

EXPEDIENTE :: 2023009994	FIRMANTE - FECHA
Fecha: 28/06/2023	JOSE FRANCISCO SALADO ESCOBAR-ALCALDE PRESIDENTE - 12/02/2024
Hora: 00:00	serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 12/02/2024 15:01:53
Unid. reg: REGISTRO GENERAL	La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800389FFA00Y0U1J8F4V1R7 en la Sede Electrónica de la Entidad



ESTUDIO DE DETALLE

Vivienda Unifamiliar Aislada

Urbanización Paraíso del Sol. Parcela 11Q. Rincón de la Victoria.

Promotor: Jose Luis López de Hoyos

Arquitecto: Carlos Moreno Padrón

MEMORIA

0.- ANTECEDENTES.

La parcela sobre la que se redacta el presente Estudio de Detalle se encuentra en la **Urbanización Paraíso del Sol, parcela 11 Q, Calle Surinam. Rincón de La Victoria.**

La parcela se encuentra en La unidad de ejecución UE TB-46, desarrollada a partir de anterior Estudio de Detalle, donde quedan reflejados los límites de la parcela así como la ordenanza de aplicación (UAS-1).

Con fecha de 04/02/222 se presenta solicitud de licencia de obra para construcción de vivienda unifamiliar aislada en la parcela de referencia. **EXPEDIENTE 1295/2022**

En fecha 06/04/2022 se notifica requerimiento municipal instando la subsanación de deficiencias de proyecto respecto a normativa y la presentación de documentación complementaria.

En fecha de 1/02/2022 se aporta nueva documentación para subsanación (Proyecto básico reformado y anexo J de justificación de subsanaciones).

Con fecha de 10/01/2023 se notifica nuevo requerimiento para subsanación, cuyo principal punto es el que da lugar a la redacción del presente estudio de detalle.

Se presenta a continuación el Punto 2 del informe técnico emitido por el arquitecto municipal de manera literal:

" 2.- Análisis del proyecto.

Analizado el proyecto se observa:

2.1.- Según el punto 2.9.2.1.A) 3). de la Sección II, Parte 4ª del PGOU (tras la ME aprobada definitivamente el 1/12/2011 (BOP nº 79 de fecha 25/4/2012), la planta baja de la edificación no podrá situarse a una altura superior a 2 m desde la coronación del muro, ni a una altura superior a la media entre el vial y la cota alta de parcela en cualquier sección.

Según proyecto en el punto medio de parcela la cota del acerado es la +70,50 aproximadamente, y la cota alta de parcela es la + 75,00, con lo cual, la cota media será la +72,75, mientras la planta baja de la edificación proyectada se sitúa a la cota +73,85 (1,10 m más alta de lo que determina la normativa).

Por lo tanto, el proyecto cumple con la primera exigencia de situarse la planta baja a una cota menor a los 2 m desde la coronación del muro (se sitúa a 1,50 m), pero no cumple la segunda exigencia que es la de situarse a una cota no superior a la media entre el vial y la cota alta de parcela.

En el Anexo J presentado se admite este desajuste, pero lo justifica en base a que la cota media (72,50 m) quedaría 1,10 m por debajo de la cota de coronación del muro alineado a vial, que en anexo a la parcela Oeste se diseña con 2.90 m de altura (73,50 m), que sería de 2,10 si el muro alineado a vial agotara la altura de 3,5 m permitida.

Además, teniendo en cuenta que el muro medianero del vecino colindante por el Oeste tiene su coronación a la cota 75,85 m (cota de su planta baja), de ubicar la planta baja de la vivienda diseñada a la

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800389FFA00Y0U1J8F4V1R7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JOSE FRANCISCO SALADO ESCÁÑO-ALCALDE PRESIDENTE - 12/02/2024
serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 12/02/2024 15:01:53

