierta (OA2)
Superficie de parcela neta (según levantamiento topográfico)	852,28 m2.
Índice edificabilidad	2,31 m2t/m2s.
Edificabilidad total	1.968,76m2t.

La parcela se encuentra delimitada, disponiendo de accesos rodados y servicios urbanísticos.

1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Actualmente, en la parcela existen varias edificaciones ocupando la totalidad de la parcela. Estas edificaciones se corresponden con naves industriales.

1.3. Condiciones urbanísticas actuales de la parcela.

De acuerdo al planeamiento vigente que incorpora el **ESTUDIO DE DETALLE –P.5 “MAESTRO LECUONA”**, la parcela está clasificada como Suelo Urbano No Consolidado y calificada como Ordenación Abierta (OA-2), siendo las Condiciones Urbanísticas, en resumen, las siguientes:

Condiciones de la Edificación.

1. Parcelación

La parcela será la resultante del trazado de alineaciones, con las siguientes condiciones mínimas:

- *Superficie mínima: 300 m²*
- *Longitud mínima de fachada de vial: 7 metros*
- *Fondo mínimo de parcela: 9 metros .*

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m² encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelario que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983. Las parcelas mayores de 120 m² e inferiores a 300 m² podrán edificarse si se cumple lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del presente PGOU.

2. Edificabilidad neta.

No se establece para esta subzona índice de edificabilidad neta específica, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las normas de composición del edificio expresadas en el presente artículo.

3. Ocupación de parcelas, alineaciones y patios. La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos. En el caso de realizarse vuelos sobre la vía pública, su superficie computará a los efectos del cálculo de la ocupación máxima permitida.

La ocupación máxima será:

- *En planta baja: 100%*
- *En plantas altas: 90%*

Se establecen en determinados casos alineaciones interiores para la edificación, debiendo, en cualquier caso, ser respetadas éstas así como las separaciones mínimas a linderos privados definidos en este artículo.

No obstante los porcentajes de ocupación establecidos, de ser necesaria la existencia de patios de mayores dimensiones, éstos cumplirán con las condiciones mínimas establecidas en la normativa correspondiente. No se admitirán soluciones que propongan viviendas interiores.

4. Altura edificable.

Para alturas de edificación no predeterminadas por el propio Plan General, mediante condiciones reflejadas en las fichas de sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable; el número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente (plano de alineaciones), viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro del artículo 12.6.3.4. Dicho número de plantas pretende responder a los criterios generales de altura en función de la distancia del eje del vial contenidos en el resto de este apartado, reconociendo situaciones singulares consolidadas.

En los casos no indicados expresamente, y a excepción de los que pudieran contemplarse en la normativa específica de los Planes de Desarrollo, el número de plantas edificables vendrá regulados por la

relación de alturas y distancias de la edificación a eje de vial del artículo 12.6.3.4. separaciones a linderos y entre unidades de edificación.

5. Separación a linderos privados y entre unidades de edificación.

En aquellos casos en que por la estructura propia de la parcelación existente fuera necesario aplicar tales parámetros, se regirán por las prescripciones especificadas en los apartados 4.2 4.3 y 4.4 del artículo 12.6.3 precedente.

6. Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre los espacios públicos, el vuelo máximo de cuerpos salientes, medidos normalmente al plano de la alineación a vial, no podrá exceder de 1,50 metros, con la limitación además de 1/10 del ancho del vial. En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las separaciones a linderos.

7.- Patios de Luces.

- Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
- Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.
- Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un mínimo 4 metros. Si el patio ventila exclusivamente a cocinas y otras piezas no calificadas como estancias, se permitirá un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo igualmente de 3 metros. Si a dichos patios ventilan escaleras protegidas o aparcamientos mediante ventilación natural, deberán cumplirse las dimensiones establecidas al efecto en el CTE.
- El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (Nº Plantas)	Superficie mínima(m ²)
Hasta 2	16
Hasta 3	16
Hasta 4	18
Hasta 5	27
Más de 5	39

- Los Patios de Luces Mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la tabla anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible de diámetro igual a 1/3 de la altura, con un mínimo de 4 metros.

Las paredes de los Patios de Luces Mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

8.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- *Uso pormenorizado:*

Residencial

- *Usos compatibles:*

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3. de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

- *Usos alternativos:*

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1. del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

1.4. Desarrollo.

Dado que en la presente ordenación se definen todos los parámetros urbanísticos necesarios para la implantación de las edificaciones, no será necesaria la tramitación de ningún otro Instrumento de Planeamiento para el desarrollo de la parcela en estudio.

