

ESTUDIO DE DETALLE

Sótano Edificio en Calle Higueral
y Parcela A2 del Polígono 1 “Aparcamiento
Subterráneo” de la Unidad de Ejecución UE.R-14

Rincón de la Victoria
Málaga

PROMOTOR:
VEGANARCEA S.L.

ARQUITECTO:
Félix Naveira Lampérez

1.-MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1.- Datos del ámbito de actuación
- 1.2.- Objeto del Estudio de Detalle
- 1.3.- Procedencia, Conveniencia y Oportunidad
- 1.4.- Datos del Promotor

2.-MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1.- Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existente
- 2.2.- Estructura de la propiedad del suelo
- 2.3.- Marco Urbanístico de Referencia

3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1.- Descripción y justificación de la solución adoptada
- 3.2.- Justificación de que no se alteran los parámetros
- 3.3.- Características de ordenación para OA

4.-RESUMEN EJECUTIVO

- 4.1.- Ámbito
- 4.2.- Finalidad
- 4.3.- Parámetros urbanísticos Globales

5.-INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

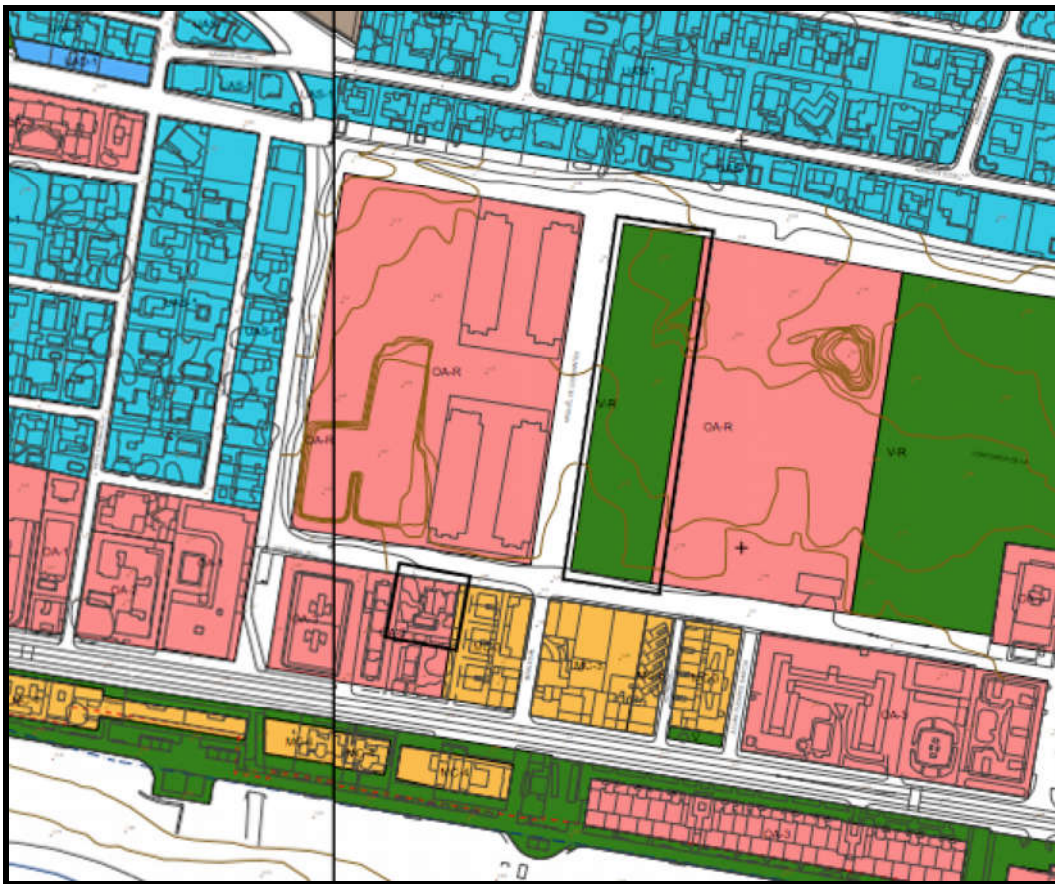
6.-PLANOS.

- 1.- Situación - P.G.O.U
- 2.- Ámbito de Actuación – Propiedades.
- 3.- Estado Actual.
- 4.- Estado Modificado.
- 5.- Plazas de Aparcamiento Vinculados.

