

ANEXO V

RESUMEN EJECUTIVO
Mayo 2018 V3 - PL 50/17

ESTUDIO DE DETALLE

**SUNC-O-LO.2
"VILLANUEVA DEL ROSARIO"**

MALAGA

**PROMOTOR
MALAGA 2000 S.A.
COSTANERA DESARROLLO INMOBILIARIO S.L.**

**ARQUITECTO
JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ**

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación numerada de la 1 a la 8, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 27 de julio de 2018.

Málaga, 27 de agosto de 2018
El Vicesecretario Delegado de la G.M.U.

Fdo.: Fernando Fernández Lomas.-

Vertical stamp or signature mark on the left side of the page.

Handwritten signature in blue ink.

1.- OBJETO DEL ESTUDIO.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre la Unidad de Ejecución del PGOU de Málaga, SUNC-O-LO.2 "Villanueva del Rosario" con el objeto de realizar una ordenación pormenorizada de dicha Unidad, ubicando cada uno de los usos que establece la correspondiente ficha, así como la cesión de Zonas Verdes y Viarios.

En este Estudio de Detalle, también se definen las alturas correspondientes a cada una de las parcelas, edificabilidades y usos, tanto en planta baja, como en plantas altas.

Los datos básicos de la Unidad de Ejecución son:

Área de Reparto	AR.UE.SUNC-O-LO.2
Uso	RESIDENCIAL
Superficie	8.104,00 m ²
Sup. Aprovechamiento	8.104,00 m ²
In. Edificabilidad	1,30 m ² t/m ² s
Aprov. Medio	1,1302 UA/m ² s
Densidad	94,00 Viv/Ha

Se redacta por encargo de los dos únicos propietarios del Sector:

COSTANERA DESARROLLO INMOBILIARIO S.L., con C.I.F. B-93.540.433, con domicilio social en Centro Comercial Guadalmina, Edificio III, Planta 1ª, oficina 4, 29670 San Pedro de Alcántara, Málaga, representada por D. Gastón Aigner Ríos, con D.N.I. 27.348.272-F.

MÁLAGA 2000 S.A., con C.I.F. A-29.024.031, con domicilio social en C/ Calvario 6, oficina 4, 29601 Marbella, Málaga, representada por D. José Luis Cuberta Almagro con D.N.I. 24.902.366-J.

De la Ficha del Sector, extraemos la propuesta de ordenación pormenorizada.

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Uso	Sup. de Suelo Edificable (m ²)	Superficie de Techo Edificable (m ²)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima (Nº de Plantas)	Calificación	
RESIDENCIAL LIBRE	1.000,00	4.429,74	1,00	4.429,74	52	B+6	OA-2	
RESIDENCIAL PROTEGIDO	500,00	1.898,46	0,12	227,82	24	B+6	OA-2	
SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES	1.000,00	4.207,00	1,07	4.501,49		B+6	OA-2	
TOTALES:	2.500,00	10.535,20		9.159,05	76			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	8.243,14	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			915,90	
Dotaciones								
Espacios Libres		Edificado		S.T.P.S.		Deportivos		
Totales		Totales		Dotaciones		Viario		
m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	
4.750	58,61%					854	10,54%	
							m ² s dotacional/100m ² residencial	75,06

2.- PROPUESTA.

Este Estudio de Detalle desarrolla la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO.2, siguiendo sus parámetros y condicionantes.

Para la ordenación de la manzana, se ha tenido en cuenta la ordenación del entorno, tomándose como referencias, tanto el bulevar Pilar Mirón, así como la zona del aparcamiento del Palacio de Deportes y el acceso a la Estación de metro, existente en la esquina Sur-Oeste.

También condiciona la ordenación de la Manzana la ubicación de la Clínica Quirón, ya que la parcela de uso terciario, resultante, se utilizará para la ampliación de dicha Clínica.