1.5. Propiedad. Datos registrales y catastrales.


La empresa promotora de este documento lo hace en virtud de un contrato privado de compra del suelo con la actual propiedad, que se elevará a público más adelante.

La propiedad actual del suelo corresponde a:

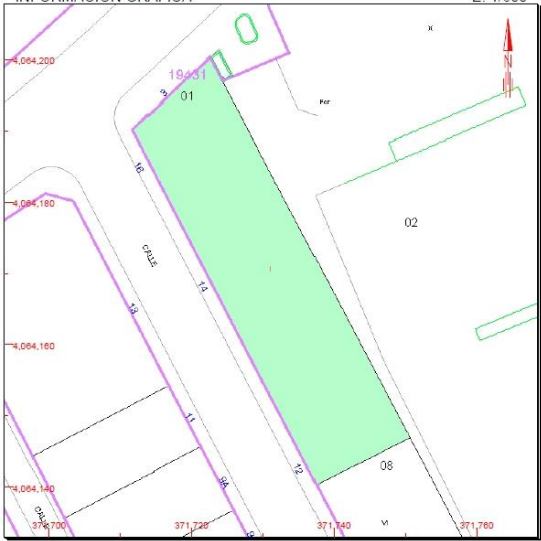
Rosendo Rodríguez Salas con NIF 24912790H.

La parcela registral está inscrita en el registro de la Propiedad número 4 de la calle Cerrojo, 17 2ª planta de Málaga, como FINCA DE MÁLAGA 4 Nº 274/B, antes finca registral 8.057 del archivo común, CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO 29022000048368.

Los datos catastrales de la parcela son los siguientes:

		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA	
		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 1943101UF7614S0001KU			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN CL MAESTRO LECUONA 12 29006 MÁLAGA [MÁLAGA]			
USO PRINCIPAL Industrial		AÑO CONSTRUCCIÓN 1958	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA m ² 848	
PARCELA CATASTRAL			
SITUACIÓN CL MAESTRO LECUONA 12 MÁLAGA [MÁLAGA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA m ² 848		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m ² 847	
TIPO DE FINCA Parcela construida sin división horizontal			

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



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.

Miércoles, 28 de Junio de 2017

- 371,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

2. Ordenación propuesta.

2.1.- Descripción de la propuesta de modificación de Estudio de Detalle

Partiendo del cumplimiento de las ordenanzas expuestas en el planeamiento vigente (PGOU y ED) descritas en los puntos anteriores, la modificación que se propone puede resumirse de la siguiente forma:

Puesto que no concuerdan la superficie total del solar definida en el ED aprobado (812 m²) con la superficie registrada de la parcela (848 m²), se realiza un levantamiento topográfico a fin de concretar el dato de superficie real. Puesto que la superficie real varía respecto a los documentos citados (852,28 m²), la edificabilidad final también varía sin que en ningún momento se modifique el coeficiente de edificabilidad permitido (2,31 m²t/m²s), obteniendo una edificabilidad total final de 1.968,76m²t.

La parcelación derivada de esta superficie se refleja en los planos adjuntos.

Concretando el punto del ED aprobado que hace referencia a la dotación de aparcamiento "La justificación de la dotación de aparcamientos en el interior de la parcela se realizará en el proyecto de edificación, en función a la superficie y usos definitivamente proyectados.", planteamos la hipótesis de proyectar sobre el solar privado un edificio de uso vivienda .

En cualquier caso esta vinculación no limitará el uso de la edificación definitivamente proyectada.

El PGOU vigente dice lo siguiente a cerca de las reservas de aparcamientos por usos:

"Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

2.1. Para uso de vivienda las siguientes, computadas por cada 100 m²c incluidas zonas comunes, o por vivienda, según resulte más restrictivo:

-Calificaciones OA1, CJ, CTP, UAD, UAS.....1,5 plazas

-Calificaciones OA2 y MC, con $I_e < I_e 5m^2c/m^2s$1 plaza

Dicha escala del estándar tiene en cuenta las dificultades que pueda haber para la ubicación en sótano del número de plaza exigibles en las zonas de mayor edificabilidad. El objetivo es no superar las dos plantas de sótano, como regla general, para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas de los suelos, ni crear servidumbres en el subsuelo más allá de lo imprescindible, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento."