1.-MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Datos del ámbito de actuación:

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es el sótano del edificio sito en parcela de Calle Higueral (ver plano situación) y la parcela A2 del polígono 1 de la UER-14 del Aparcamiento Subterráneo en su subsuelo como se grafía en el plano Nº1.



1.2.- Objeto del Estudio de Detalle:

El objeto por el que se realiza el presente documento es el de reordenar las plazas de aparcamiento del proyecto original redactado por el Promotor NAYRU S.L. con Licencia concedida en 24/10/2007 para 24 viviendas, locales comerciales y aparcamientos en Calle Higueral. Con ello pretendemos disponer para las plazas de sótano de un mayor tamaño y mejor maniobrabilidad; asimismo eliminar las plazas de aparcamiento en superficie ya que la planta baja, antes dispuesta para locales comerciales, ahora son de uso residencial vivienda. Con todo ello eliminando las plazas de superficie y reajustando las de sótano, dispondríamos en la parcela

de C/ Higueral de 10 plazas en sótano, de forma que para cumplir con los estándares de plazas de aparcamiento por vivienda se vinculan en la parcela A2 del polígono 1 de la UER-14 del Aparcamiento Subterráneo un total de 11 plazas del aparcamiento.; haciendo un total de plazas para las 19 viviendas de C/Higueral de 21 plazas.

1.3.- Procedencia, Conveniencia y Oportunidad:

Para el desarrollo del presente Estudio de Detalle cumplimos con el Plan General de Ordenación Urbana. No alteramos, por tanto, ningún otro parámetro urbanístico (techo, altura y ocupación máxima, etc) que afecte al Proyecto con el que Nayru S.L. obtiene licencia en fecha 24/10/2007 y prórroga de la misma en fecha 4/7/2011; si bien modificaremos en un próximo Proyecto de Edificación el proyecto presentado en lo que respecta al número de viviendas y con ello el número necesario de plazas de aparcamiento (una por vivienda y una por cada 100 m2t destinado a uso diferente al residencial. Por lo tanto, en cuanto al número de plazas de aparcamiento: dispondremos de una por vivienda, de forma que para un total de 19 viviendas (*que dispondremos en la modificación del Proyecto con Licencia en C/ Higueral*) tendremos un total de 21 plazas del aparcamiento, con 10 plazas ubicadas en el sótano del edificio y las otras 11 plazas en el Aparcamiento Subterráneo.

1.4.- Datos del Promotor:

Promotor: VEGANARCEA S.L.

C.I.F.: B-79.298.709

Domicilio: C/ Miguel de Cervantes Nº7.

Rincón de la Victoria 29730 – Málaga

2.-MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existente:

La parcela en C/ Higueral del presente Estudio de Detalle está a fecha actual con una estructura de hormigón armado tal y como se refleja en la foto adjunta, obra amparada en Licencia concedida en fecha 24/10/2007 para 24 viviendas, locales comerciales y aparcamientos pero no tiene, a fecha de hoy, ningún uso.



En cuanto al Aparcamiento Subterráneo de la parcela A2 del polígono 1 de la UER-14 la obra se encuentra totalmente ejecutada, con final de obra y recepcionada.

2.2.- Estructura de la propiedad del suelo:

Tanto la parcela de Cale Higueral como la parcela del Aparcamiento Subterráneo de la Parcela A2 del polígono 1 de la UER-14 son de propiedad de VEGANARCEA S.L.

Adjuntamos cuadro de las **parcelas aportadas** para una mejor información en el plano Nº 2 del presente documento con un cuadro de superficies de las parcelas objetos del presente documento incluyendo la superficie construida del Aparcamiento.

| PARCELAS APORTADAS | | Suelo |
|----------------------|-----------------|-----------|
| Edificio C/ Higueral | Veganarcea S.L. | 849,00 m2 |

| Aparcamiento | |
|-------------------|------------|
| BAJO RASANTE | 5817,85 m2 |
| SOBRE RASANTE | 99,79 m2 |
| RAMPA DESCUBIERTA | 233,43 m2 |

| | |
|------------------------|-----|
| Nº PLAZAS APARCAMIENTO | 244 |
|------------------------|-----|

2.3.- Marco Urbanístico de Referencia.

La parcela de Calle Higueral es Suelo Urbano directo con Calificación de Ordenación Abierta OA-3 y la del sótano de Aparcamiento Público de edificio terminado y con primera Ocupación.