EXPEDIENTE :: 2023009984
Fecha: 28/06/2023
Hora: 00:00
Unid. reg: REGISTRO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07ER00389FFA00YUJUF4V1R7 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JOSE FRANCISCO SALADO ESCOBAR-ALCALDE PRESIDENTE - 12/02/2024 serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 12/02/2024 15:01:53
EXPEDIENTE :: 2023009994 Fecha: 28/06/2023 Hora: 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



cota 72,50 m exigida, quedaría una medianería configurada por los muros de nivelación de ambas parcelas de 3,10 m, superando el máximo exigido en normativa y quedando una medianería vista desde la parcela que nos ocupa de los citados 3,10 m más el 1,20 de peto existente (según normativa podría llegar a los 2,10 m de cerramiento), lo que hacen un total de pared vista de 4,3 m (podría llegar a 5,2 m).

Bajo mi punto de vista, las rasantes contempladas en proyecto se consideran razonables ya que la topografía singular de la parcela hace que la adaptación a la exigencia de colocar la planta baja a la cota media citada quede más de 1 m por debajo de la cota de coronación del muro permitido por normativa, además se incumpliría la ordenanza que regula la altura máxima de muros de nivelación medianeros teniendo en cuenta las rasantes de la edificación existente por el Oeste. No obstante, y en base a lo dispuesto en el punto 2.9.1.D. Sección II, Parte 4º del PGOU, proveniente de la ME aprobada el 1/12/2011 (BOP nº 79 de fecha 25/4/2012, pág 33 y sg), de acogerse a la normativa "En terrenos con pendiente inicial superior al 25%, ascendente desde el vial de acceso, donde en su interior existen desniveles ascendentes y descendentes entre viales, o entre vial y límite opuesto de parcela", se exceptúan del cumplimiento de la normativa que exige ubicar la planta baja en el punto medio entre el vial de acceso y la cota alta de parcela, aquellas parcelas que por su configuración específica quede impedida o ampliamente afectada la edificación en ladera, como parece el caso, pudiéndose admitir la solución de proyecto mediante la tramitación previa de un Estudio de Detalle."

De esta manera, se extrae del requerimiento anterior la necesidad de tramitación del presente Estudio de Detalle que justifique y fije la rasante propuesta en proyecto.

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800389FFA00Y0UJUF4V1R7 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	JOSE FRANCISCO SALADO ESCARDO-ALCALDE PRESIDENTE - 12/02/2024 señalNumero=S2838002E.CN=Señalo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 12/02/2024 15:01:53
EXPEDIENTE :: 2023009994	Unid. reg: REGISTRO GENERAL
Fecha: 28/06/2023	Hora: 00:00

1. – AGENTES

Promotor

Se redacta el presente Estudio de Detalle a instancias de JOSE LUIS LOPEZ DE HOYOS, con NIF 45291571 V y domicilio en Avenida Constitución 19. 52005. Melilla