Según estos parámetros y teniendo en cuenta el dato de edificabilidad de 1.968,76m²t., necesitaríamos un mínimo de 20 plazas de aparcamiento.

Debido a las dimensiones limitadas del solar privado y a la regla general citada de la complejidad de ejecutar un tercer nivel de sótano (justificado también por estudio geotécnico adjunto según el cual un tercer sótano se vería afectado por el nivel freático), se necesitaría incorporar a los sótanos la superficie bajo el solar público a fin de cumplir con las plazas de aparcamiento exigidas por el planeamiento vigente.

Las ordenanzas del PGOU, título XII, Artículo 12.2.45. Normas específicas de la edificación de garajes punto 2, en referencia a edificación bajo rasante de los espacios públicos, determinan que:

"Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

- 2.1 No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.
- 2.2 Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
- 2.3 Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
- 2.4 Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.
- 2.5 Compromiso de prever y posibilitar la incorporación de arbolado en superficie establecida para condiciones de diseño de viario y

espacios abiertos de acuerdo con los requerimientos expresados en los títulos VII y VIII.”

Siguiendo estos criterios y utilizando el topográfico actual, se ha planteado una ordenación de área libre y sótanos de un futuro COMPLEJO EDIFICATORIO, respetando en todo momento la zonificación propuesta en el **ESTUDIO DE DETALLE –P.5.**

La propuesta de ordenación del espacio público y de los sótanos se refleja en los planos adjuntos. Así mismo, podrá ser ligeramente alterada siempre de acuerdo a las ordenanzas en vigor y en función a las necesidades concretas del proyecto.

Tanto el diseño del espacio público como sus condiciones constructivas, cumplirán en todo momento con las exigencias de calidad y diseño del Código Técnico de la Edificación, incluyendo en el cálculo de estructura, una sobrecarga de uso en el Área Libre que no sea inferior a los 2.000 kg/m².

2.2.- Descripción del complejo edificatorio propuesto

El complejo edificatorio propuesto se compone fundamentalmente de planta baja + 4 sobre rasante ocupando la totalidad de la superficie de solar privado y dos plantas bajo rasante ocupando la totalidad de la superficie del solar privado y del solar público juntos.

La edificación sobre rasante se destinará a cualquiera de los usos que permite el PGOU vigente. Las personas tendrán acceso desde el espacio libre proyectado en el solar público (cota +8,385). La cota en el interior del edificio en la planta baja será de +8,435. La altura total del edificio no podrá sobrepasar los 18,20 m, midiendo según criterio establecido en las ordenanzas del PGOU vigente.

La edificación bajo rasante del solar público podrá ser destinada únicamente a uso aparcamiento.

El acceso a los niveles de sótano se realizará desde la calle Maestro Lecuona por el punto donde la cota es más baja (+7,245). Se dispone del espacio de espera para el vehículo dentro de la delimitación del solar privado, respetando ordenanzas de PGOU y la instalación del elevador de coches se plantearía al fondo de la parcela a fin de conseguir un espacio de maniobra suficiente una vez el coche llegara a los niveles de sótano.

Albergará 15 plazas de aparcamiento de dimensiones 2,5 x 5 m y una adaptada de 3,6 x 5 m (cumpliendo con el ratio que marca el PGOU vigente) situada lo más próxima posible a la comunicación vertical con el interior de la edificación del complejo en el sótano -1 y 16 plazas de aparcamiento de dimensiones 2,5 x 5 m en el sótano -2.

2.3. Descripción propuesta de ordenación de espacio público

La ordenación del espacio libre ocupará la totalidad del solar público sobre rasante, dispondrá de una plataforma plana ejecutada a la cota +8,385., con un recorrido accesible perimetral a la delimitación suroeste de la de la parcela y un peldaño para salvar el desnivel que se genera entre la plataforma plana y la calle Maestro Lecuona. También se permite el paso de redes de servicios e infraestructuras, al igual que la plantación de vegetación (según diseño que se indica en los planos) gracias al margen de 1,5 m entre el forjado de techo del sótano planteado y el nivel de suelo del espacio libre.