3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Descripción y justificación de la solución adoptada:

Con el presente documento reordenamos las plazas de aparcamiento del sótano del proyecto original redactado por el Promotor NAYRU S.L. con Licencia concedida en 24/10/2007 para 24 viviendas, locales comerciales y aparcamientos en Calle Higueral. Con ello pretendemos disponer para las plazas de sótano de un mayor tamaño y mejor maniobrabilidad; asimismo eliminar las plazas de aparcamiento en superficie ya que la planta baja, antes dispuesta para locales comerciales, ahora son de uso residencial vivienda.

Para cumplir con los estándares de plazas de aparcamiento por vivienda se vinculan en la parcela A2 del polígono 1 de la UER-14 del Aparcamiento Subterráneo un total de 11 plazas del aparcamiento.; haciendo un total de plazas para las 19 viviendas de C/Higueral de 21 plazas.

Para ello no alteramos ningún parámetro urbanístico de aplicación tanto para el sótano del edificio en Calle Higueral como en edificio terminado del Aparcamiento Subterráneo. No adjuntamos, por tanto, planos de alineaciones y volúmenes al no modificar en nada la normativa vigente ni la del Proyecto con Licencia concedida.

3.2.- Justificación de que no se alteran los parámetros fijados en la modificación de ordenanzas en la Unidad de Ejecución de la UE.R-14, así

como en la delimitación poligonal prevista, en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación y en el resto de parámetros del Plan General vigente:

La solución expuesta en el presente Estudio de Detalle no reduce las superficies de espacios libres ni viales y en ningún caso se reduce la anchura de estos ya que el aparcamiento subterráneo se encuentra ejecutado. Las alineaciones que marcamos son, por tanto, las de separaciones a linderos, ya que las de separación a viales quedan fijadas por lo ya ejecutado.

Igualmente tampoco aumentamos volumen edificable en el documento último aprobado "*Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Polígono 2 de la Unidad de Ejecución UER-14*" ni los usos previstos en las determinaciones de la UE.R-14 ni en el Plan General de Ordenación Urbana del Rincón de la Victoria; la ocupación, altura y las separaciones a linderos, son las que se fijan en la modificación de las ordenanzas y el Estudio de Detalle del Polígono 2 (con el reajuste del presente documento en cuanto a la separación a la parcela del aparcamiento subterráneo bajo rasante).

3.3.- Características de ordenación según modificación de ordenanzas del P.G.O.U. para OA (Anexo 1):

Sección VII: ZONA DE ORDENACION ABIERTA (O.A).

7.1.- Definición y objetivos.

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedente del planeamiento parcial, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La Ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolidada con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya, directa y previamente, detraídos por el Plan para subsanar déficits de equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la Ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre éstos y las viviendas.

Para los casos de renovación parcial y concreta del parque inmobiliario la Ordenanza atempera la altura y la intensidad volumétrica de determinadas zonas claramente desorbitadas.

Y para las sustituciones de unidades totales o para actuaciones de gran entidad se garantizan además, mediante la aplicación de estándares, el adecuado nivel de equipamiento colectivo.

7.2.- Definición de las subzonas.

Se han definido seis subzonas atendiendo a los distintos grados de intensidad volumétrica y de altura máxima: OA-1, OA-2, OA-3, OA-4, OA-5, y OA-6 y OA-9.

7.3.- Condiciones de la ordenación.

7.3.1. Parcelación.

Atendiendo a la que es de aplicación se considera parcela mínima:

| | |
|------|---------------------|
| OA-3 | 1000 m ² |
|------|---------------------|

Aquellas parcelas que no tenga la dimensión mínima según la calificación y se encuentren entre dos edificaciones consolidadas antes de la aprobación del P.G.O.U., podrán regirse por el resto de los parámetros que marque su ordenanza, exceptuando el de parcela mínima.

7.3.2. Edificabilidad neta.

Los índices de edificabilidad aplicados sobre parcela neta serán para la subzonas de aplicación:

| | |
|------|-------------------------------------|
| OA-3 | 2m ² t/m ² s. |
|------|-------------------------------------|

7.3.3. Ocupación máxima de la parcela.

Para la subzona de aplicación el porcentaje de ocupación máxima será:

| | |
|------|-----|
| OA-3 | 40% |
|------|-----|

7.4. Condiciones de la edificación.

7.4.1. Altura edificable.

La altura edificable máxima será para la subzonas de aplicación la siguiente:

| | |
|------|--------|
| OA-3 | PB + 4 |
|------|--------|

7.4.2. Separación a linderos públicos y privados.

En la OA-9 la separación a linderos serán los siguientes:

Linderos públicos y privados:

1/3 de la altura

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento - previa propuesta o petición de la parte interesada cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

7.4.3. Separación entre edificaciones.

En la OA-3 la separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 3/4 de la altura del mayor, pudiendo adosarse las plantas bajas.