Técnico redactor

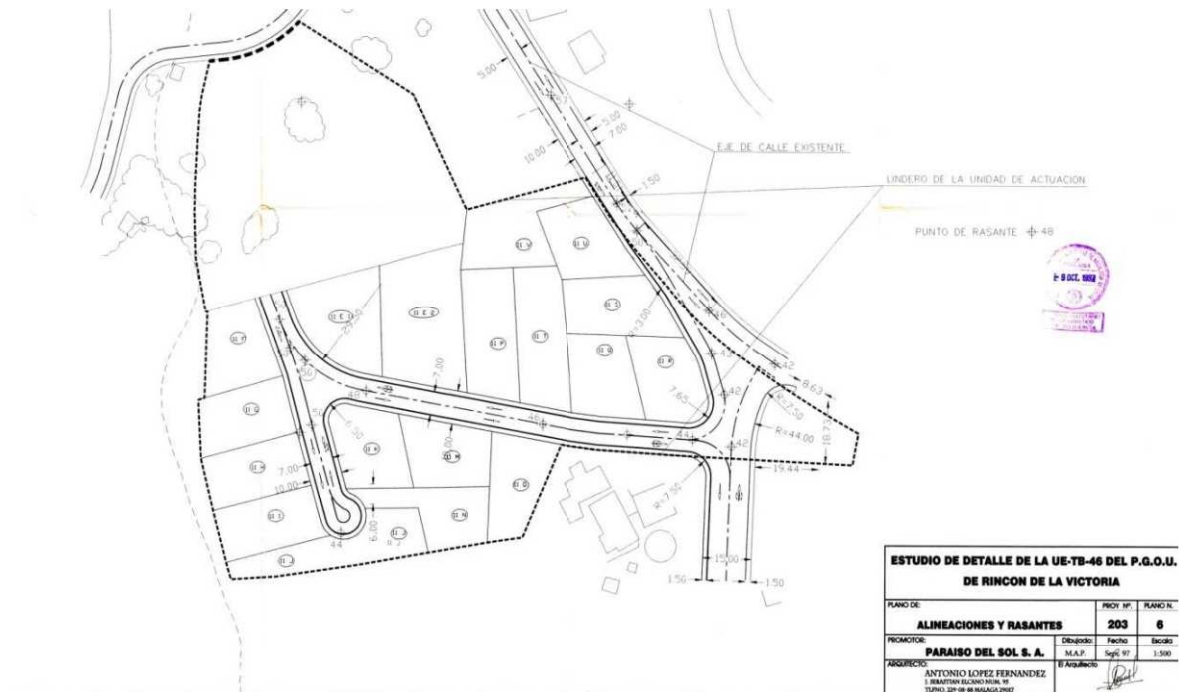
Carlos Hugo Moreno Padrón, con NIF 43823726 D, y domicilio en Calle Venezuela 3. 3C, 29017, Málaga. Colegiado nº 1162 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

2. – OBJETO DEL E.D.

El objeto del presente Estudio de Detalle es fijar la rasante de implantación de la edificación. La volumetría, secciones, retranqueos y resto de parámetros urbanísticos quedan definidos y conveniente justificados en Proyecto Básico Reformado (con registro de entrada de fecha 1/02/2022. Expediente **1295/2022**).

2.1- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.

La parcela sobre la que se redacta este estudio de detalle se encuentra en la Urbanización Paraíso del Sol, parcela 11 Q, Calle Surinam. Rincón de La Victoria.



La parcela se encuentra en La unidad de ejecución UE TB-46, desarrollada a partir de anterior Estudio de Detalle, donde quedan reflejados los límites de la parcela así como la ordenanza de aplicación (UAS-1).

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800389FFA00Y0UJ8F4V1R7 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA JOSE FRANCISCO SALADO ESCOBAR-ALCALDE PRESIDENTE - 12/02/2024 serialNumber=S2838002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 12/02/2024 15:01:53
EXPEDIENTE :: 2023009994 Fecha: 28/06/2023 Hora: 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL	<small>APROBACIÓN ANUAL POR DECRETO DEL ALCALDE DE 2023</small>