Planteamos un espacio verde controlado donde las especies puedan desarrollarse sin ningún tipo de obligación más allá de la seguridad (de sus estructuras), de la seguridad en el uso de estas zonas por los ciudadanos y las necesarias capacidades de paso alrededor y a través que los jardines deben tener. Todo queda integrado en un diseño atractivo y con personalidad, que favorece la presencia del elemento verde como protagonista y la integración del trazado de los recorridos propuestos.

El diseño propuesto se ajustará en todo momento a las Ordenanzas y Normativas que el Área de Parques y Jardines tenga aprobadas (Plan Director), puesto que entra dentro de su ámbito de actuación.

La propuesta de ordenación del espacio público y de los sótanos se refleja en los planos adjuntos. Así mismo, podrá ser ligeramente alterada siempre de acuerdo a las ordenanzas en vigor y en función a las necesidades concretas del proyecto.

Tanto el diseño del espacio público como sus condiciones constructivas, cumplirán en todo momento con las exigencias de calidad y diseño del Código Técnico de la Edificación, incluyendo en el cálculo de estructura, una sobrecarga de uso en el Área Libre que no sea inferior a los 2.000 kg/m².

Hacemos un resumen de las consideraciones reflejadas en el Plan Director que se han tenido en cuenta para el diseño de los elementos que configuran el espacio y que también se tendrán en cuenta para la elección final de las especies:

- Dentro de los objetivos del Plan Director está el de generar, en un periodo de 25 años, un arbolado que tenga unas características distintas a la de la mayoría de árboles que actualmente constituyen el Bosque Urbano de Málaga. Por tanto las consideraciones biológicas serán las que tendrán una mayor importancia como criterio en el diseño, gestión, etc.

Este objetivo debe conseguirse, además, con un uso racional del dinero público, minimizando las incidencias (molestias) con los ciudadanos y con un riesgo (asociado a los árboles) mínimo.

- Algunos elementos que deben tenerse en cuenta para generar este diseño son:
 - Las distintas zonas geográficas y orográficas de Málaga.
 - La cobertura de calle o parque deseable.
 - La tipología de las especies a introducir.
 - Diseño de las zonas de plantación.

- Como aspectos “externos” más importantes en el PD a tener en cuenta tenemos por ejemplo, las características climáticas de la ciudad.

Málaga tiene un clima con enormes posibilidades para sustentar una diversidad de árboles muy alta, que permite la presencia de muchas especies tanto del centro-sur de Europa como de especies subtropicales. Es por eso que se propone aumentar el porcentaje de las especies minoritarias en la ciudad y a la vez introducir nuevas especies a una lista ya muy amplia.

Nuestra parcela posee una orientación Norte y está delimitada por edificios de altura considerable situados muy próximos, por lo que no contaremos con un soleamiento del que tener que protegerse.

- Dependiendo de las distintas zonas de la ciudad y sus distintos usos, valoraremos nuestra parcela en cuestión como una **zona residencial de uso vecinal**.

Para este tipo de zona, se propone una cobertura moderada (siempre lo más alta posible) con factor de color no imprescindible, y con bajas incidencias (molestias). Los costes de mantenimiento de arbolado deben ser mínimos.

- La cobertura mínima requerida será del 50% del espacio libre de edificaciones, permitiéndose variaciones menores debido a la anchura de calle y profundidad de suelos, que impidan llegar a este porcentaje.

En nuestra propuesta descrita en los planos adjuntos superamos esta superficie llegando a un 50,42% de superficie de cobertura (218,03 m²).

- De cara a la gestión, lo consideramos como ESPACIO AJARDINADO.

Como espacios ajardinados se agrupan todos aquellos entornos donde el protagonista es el elemento verde. En estas ubicaciones es el ciudadano quien entra en el territorio del árbol y debe por tanto entender y aceptar sus dinámicas propias.

Estas zonas estarán formadas por árboles con porte totalmente natural, salvando aquellos puntos de obligado paso y relativos a la seguridad ciudadana. Los motivos son especialmente de carácter paisajístico y económico.

El diseño de nuevas ubicaciones de plantación (primera plantación en zonas sin árboles instalados)

Por ubicación entendemos el lugar de plantación del árbol y donde éste se desarrollará durante toda su vida. Sus características definen muchas de las necesidades que el árbol presentará en el futuro y los beneficios que generará. Se trata pues de un elemento clave en el diseño del arbolado urbano. La ubicación debe tener las siguientes características:

- No tener previsión de ser modificada en un plazo medio de tiempo.
- Tener el espacio aéreo suficiente para el desarrollo de la copa.
- Tener el espacio radicular suficiente para el desarrollo de las raíces.
- No tener en ninguno de los dos ámbitos interferencias con servicios.
- Conocer la propuesta de cobertura definida para esa zona/calle.