La ordenación propuesta mantiene perimetralmente las alineaciones de las edificaciones colindantes y crea un gran espacio triangular, tal como establece la ficha, que regulariza la unión visual y peatonal, entre la zona del aparcamiento del Palacio de Deportes y la nueva salida del metro, con el bulevar Pilar Miro.

Así mismo se plantea un espacio mayor de Área Libre que la planteada en la ficha, ya que se prolonga de forma rectangular hacia la calle Lili Alvarez, lo que hace toda esta zona mucho más permeable.

Para poder ampliar el Área Libre, bajo la zona que conecta la zona triangular ubicada al Oeste de la Manzana y la calle Lili Alvarez, se ubicarán parte de los aparcamientos obligatorios, tanto para la parcela de Residencial Libre, como la de Terciario, el desarrollo jurídico de esta zona se realizará bajo la figura de Complejo Inmobiliario, definiéndose el Área Libre Publica desde la cota - 1,30 ascendente y desde la cota - 1,30 descendente el aparcamiento subterráneo, vinculado a las parcelas 1 y 3.

Queda garantizada la posibilidad de colocar arbolado de porte mediano en esta zona, al tener una capa de 1.30 mts desde la línea que separa la zona de aparcamiento subterráneo hasta la superficie, este arbolados se ubicaran en unos elementos (maceteros de gran tamaño), enterrados en este espacio de 1.30 mts que a su vez se utilizan para ordenan el espacio, tal como aparece en la propuesta de la ordenación de la plaza. En el resto de la plaza se ubicará el arbolado de gran porte, más acorde con la ordenación de esa zona.

El mantenimiento y conservación desde la cota -1,30, del elemento separador entre la zona pública y privada, así como la zona de Área Libre sobre la zona de aparcamientos, será responsabilidad de las fincas resultantes a las que se encuentran adscritas, incluso deberá de reflejarse esta cláusula en la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal, así como en los Contratos de Compraventa.

Este Área Libre se tratará superficialmente con varias zonas diferenciadas. Sobre la zona de aparcamientos subterráneos, se le dará un tratamiento de plaza seca, ubicándose en una de las zonas un parque infantil y el resto con áreas de dedicadas a zonas de estancia, con bancos y árboles en alcorques superficiales, que creen zonas de sombras sobre los bancos y un gran paso peatonal, que conecta con la Calle Lili Álvarez.

El área triangular, tendrá un tratamiento más de tránsito y de plantaciones de árboles de mayor porte.

Esta gran Área Libre sirve de estructurante para la delimitación de las tres parcelas que surgen.

Se aporta un plano de ordenación de esta zona, que, aunque no se considere vinculante, se marca el criterio que debe seguir la ordenación de esta Área Libre.

En la propuesta de cada una de las parcelas 1 y 2, se ubica una zona comercial en las Plantas Bajas, con la intención de dar una percepción visual de continuidad.

De la ordenación de la Unidad, resultan las siguientes superficies.

Áreas Libres	3.820,23 m ²
AL1 A	850,25 m ²
AL1 B	848,67 m ²
AL2	1.665,27 m ²
AL3	456,04 m ²
Viario	817,30 m ²
Residencial Libre	1.624,30 m ²
Residencial Protegido	600,80 m ²
Terciario/Hospitalario	1.241,48 m ²

CESIONES A FAVOR DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MALAGA				
PARCELA	USO DOMINANTE		SUPERFICIE M ² S	TECHO M ² T
	B. RASANTE	S. RASANTE		
V1	VIARIO PUBLICO		817,30	
AL 1A		ESPACIO LIBRE PUBLICO	850,25	
AL 1B		ESPACIO LIBRE PUBLICO	848,67	
AL 2		ESPACIO LIBRE PUBLICO	456,04	
AL 3		ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.665,27	
P2	RESIDENCIAL VPO		600,80	1.898,46
TOTAL			5.238,33	1.898,46

La propuesta para cada una de las parcelas, será la siguiente

Parcela 1.