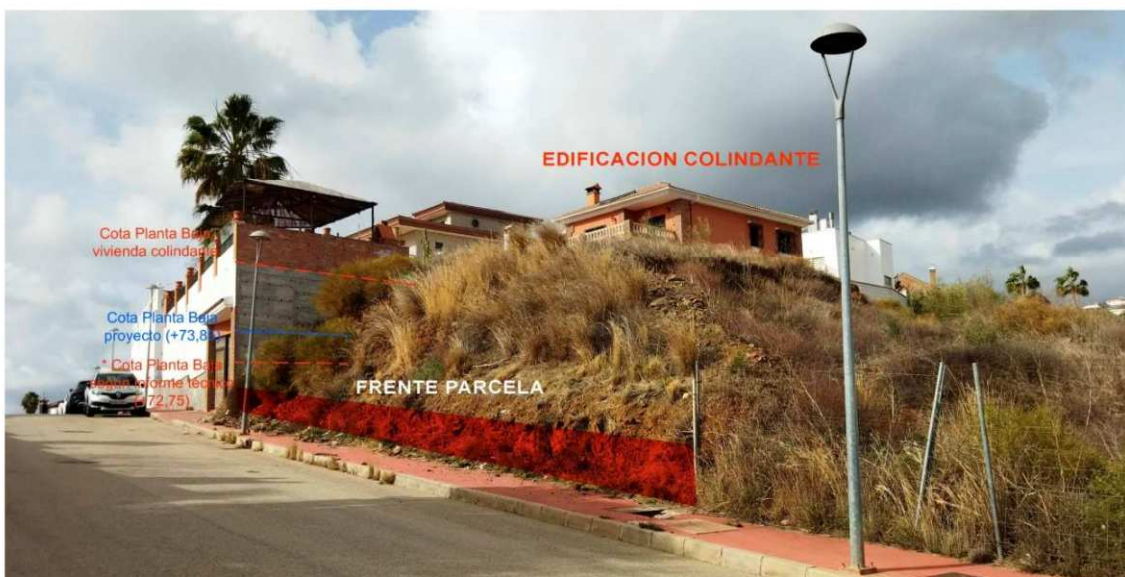


La referencia catastral de la parcela es **9251809UF8695S0001RX**

La parcela tiene forma trapezoidal, con sus lados cortos en orientación Norte-Sur. Su única fachada con linde a espacio público es la Sur (Calle Surinam). Al Norte y Este linda con parcelas particulares sin edificar al momento de la redacción del presente documento. Al Oeste linda con parcela particular ya edificada.

Presenta una topografía compleja, con promontorios puntuales y considerable pendiente tanto en sentido longitudinal como transversal. La cota del terreno a 5 metros de la alineación es superior a 3 m de la rasante de la calle. En plano **ED-03**, se realiza estudio gráfico pormenorizado de las pendientes de la parcela.

La superficie real de la parcela medida exactamente según el levantamiento topográfico que se adjunta (**Plano ED-02**) es de **500,73 m2**.



Vista general. Representación gráfica de niveles respecto a edificio medianero.

2.2- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

La parcela está clasificada en el TR del PGOU como Suelo Urbano teniendo la condición de solar según el art. 13.3 de la LISTA. Esta calificada como Unifamiliar aislada tipo R (UAS-R), que remite al planeamiento de desarrollo previo, en este caso el ED de la UE TB-46, que establecía para esta parcela los siguientes parámetros:

- Parcela Mínima: 500 m2
- Ocupación máxima 35%
- Altura máxima: PB+1

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800389FFA00Y0U1J8F4V1R7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 JOSE FRANCISCO SALADO ESCOBAR-ALCALDE PRESIDENTE - 12/02/2024
 serialNumber=S283000E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 12/02/2024 15:01:53
 #PROVINCION#AVILA#POR#DECRETO#DEL#CALDA#DE#180224

EXPEDIENTE :: 20230009984
 Fecha: 28/06/2023
 Hora: 00:00
 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



2.3-JUSTIFICACION URBANÍSTICA RASANTE DE IMPLANTACIÓN PROPUESTA

Según artículo 2.9.2.1.A:

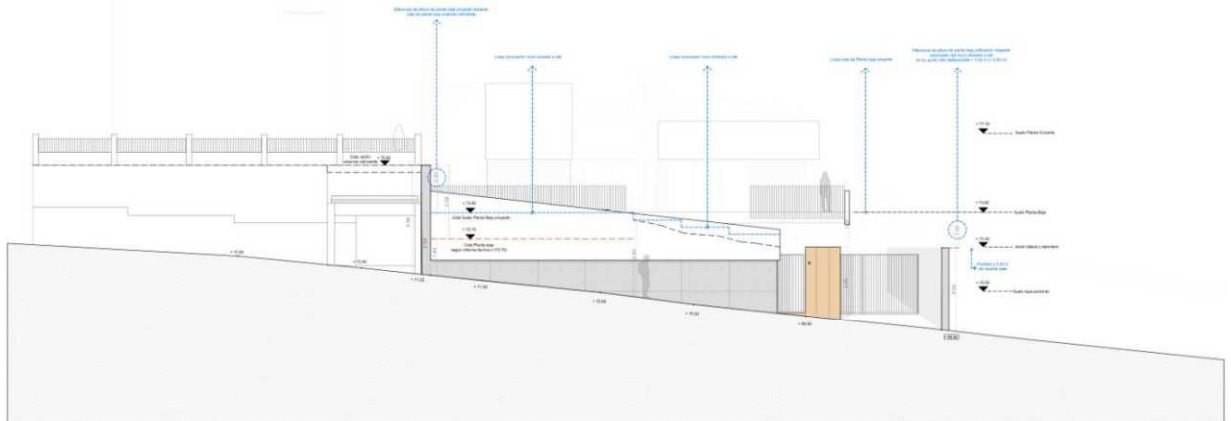
" 1) Se crearan plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación.