La determinación de una ubicación donde plantar está sujeta a muchos aspectos, pero los más importantes son:

1. Propuesta de cobertura

La cobertura propuesta debe concretarse en un número y posición concreta de ubicaciones ocupadas por unas especies determinadas, además tendrá en cuenta las necesidades de acompañamiento que tendrá cada plantación.

2. Marco de plantación

Los marcos de plantación que se consideran más adecuados (sin evaluar su ubicación exacta) son:

Medida del árbol	Marco de plantación recomendado
Pequeño	4m
Mediano	8m
Grande	12m

Se proponen alcorques continuos, tanto en superficie (en este tipo de plantaciones se conectan superficialmente los alcorques entre sí formando un parterre), como en profundidad.

El alcorque tiene como función principal permitir la conexión del árbol desde el sistema radicular hasta la copa. Debe ser superior a 1,2 veces el diámetro del tronco del árbol elegido (especie) en su edad madura (salvo circunstancias especiales)

La posición de los alcorques será siempre la más lejana posible a las interferencias (fachada, servicios, etc.). El objetivo es que cada ubicación sea capaz de mantener sin incidencias aéreas y radiculares a los árboles de la especie que se determine la ocuparan hasta su porte adulto.

Como norma general la dimensión de la acera debe tener como mínimo 1,2 metros de paso peatonal.

ELECCIÓN DE LAS ESPECIES:

La biodiversidad en el arbolado es principalmente un factor de estrategia, aunque también de paisaje urbano. Es muy importante diversificar la inversión para que un suceso de del tipo plaga o enfermedad no elimine un porcentaje excesivo de los árboles urbanos.

Se propone que las especies mayoritarias no superen el 8%. Esto supondrá:

- Eliminación de elementos “sobrantes”, de alto coste y mantenimiento para obtener estos porcentajes máximos.
- Limitar la introducción de nuevos ejemplares de especies con presencia elevada.
- Aumentar la presencia de especies minoritarias.
- Introducir nuevas especies, priorizar especies autóctonas.

Especies a fomentar

La biodiversidad de Málaga es ya muy importante, sin embargo la presencia de muchas de las especies es, aun, muy minoritaria. Muchas de las especies minoritarias tienen una potencialidad mayor de la que se está usando, para muchas de ellas se propone un incremento de uso importante (ver Anexo I: Protocolo Técnico sobre Plantación de Nuevas Especies).

(En el Anexo I: Protocolo Técnico sobre Plantación de Nuevas Especies se proponen un grupo de especies de baja presencia en la ciudad que es susceptible de ser aumentada. Estas especies ya están probadas en la ciudad y se conoce cuál es su potencialidad y su capacidad de uso.

Propuesta Plantación Nuevas Especies en el arbolado viario

de arbolado no presente en Málaga (o con presencia 30% reducida), correspondiente a árboles cuyas condiciones de desarrollo son equivalentes, clasificados según parte.