7.5. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.

Uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamientos, oficinas, comercial, hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del

automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de industria de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

7.6. Ordenación abierta para uso hotelero (OA H)

En el proyecto deberán incluirse dependencias comunes cerradas tales como salones y restaurantes de uso del hotel con un mínimo de 25% de la superficie total construida. Deberán presentar calificación hotelera, sin admitirse apart-hoteles ni cualquier otro tipo de viviendas turísticas.

El Arquitecto:

Félix Naveira Lampérez



Enero 2.018

4.-RESUMEN EJECUTIVO.

(Cumplimiento con artículo 19.3 de la Ley 7/2002 de la LOUA Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) incluimos apartado de Resumen Ejecutivo.

4.- 1. Ámbito:

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es el sótano del edificio sito en parcela de Calle Higueral (ver plano situación) y la parcela A2 del polígono 1 de la UER-14 del Aparcamiento Subterráneo en su subsuelo como se grafía en el plano Nº1.

4.- 2. Finalidad:

Con el presente documento reordenamos las plazas de aparcamiento del sótano del proyecto original redactado por el Promotor NAYRU S.L. con Licencia concedida en 24/10/2007 para 24 viviendas, locales comerciales y aparcamientos en Calle Higueral. Con ello pretendemos disponer para las plazas de sótano de un mayor tamaño y mejor maniobrabilidad; asimismo eliminar las plazas de aparcamiento en superficie ya que la planta baja, antes dispuesta para locales comerciales, ahora son de uso residencial vivienda.

Para cumplir con los estándares de plazas de aparcamiento por vivienda se vinculan en la parcela A2 del polígono 1 de la UER-14 del Aparcamiento Subterráneo un total de 11 plazas del aparcamiento.; haciendo un total de plazas para las 19 viviendas de C/Higueral de 21 plazas.

4.- 2. Parámetros Urbanísticos Globales de aplicación:

No alteramos ningún parámetro urbanístico de aplicación tanto para el sótano del edificio en Calle Higueral como en edificio terminado del Aparcamiento Subterráneo. No adjuntamos, por tanto, planos de alineaciones y volúmenes al no modificar en nada la normativa vigente ni la del Proyecto con Licencia concedida. Todo esto queda reflejado en los planos Nº4 y 5 del presente Estudio de Detalle, por lo que no es necesario adjuntar más planos que los citados y expuestos en el Estudio de Detalle.

El Arquitecto:

Félix Naveira Lampérez.



Enero 2018

5.-INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El objeto del Informe de Sostenibilidad Económica que describe el artículo 19.3 de la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), es el de *“la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas”*.

En el caso que nos ocupa se hace innecesario un Informe de Sostenibilidad Económica ya que éste Estudio de Detalle actúa en una parcela privada, urbana y totalmente urbanizada. Ni el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle, ni su finalidad, ni las actuaciones previstas en el mismo, se hacen en suelo público por lo que no hay impacto, ni repercusión, ni cargas económicas para las haciendas Públicas.

El Arquitecto:

Félix Naveira Lampérez



Enero 2.018



Promotor:



Félix Naveira Lampérez
Arquitecto
Nº Colegiado 449

Proyecto:

ESTUDIO DE DETALLE Higueral
Edificio Calle Higueral - Aparcamiento Subterráneo UER-14