2) La altura del muro indicado en el apartado anterior no será superior a 3,50 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de calle en los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no sobrepase la altura máxima indicada."

3) La planta baja de la edificación deberá disponerse a una altura no superior de 2 metros respecto a la rasante de la coronación del muro citado en el punto anterior..."

La propuesta cumple los anteriores apartados, dado que el muro alineado a vial se escalona de manera que no supera en ningún punto los 3,50 m de altura respecto a la rasante de la calle (ver **Plano ED-04**).

De igual forma la propuesta cumple la primera disposición del punto 3, ya que en el punto más desfavorable, la cota de planta baja se dispone a 1,50 m de altura respecto a la coronación del muro (0,50 m por debajo de la altura máxima permitida). (ver **Plano ED-04**).



Esquema alzado de propuesta a Calle Surinam. Ver alzado a escala en **PLANO ED-04**

En relación a la segunda disposición del punto 3:

"... Tampoco podrá situarse esta planta baja a una rasante superior a la media entre el vial y la cota alta de la parcela"

La propuesta se acoge al **punto 2.9.2. TERRENOS CON PENDIENTE SUPERIOR AL 25 %, en su epígrafe D**, que se cita literal a continuación:

"D. EN TERRENOS CON PENDIENTE INICIAL SUPERIOR AL 25% ASCENDENTE DESDE EL VIAL DE ACCESO, DONDE EN SU INTERIOR EXISTEN DESNIVELES ASCENDENTES Y DESCENDENTES ENTRE VIALES, O ENTRE VIAL Y LÍMITE OPUESTO DE LA PARCELA:

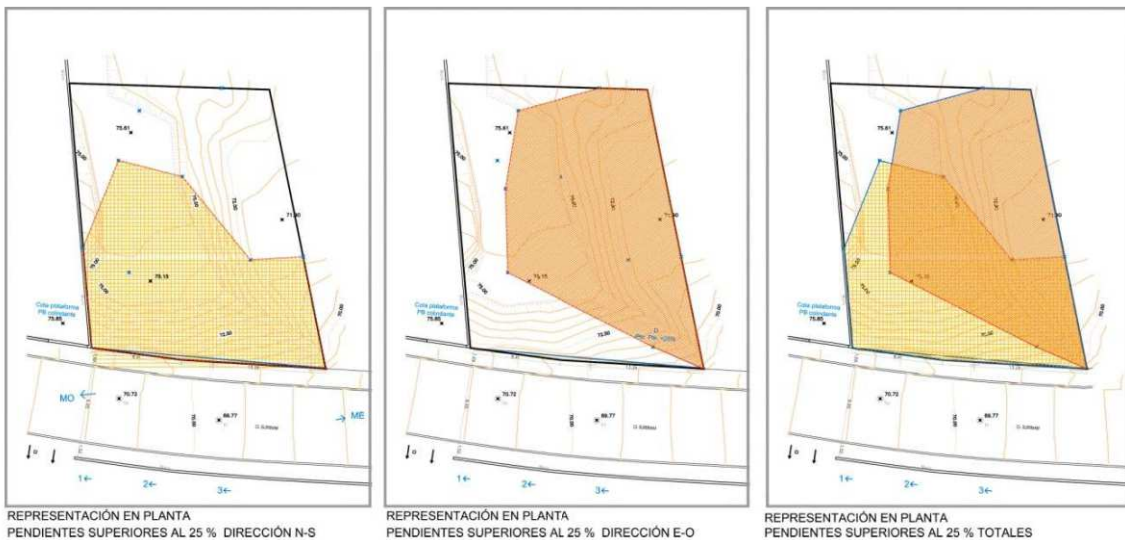
La edificación no se situará en los puntos altos o crestas, debiendo desarrollarse en ladera, para lo cual la planta baja de la edificación no superará la rasante media entre vial de acceso y a cota alta de parcela .
Se exceptúan del cumplimiento de esta exigencia aquellas parcelas que por su configuración específica quede impedida o ampliamente afectada la edificación en ladera, para lo cual se redactará un estudio de detalle que acredite dicha circunstancia y disponga la edificación de forma que sobre la cota alta del terreno del terreno natural sólo sobresalgan como máximo 2 alturas menos de las permitidas por la ordenanza específica, pudiendo en este caso superarse el máximo movimiento de tierras permitido por normativa hasta el límite necesario para el cumplimiento de esta ordenanza."