	Porte pequeño		Porte mediano		Porte grande		Porte ejemplar	
Palma de Mallorca	<i>Alnus procera</i>	<i>Chrus panatzi</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Prunus dulcis</i>				
	<i>Chrus panatzi</i>	<i>Prunus americana</i>	<i>Broussonetia papyrifera</i>	<i>Tilia cordata</i>				
	<i>Ilex castaneifolia</i>	<i>Juniperus communis</i>						
	<i>Juniperus communis</i>	<i>Prunus americana</i>						
	<i>Alcega balearica</i>	<i>Horvathia dulcis</i>	<i>Casahuate</i>	<i>Protopia alba</i>	<i>Cedrela fissilis</i>	<i>Podocarpus parlatorei</i>		
	<i>Alcega visco</i>	<i>Leucocena leucoccephala</i>	<i>Chromolaena glandulifera</i>	<i>Schinus molle</i>	<i>Enteobolus condatiflorum</i>	<i>Quercus borealis</i>		
	<i>Abrus tripartita</i>	<i>Mirtilus germanica</i>	<i>Erythrina alkalata</i>	<i>Schinus molle</i>	<i>Jacaranda miconifolia</i>	<i>Quercus macrocarpa</i>		
	<i>Acraya communis</i>	<i>Mirtilus lusitana</i>	<i>Gleditsia amorphobolia</i>	<i>Schinus molle</i>	<i>Fetiphorium dubium</i>	<i>Seolium macrocarpum</i>		
	<i>Bauhinia gillivii</i>	<i>Persea szechuana</i>	<i>Mirtilus boaria</i>	<i>Tabebuia impetiginosa</i>				
	<i>Biphenocoryz tinetoides</i>	<i>Ruprechtia apicalis</i>	<i>Paupipoidenia erichsonii</i>					
Buenos Aires	<i>Buribibia australis</i>	<i>Senna spectabilis</i>						
	<i>Buribibia australis</i>	<i>Senna spectabilis</i>						
	<i>Buribibia umbrosa</i>	<i>Sesbania sp.</i>						
	<i>Calliandra lineatifolia</i>	<i>Tabebuia chrysotricha</i>						
	<i>Cassia bispinulata</i>	<i>Tecoma stans</i>						
	<i>Cassia cornubosa</i>	<i>Tecomaria capensis</i>						
	<i>Cassia carnival</i>	<i>Theselia peruviana</i>						
	<i>Emboetium coccineum</i>	<i>Thoucahia paniculata</i>						
	<i>Erythra comboidendron</i>							
	<i>Eugenia pungens</i>							
Libano	<i>Cypripogonis anacardioides</i>	<i>Ilex x alabandensis "Yakoni"</i>	<i>Cassia leptophylla</i>	<i>Tabebuia heterophylla</i>				
	<i>Eugenia sp.</i>	<i>Tabebuia chrysotricha</i>	<i>Koeleria bipinnata</i>	<i>Celtis occidentalis</i>	<i>Quercus macrocarpa</i>	<i>Eucalyptus polyarrhenos</i>	<i>Araucaria heterophylla</i>	<i>Cupressus macrocarpa</i>
	<i>Bauhinia purpurea</i>	<i>Eucalyptus longipetala</i>	<i>Alcega melastomifolia</i>	<i>Crotodendron palapa</i>	<i>Acer macrophyllum</i>	<i>Pinus palustris</i>	<i>Araucaria heterophylla</i>	<i>Eucalyptus confertifera</i>
	<i>Callistemon salignus</i>	<i>Cupressus alba</i>	<i>Acrogonium</i>	<i>Cryobalania lobata</i>	<i>Catalpa baccata</i>	<i>Pinus sorediata</i>	<i>Cedrus deodora</i>	<i>Phalaris ramosa</i>
	<i>Celtis reticulata</i>	<i>Eucalyptus salerovken</i>	<i>Miricarpus gracilis</i>	<i>Eucalyptus radiata</i>	<i>Cedrus fissilis</i>	<i>Quercus agrifolia</i>	<i>Cedrus libani</i>	<i>Taxodium mucronatum</i>
	<i>Cercis occidentalis</i>	<i>Gleditsia pterocarpa</i>	<i>Alnus ilicifolia</i>	<i>Koeleria bipinnata</i>	<i>Liriodendron tulipifera</i>	<i>Quercus coccoloba</i>	<i>Cryptomeria japonica</i>	
	<i>Chrysopsis leucostylis</i>	<i>Mesembryanthemum heterophyllum</i>	<i>Alnus rhombifolia</i>	<i>Lithocarpus densiflorus</i>	<i>Myrica asplenifolia</i>	<i>Pinus edulis</i>		
	<i>Emboetium obtusum</i>	<i>Mesembryanthemum heterophyllum</i>	<i>Angophora costata</i>	<i>Liquidambar orientalis</i>	<i>Pinus muricata</i>	<i>Pinus muricata</i>		
	<i>Erythra comalensis</i>	<i>Myoporum laetum</i>	<i>Arbutus menziesii</i>	<i>Liriodendron tulipifera</i>	<i>Castanea mollissima</i>	<i>Castanea mollissima</i>		
	<i>Erythra humana</i>	<i>Prosope glandulosa</i>	<i>Berberis javanica</i>	<i>Aurantiocarya nimbifolia</i>	<i>Castanea sativa</i>	<i>Castanea sativa</i>		
<i>Eucalyptus erythronyx</i>	<i>Prunus caroliniana</i>	<i>Berberis javanica</i>						
<i>Eucalyptus ficoides</i>	<i>Prunus karasiana</i>	<i>Berberis javanica</i>						
<i>Eucalyptus karasiana</i>	<i>Quercus emphrenata</i>	<i>Celtis speciosa</i>						
<i>Eucalyptus kurokii</i>	<i>Rhus bincaea</i>	<i>Cabotianum Caperose</i>						
<i>Eucalyptus nicholii</i>	<i>Trachia stricta</i>	<i>Cassia excelsa</i>						
		<i>Cassia leptophylla</i>						