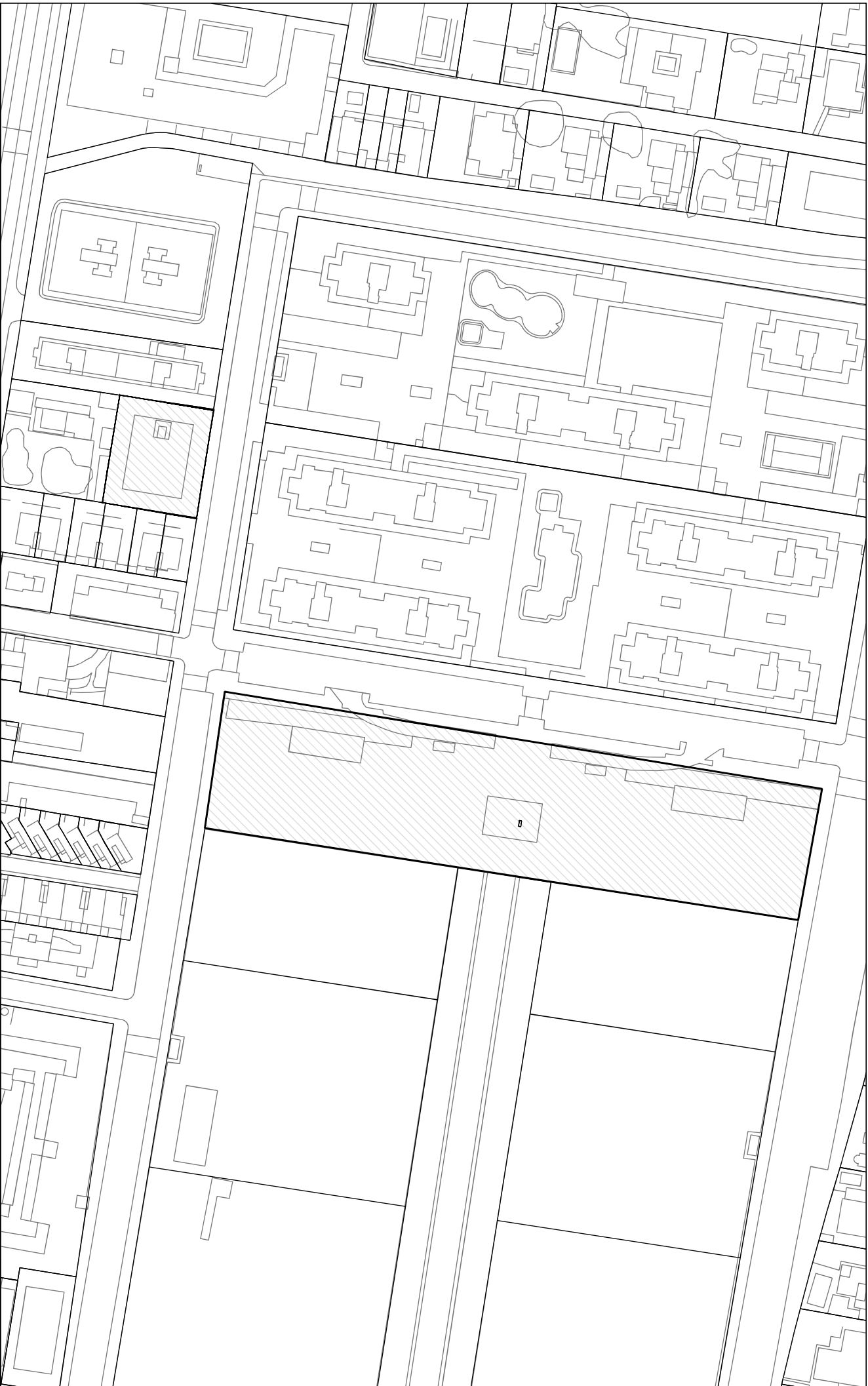
Félix Naveira Lampérez

Plano:

Situación - PGOU

Plano Nº **1**
Escala: 1:200



ENERO 2018



PARCELAS APORTADAS
Edificio C/ Higueral
Vegamarcia S.L.
Suelo
849,00 m²

| Aparcamiento | |
|----------------------------|------------------------|
| BAJO RASANTE | 5817,85 m ² |
| SOBRE RASANTE | 99,79 m ² |
| RAMPA DESCUBIERTA | 233,43 m ² |
| Nº PLAZAS APARCAMIENTO 244 | |

Promotor:



VEGAMARCA S.L.
Félix Naviera Lampérez
Arquitecto
Nº Colegiado 449

Proyecto:

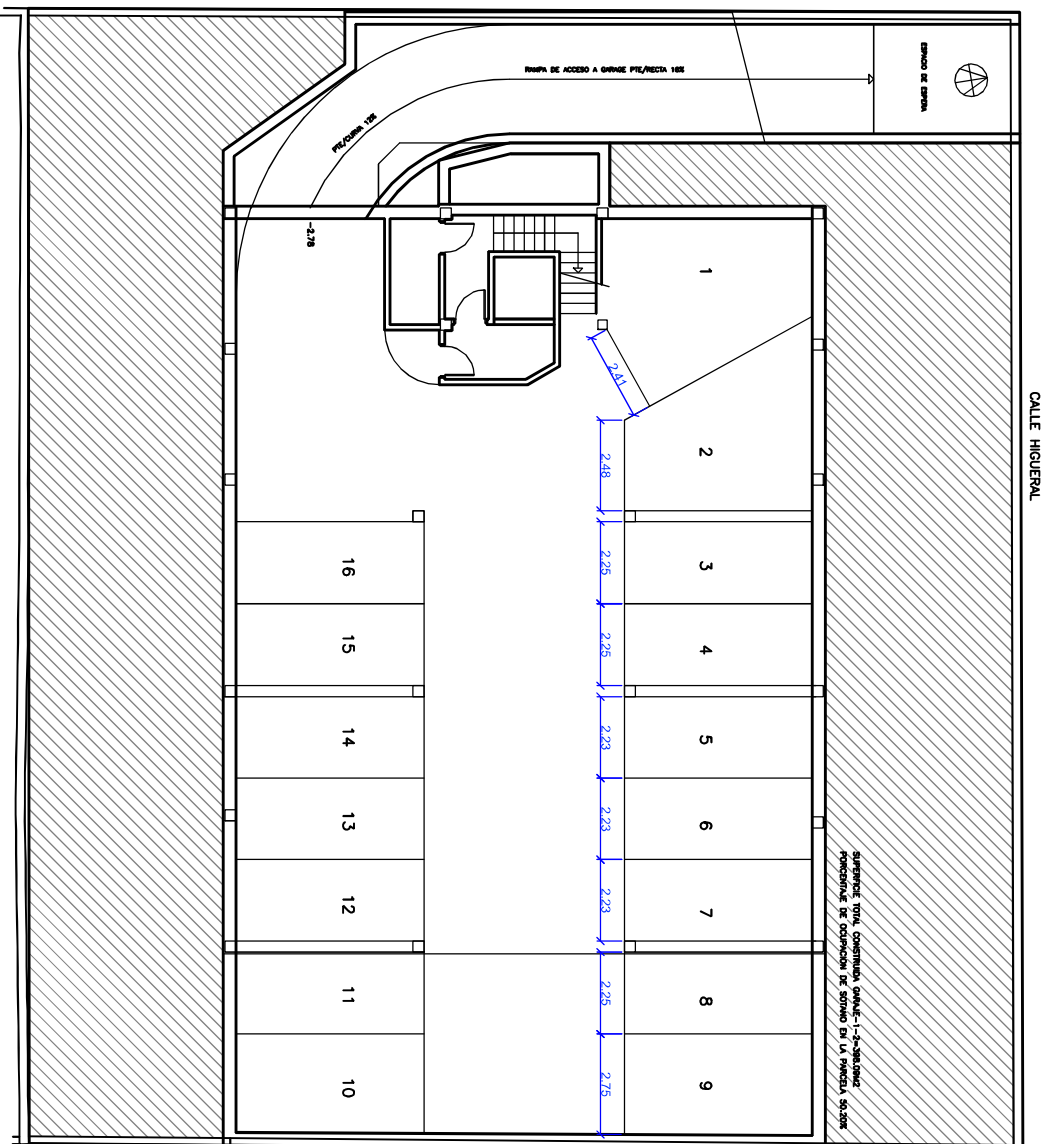
ESTUDIO DE DETALLE Higueral
Edificio Calle Higueral - Aparcamiento Subterráneo UER-14

Plano:



Ámbito - Propiedades
Plano Nº **2**
Escala: 1:1000

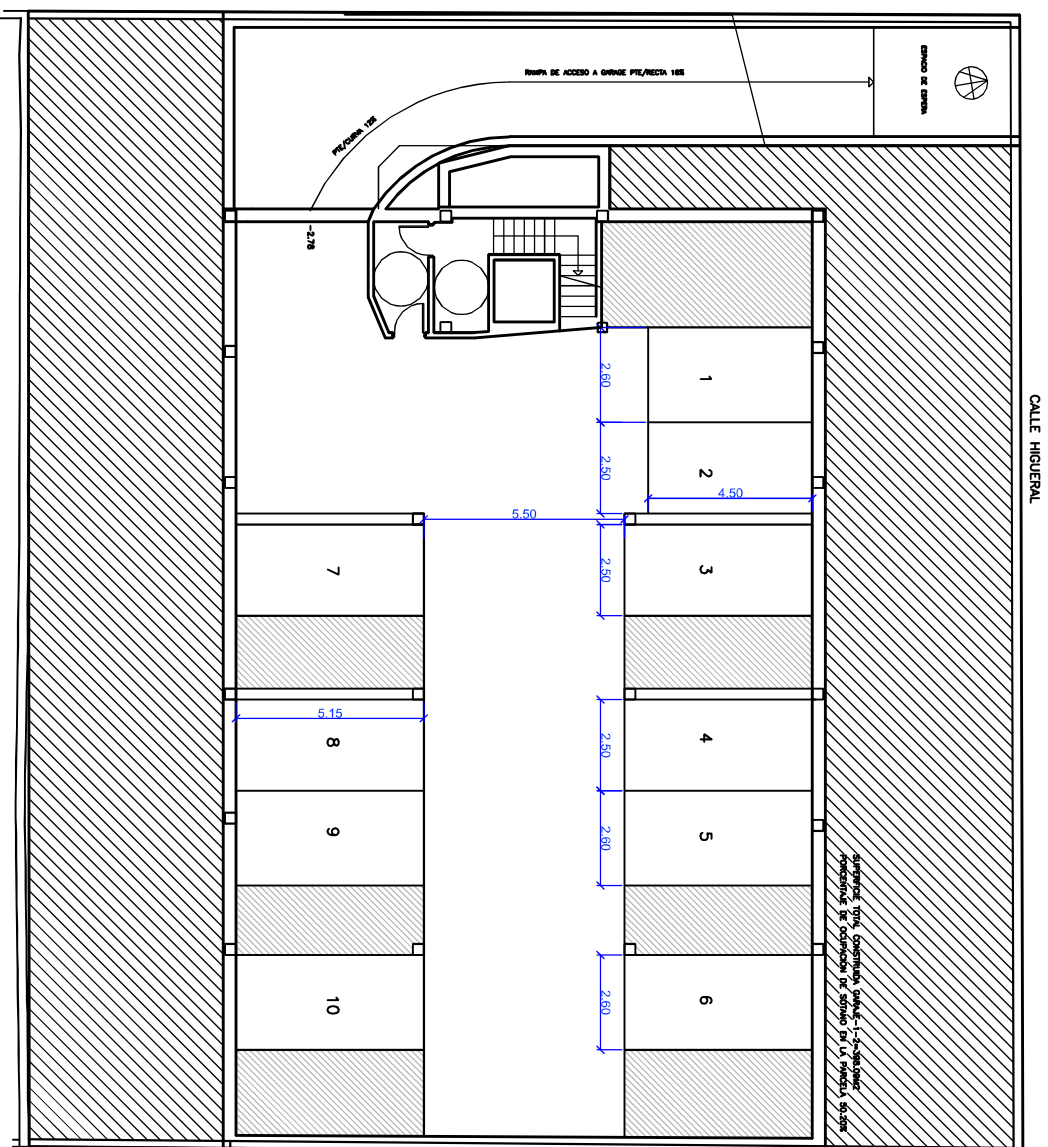
Félix Naviera Lampérez


ENERO 2018




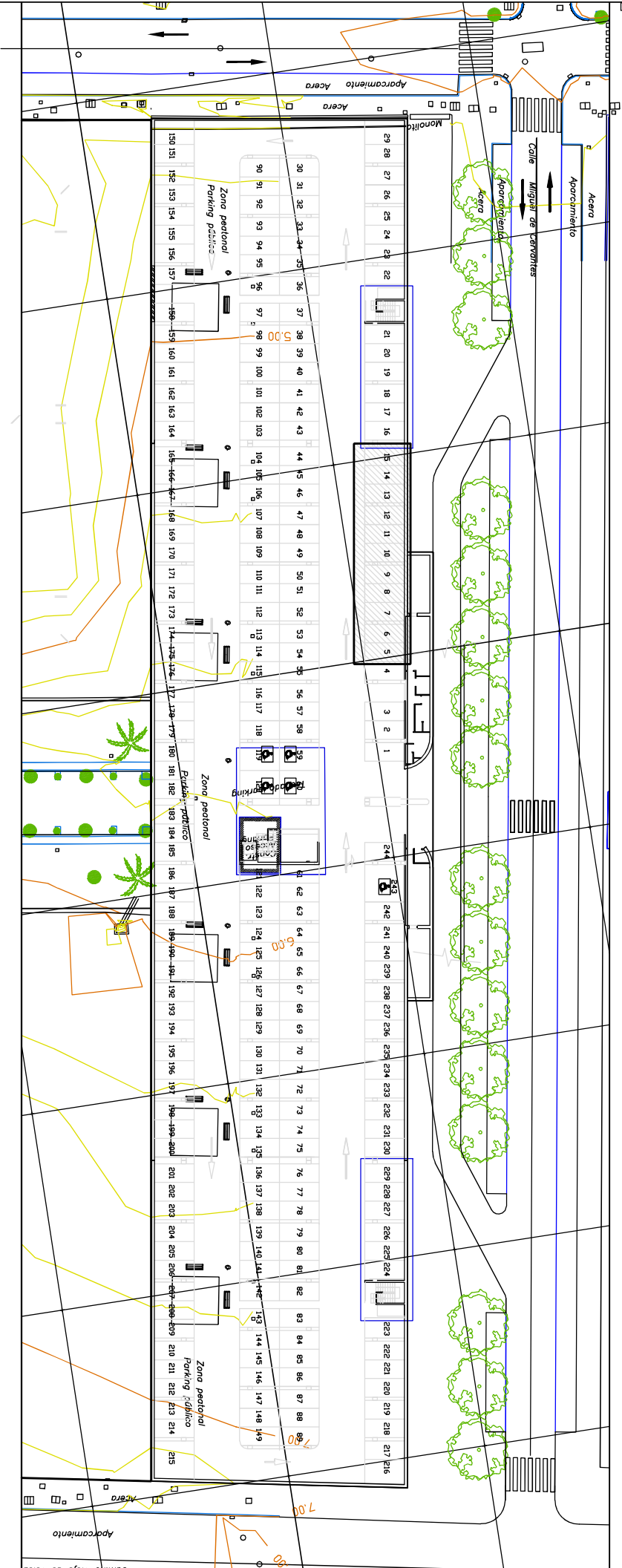
Estado Actual 16 plazas en sótano

| | | | |
|---|--|---|--|
| PARCELAS APORTADAS Edificio C/ Higueral | | Suelo 849,00 m ² | |
| Aparcamiento BAJO RASANTE 5817,85 m ² SOBRE RASANTE 98,79 m ² RAMPA DESCUBIERTA 233,43 m ² | | Nº PLAZAS APARCAMIENTO 244 | |
| Promotor:  VEGANARCA S.L. | | Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE Higueral Edificio Calle Higueral - Aparcamiento Subterráneo UER-14 | |
| Félix Naveira Lampérez Arquitecto Nº Colegiado 449 | | Plano: Estado Actual C/Higueral Plano Nº 3 Escala: 1:150 | |
| Félix Naveira Lampérez  ENERO 2018 | | | |



Estado Modificado 10 plazas en sótano

| | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------|--|
| <div>PARCELAS APORTADAS</div> <div>Edificio C/ Higueral</div> | | <div>Suelo</div> <div>849,00 m²</div> | | <div>Promotor:</div> <div> VEGANARCA S.L.</div> | | <div>Proyecto:</div> <div>ESTUDIO DE DETALLE Higueral</div> | | <div>Félix Naveira Lampérez</div> | |