Parcela con una superficie de 1.624,30 m² y una edificabilidad de 4.614,87 m², de los cuales se destinarán a uso Residencial Libre 4.429,74 y una superficie 185,13 m² a Terciario/Comercial en la planta Baja del edificio.

Esta zona comercial se ubicará en la Planta Baja del edificio, en la fachada Oeste que da al Área Libre, tal como figura en el plano de ordenación, ya que es la zona más comercial y así mismo potenciará el eje lineal entre el aparcamiento del Palacio de Deportes y el bulevar Pilar Miró. Esta zona Comercial tendrá una superficie mínima de 190,00 m².

La calificación de esta parcela será de OA-2, con los parámetros marcados en la normativa OA-2.P.

Parcela	1.624,30 m ²	
Edificabilidad de la parcela	4.614,87 m ²	2,841 (m ² /m ² s)
Residencial Libre	(4.429,74 m ²)	
Terciario	(185,13 m ²)	
Altura	PB+6+Atico	(28,90 mts)
Número máximo de viviendas	52	

Sobre esta parcela se marcan tres tipos de Alineaciones.

1/ Alineación obligatoria en Planta Baja, marcada en las esquinas este y oeste de la parcela, y que pretende que la edificación que se desarrolle en el volumen teórico se alinee en esas esquinas y continúe con la configuración de manzanas, más o menos cerradas, del resto de la zona.

2/ Alineación del vallado de la parcela, en el que se deja una zona de la parcela sin vallar en la esquina sur-oeste y que coincidirá con la alineación obligatoria del Local Comercial, ubicado en esta zona.

3/ Por último se define una alineación de volumen teórico máximo, más unos vuelos máximos, en el que debe quedar inscrito el edificio.

Este edificio podrá quedar configurado por dos volúmenes independientes, cada uno de ellos alineado a cada una de las zonas marcadas como alineación obligatoria de Planta Baja, en este caso la distancia mínima entre los elementos más salientes de estos dos volúmenes debe ser de 9,00 mts, salvo en Planta Baja, que no habrá separación mínima obligatoria.

El diseño del edificio tendrá libertad de desarrollo en el interior de este volumen teórico marcado, salvo en las alineaciones obligatorias de referencia.

Vinculada a esta parcela estará el subsuelo del Área Libre 1-A, en la que mediante la figura de Complejo Inmobiliario se ubicarán parte de los aparcamientos obligatorios necesarios para esta parcela, tal como se define en la descripción de la propuesta.

Esta Área Libre 1-A, posee una superficie de 850,25 m², siendo de dominio público desde la cota -1,30 ascendente y de -1,30 descendente aparcamiento subterráneo privado.

Se aporta una propuesta "no vinculante" sobre esta parcela en la que no se agota el número máximo de viviendas, estando prevista solo 44 Viviendas.

Se plantea una edificación con una planta diáfana, en la que, en su límite Oeste, vinculada a la plaza de nueva creación, se ubica un Local Comercial de 190,00 m², sirviendo de línea visual y límite del triángulo del Área Libre 2.

Sobre esta planta diáfana se levantan 6 plantas más un Ático de uso Residencial Privado, siendo esta la altura máxima de las edificaciones colindantes.

Con esta ordenación se aumenta la Zona Verde del interior de la manzana de 3.000,00 m² a 3.364,19, en la equina del bulevar.

La huella del edificio no ocupará el 100 % de la parcela, tratándose el resto de la parcela no edificada como zona ajardinada, donde se ubicará una piscina comunitaria.

Parcela 2.

Parcela con una superficie de 600,80 m² y una edificabilidad de 1.898,46 m², esta parcela está destinada a VPO, se ubica en la posición que marcaba como preferente en la ficha de la Unidad de Ejecución.