La selección de especies

Paralelamente a la decisión de dónde está previsto plantar los árboles exactamente, se deben definir las especies que ocuparan estos espacios.

Las principales variables para determinar la especie a colocar en una ubicación individual son:

- Diámetro del tronco (del árbol en edad madura) en la zona baja para determinar las dimensiones del alcorque y si la acera permitirá el paso, en esa época, del árbol.
- Espacio aéreo para que se dé de manera acompañada o libre el desarrollo de la copa hasta su fase madura.
- Altura habitual de esa especie en la ciudad que coincida con el espacio aéreo y no genere interferencias con la ciudad.
- Ancho de copa en crecimiento libre del ejemplar y capacidad de ser reconducida mediante la poda de formación.

La selección de especies conjugada con la elección de la ubicación es el punto primordial de la plantación. Esta selección debe hacerse con el máximo de información científica al respecto y no estar sujeto a modas.

La elección definitiva de especies y su colocación dentro de las diferentes zonas destinadas a su plantación, se definirán en la redacción del proyecto del complejo edificatorio y el espacio público. Se seguirán en todo momento las indicaciones expresadas en los párrafos anteriores donde se describe **la propuesta de ordenación de espacio público**

3. Gestión del planeamiento

Se trata de una parcela clasificada como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) con planeamiento aprobado (PA) por el PGOU del 97 sometidos a un Estudio de Detalle aprobado definitivamente y en proceso de ejecución urbanística.

Por encontrarse dentro del supuesto redactado dentro de la Memoria Propositiva, Título VIII, capítulo Primero, punto 1.2.2. del PGOU del 2011, será necesario completar la ejecución del planeamiento en lo que respecta a las cesiones establecidas para adquirir la categorización de Suelo Urbano Consolidado (SUC).

4. Justificación del cumplimiento de la ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.1.- Viabilidad

La viabilidad de la presente modificación de Estudio de Detalle se justifica en base a la vigente LOUA, según la cual, en su artículo 15 referente al objeto de los Estudios de Detalle, establece que estos:

“tienen por objeto completar o adaptar algunas de las determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido, y para ello podrán:

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

La ordenación propuesta desarrolla la edificación en base a las ordenanzas de aplicación.

Por ello se considera que esta modificación de E.D. se ajusta a los objetivos establecidos en el citado artículo.

Por otro lado, en ese artículo se establece que 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 suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad p, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.”*

4.2. Contenido Documental

El contenido documental del presente se entiende que es el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, al integrar los documentos necesarios para su perfecto desarrollo, definidos en el art. 19 de la vigente LOUA.

4.3. De Procedimiento:

La tramitación y aprobación de esta modificación Estudio de Detalle corresponderá realizarla de acuerdo a lo establecido en los artículos 31, 32 y 33 de la vigente LOUA.

5. Justificación del cumplimiento de afecciones aeronáuticas del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (Julio 2.011).

La parcela objeto de la modificación del E.D. se encuentra fuera de la zona delimitada por el vigente PGOU de Málaga en la que el terreno vulnera la servidumbre aeronáutica.

Según el plano de Afecciones y protecciones 1.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas Término Municipal, la parcela objeto del E.D. se encuentra dentro del límite de aproximación intermedia NDB RWY 31 ALTITUD 175 m.

Al sumar a la cota donde se sitúa la parcela (+8,38) la altura del volumen cerrado propuesto (18.61 m) más los cuerpos de acceso a las cubiertas e instalaciones del futuro edificio, la altura total no sobrepasará los 30,975 m sobre el nivel del mar. Con esta altura final no se incumple el límite de 175 m establecido por el PGOU.

Febrero 2.018

Fdo: Juan Ramón Montoya Molina. Arquitecto



6. PLANOS