| <div>Aparcamiento</div> | | <div>BAJO RASANTE</div> <div>5817,85 m²</div> | | <div>SOBRE RASANTE</div> <div>99,79 m²</div> | | <div>Edificio Calle Higueral - Aparcamiento Subterráneo UER-14</div> | | <div>Piano:</div> <div>4</div> | |
| <div>RAMPA DESCUBIERTA</div> <div>233,43 m²</div> | | <div>Nº PLAZAS APARCAMIENTO 244</div> | | <div>Estado Modificado C/Higueral</div> | | <div>Piano Nº</div> <div>4</div> | | <div>Escala: 1:150</div> | |
| | | | | | | <div>ENERO 2018</div> | | | |



PARCELAS APORTADAS

Edificio C/ Higueral

Veganarcea S.L.

Suelo

849,00 m2

Aparcamiento

BAJO RASANTE

5817,85 m2

SOBRE RASANTE

98,79 m2

RAMPA DESCUBIERTA

233,43 m2

Nº PLAZAS APARCAMIENTO 244

Promotor:



Félix Naveira Lampérez
Arquitecto
Nº Colegiado 449

Proyecto:

ESTUDIO DE DETALLE Higueral

Edificio Calle Higueral - Aparcamiento Subterráneo UER-14

Félix Naveira Lampérez

Plano:

Plazas Vinculadas Apr. Sub

Plano Nº 5

Escala: 1:500

ENERO 2018