En esta parcela también se destinará la planta baja a uso comercial para consolidar las fachadas del entorno, no obstante esta ordenación propuesta no se considerará vinculante y si por necesidad de ubicación de los aparcamientos mínimos obligatorios, tuviera que destinarse una parte de esta planta baja a los mismos, la zona comercial de ubicará en la esquina de calle Lili Álvarez, con Pilar Lorengar y con una fachada mínima del 50 % de la total, y el resto de la planta baja se podrá dedicar a aparcamiento que junto con una planta sótano -1, será suficiente para ubicar las plazas de aparcamientos obligatorias.

Con estas soluciones se pretende no alcanzar el nivel freático de la zona que se estima a -4.00 mts, ya que en ese caso obligaría a la ejecución de pantallas a 25,00 mts de profundidad, con el sobre coste que tendría para la edificación.

La calificación de esta parcela será de OA-2, con los parámetros marcados en la normativa OA-2.P,

Parcela	600,80 m ²	
Edificabilidad de la parcela	1.898,46 m ²	3,16 (m ² t/m ² s)
Altura	PB+6 (25,40)	
Número máximo de viviendas	24	

Parcela 3.

Parcela con una superficie de 1.241,48 m² y una edificabilidad de 4.021,87 m²

Esta parcela se dedicará en su totalidad para uso Terciario, y más en concreto para uso hospitalario, ya que destinará a la ampliación de la Clínica Quirón, que existe actualmente en la parcela de enfrente.

Este es el motivo por el que se ubica la parcela destinada a Uso Terciario en esta esquina, ya que se pretende que esté lo más próxima posible al acceso actual de la Clínica existente.

La calificación de esta parcela será de OA-2, con los parámetros marcados en la normativa OA-2.P.

Parcela	1.241,48m ²	
Edificabilidad de la parcela	4.021,87 m ²	3,24 (m ² t/m ² s)
Altura	PB+3 (25,40)*	

* Se mantiene la altura máxima permitida, aunque solo en PB+3, dado que por el uso es necesaria una mayor altura de plantas y también es necesario la ubicación de unas pantallas acústicas sobre la cubierta, para aislar las instalaciones necesarias para la actividad.

Vinculada a esta parcela estará el subsuelo del Área Libre 1-B, en la que mediante la figura de Complejo Inmobiliario se ubicarán parte de los aparcamientos obligatorios necesarios para esta parcela, tal como se define en la descripción de la propuesta.

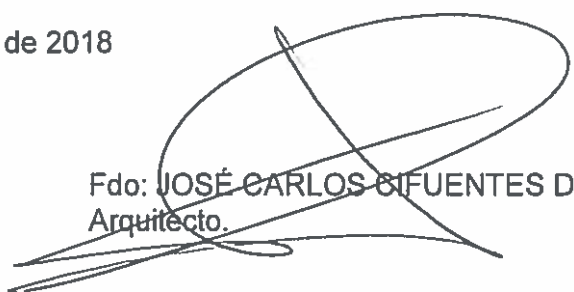
Sobre esta Área Libre 1-B, se podrá establecer una salida directa del aparcamiento subterráneo a la superficie, si así fuera necesario, por la normativa de Protección Contra Incendios.

Esta Área Libre 1-B, posee una superficie de 848,67 m², siendo de dominio público desde la cota -1,30 ascendente y de -1,30 descendente aparcamiento subterráneo privado.

Cuadro resumen de aprovechamientos

CUADRANTE DE EDIFICABILIDADES SUNC-O-LO.2				
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE				
	RESIDENCIAL LIBRE	TERCIARIO	VPO	EDIFICABILIDAD TOTAL
PARCELA 1	4.429,74	185,13		4.614,87
PARCELA 2			1.898,46	1.898,46
PARCELA 3		4.021,87		4.021,87
TOTAL	4.429,74	4.207,00	1.898,46	10.535,20
TOTAL RESIDENCIAL	6.328,20	30%	1.898,46	
SEGÚN PGOU				
	RESIDENCIAL LIBRE	TERCIARIO	VPO	EDIFICABILIDAD TOTAL
TOTAL	4.429,74	4.207,00	1.898,46	10.535,20

Málaga mayo de 2018



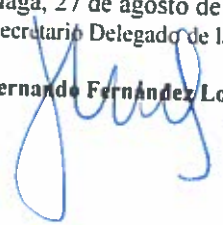
Fdo: JOSÉ CARLOS SIFUENTES DE LA CRUZ
Arquitecto.