APLICACIÓN DEL PUNTO 2.9.2. TERRENOS CON PENDIENTE SUPERIOR AL 25 %, EN SU EPÍGRAFE D

La parcela presenta una topografía compleja, con promontorios puntuales y considerable pendiente tanto en sentido longitudinal como transversal.

El análisis de la pendiente a través de una única sección genérica no representaría la realidad de la topografía ni de la dificultad de implantación de la edificación en la misma.

Para ello se realiza estudio pormenorizado a través de diferentes secciones tanto en dirección N-S como E-O, obteniendo como resultado la representación en planta de las superficies de parcela con pendientes superiores al 25 % (ver estudio detallado en **PLANO ED-03**).



Esquemas representación en planta de pendientes. Ver estudio completo en **PLANO ED-03**

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07ER00389FFA00Y0UJ8F4V1R7 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE PRESIDENTE - 12/02/2024 serialNumber=S2838002E.CN=Sello de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 12/02/2024 15:01:53
EXPEDIENTE :: 2023000994 Fecha: 28/06/2023 Hora: 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



De dicho estudio se desprende que la parcela se ajusta a los requerimiento de aplicación del punto 2.9.1.D. Sección II, Parte 4º del PGOU, proveniente de la ME aprobada el 1/12/2011:

- Pendiente inicial ascendente desde el vial de acceso superior al 25%.
- Existencia de desniveles ascendentes y descendentes en el interior de la parcela.

De esta manera la propuesta se exime del cumplimiento de la normativa que exige ubicar la planta baja en el punto medio entre el vial de acceso y la cota alta de parcela.(según punto 2.9.1.D. Sección II, Parte 4º del PGOU, proveniente de la ME aprobada el 1/12/2011, antes citado).

3. RESUMEN Y CONCLUSIONES

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de fijar y justificar la rasante de implantación de Planta Baja de la propuesta contenida en Proyecto Básico Reformado (con registro de entrada 1/02/2022 y número de expediente **1295/2022**).

En dicha propuesta la rasante de implantación incumplía (tal y como detalla informe técnico municipal emitido) la segunda disposición del punto 3 de la normativa (artículo 2.9.2.1.A):

"... Tampoco podrá situarse esta planta baja a una rasante superior a la media entre el vial y la cota alta de la parcela"

En el proyecto presentado no quedaba convenientemente justificada la adopción de la rasante propuesta. Siendo necesaria la redacción de Estudio Detalle que justifique y desarrolle la aplicación del punto 2.9.1.D. Sección II, Parte 4º del PGOU.

De lo anteriormente desarrollado en el presente Estudio de Detalle queda justificada la aplicación de dicho artículo para este caso concreto. Entendiendo razonable y ajustada a normativa la rasante propuesta.

En Málaga a 9 de Marzo de 2023

El arquitecto,

Carlos Hugo Moreno Padrón

Firmado digitalmente por
MORENO PADRON CARLOS
HUGO - 43823726D