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación numerada de la 1 a la 8, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 27 de julio de 2018.

Málaga, 27 de agosto de 2018
El Vicesecretario Delegado de la G.M.U.

Tamara

Fdo.: Fernando Fernández Lomas.-



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ESCALA 1/2000



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION	LO	0-10-2	0
MAPA	0-10-2	0	0

CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES

DELIMITACIÓN Y DISTRIBUCIÓN	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES
CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES

CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES
CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES

OBJETIVOS, CONTRIBUCIONES Y DERECHOS VINCULANTES

1. - Las obras se ejecutaran de acuerdo a lo establecido en el Plan Local de Urbanismo (PLU) de Málaga, en sus artículos 14.1 y 14.2, y en el artículo 17.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.

2. - El estudio de detalle deberá ser una obra muy regular, que se realice con la máxima precisión y detalle, para poder ser aprobado por el Ayuntamiento de Málaga y la Junta de Urbanismo de Málaga.

3. - La ejecución de las obras se ejecutara de acuerdo a lo establecido en el Plan Local de Urbanismo (PLU) de Málaga, en sus artículos 14.1 y 14.2, y en el artículo 17.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES
CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES

CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES
CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES

CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES
CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES

PLAZO DE EJECUCIÓN
 Se ejecutara en el plazo de 12 meses desde la adjudicación de las obras.

PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS
 Se ejecutara en el plazo de 12 meses desde la adjudicación de las obras.

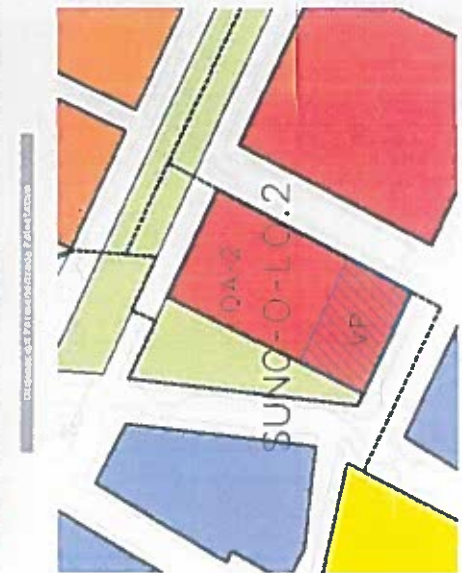
CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN
 Se ejecutara de acuerdo a lo establecido en el Plan Local de Urbanismo (PLU) de Málaga, en sus artículos 14.1 y 14.2, y en el artículo 17.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.

CARGAS COMPLEMENTARIAS
 Se ejecutara de acuerdo a lo establecido en el Plan Local de Urbanismo (PLU) de Málaga, en sus artículos 14.1 y 14.2, y en el artículo 17.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES
CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES

CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES
CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES	CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES

FICHA PGOU



DILIGENCIA: Para acreditar que el planamiento al que corresponde documentación ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el 2018.

Málaga, 27 de agosto de 2018.
 Fdo.: Fernando Fernández López

Fernando

**ESTUDIO DE DETALLE
 SECTOR SUNC-O-LO.2. VILLANUEVA DEL ROSAL
 MÁLAGA, MÁLAGA.**

**PROMOTOR:
 MALAGA 2000 S.A.
 COSTANERA DESARROLLO INH**

**DELIMITACION DEL SECTOR Y
 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

JC
 JOSÉ CARLOS CRUENTES DE LA CRUZ
 arquitecto

16/019 05/18
 ESCALAS 1/500

REF. 16/019 05/18
 ESCALAS 1/500