

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA DE SERVICIOS TERCIARIOS ABIERTA
AUTOVÍA A-7 KM 191,2
URBANIZACIÓN ELVIRIA
MARBELLA
MÁLAGA

RAFAEL OLIVARES ÁLVAREZ-OSSORIO
MIRIAM REIN LORENZALE
CARMEN VILA GARCÍA

ARQUITECTOS

0.- INDICE DE DOCUMENTACION

A.- MEMORIA

B.- PLANOS

C.- ANEXO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
ARBOLEDA Y MEDICIÓN DE COBERTURA
VEGETAL

A.- MEMORIA

A.- INDICE DE MEMORIA

A.1.- MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1.- PROMOTOR
- 1.2.- OBJETO DEL TRABAJO
- 1.3.- SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 1.4.- PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

A.2.- MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES
- 2.2.- MARCO NORMATIVO DE CARRETERAS
- 2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 2.4.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA
- 2.5.- DOCUMENTACION FOTOGRAFICA
- 2.6.- DATOS CATASTRALES
- 2.7.- DATOS REGISTRALES

A.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1.- SOLUCION ADOPTADA
- 3.2.- AFECCIÓN DE CARRETERAS
- 3.3.- ORDENANZAS REGULADORAS
- 3.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL LAS NORMAS Y ORDENANZAS DE ACCESIBILIDAD - DECRETO 293/2009

A.1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.- PROMOTOR

El encargo ha sido realizado por El Ruedo, S.L, con CIF B-28.091.536 y domicilio en C/ Zurbano, 80, 28010 de Madrid, sociedad representada por D. Juan Guerrero Taillefer, con DNI nº 24.808.858-T y domicilio en C/ Zurbano, 80, 28010 de Madrid.

Se encarga el trabajo a Rafael Olivares Álvarez-Ossorio, Miriam Rein Lorenzale y Carmen Vila García, arquitectos, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

1.2.- OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del trabajo es la redacción de un Estudio de Detalle para la implantación de un centro comercial en la parcela de la oficina de la Urbanización Elviria, sita en el punto kilométrico 191,2 de la Autovía del Mediterráneo, A-7, en el término municipal de Marbella (Málaga)

El presente Estudio de Detalle se realiza a instancias de la propiedad de los terrenos, quien plantea la redacción y tramitación de esta figura de planeamiento en cumplimiento de lo dispuesto en la Normativa Urbanística del vigente PGOU de Marbella que, para la subzona de ordenanza de Servicios Terciarios Abierta (ST-A), que es la calificación pormenorizada que corresponde al terreno, establece en su artículo 11.13.3.1.2 dicha exigencia. En concreto se indica:

“Para la implantación de este uso pormenorizado será preciso la previa aprobación de Estudio de Detalle con el objeto de ordenar volúmenes, espacio libre de edificación, ordenación del tráfico interior y exterior, etc (...)”

Esta documentación establece la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos y el trazado de los accesos viarios a la edificación planteada, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella.

1.3.- SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La parcela de servicios terciarios abierta objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra enclavada en la parte este del municipio, en la zona sur de la Urbanización Elviria.

Esta parcela es de forma trapezoidal y linda al sur y noroeste con viales públicos, siendo el resto de sus linderos medianeros con otras parcelas. Estos linderos son los siguientes:

- Norte con Zona Verde municipal
- Este con el Centro Comercial Pinares de Elviria
- Sur con la línea de dominio público expropiado de la Autovía del Mediterráneo, A-7
- Oeste con el Conjunto Residencial “Los Arcos”
- Noroeste con la Calle Joaquín Rodrigo

Tiene accesos rodado y peatonal tanto desde el vial de servicio de la Autovía del Mediterráneo, A-7, como desde la Calle Joaquín Rodrigo.

También cuenta con otro acceso rodado y peatonal desde su lindero norte, que la comunica directamente con la Avenida de Valeriano, a través de una servidumbre de paso existente en la zona verde.

Asimismo, cuenta con los servicios urbanísticos necesarios.

La parcela tiene una superficie de 9.272 m² y su referencia catastral es 0706126UF4400N0001ZL.

La topografía actual de la parcela es ascendente, con pendiente uniforme en la dirección suroeste-noreste.

El perfil del terreno natural parte desde la vía de servicio de la A-7, que se encuentra a cota +15.00 en su punto más bajo, hasta llegar a la cota +18.60 en la esquina noreste de la parcela con la zona verde.

No obstante, debido a la ejecución de la edificación que existía en la parcela, hay una plataforma horizontal en su zona central a cota +17.45.

Nos encontramos, pues, con un desnivel total de 3.60 m entre el extremo suroeste de la vía de servicio y el extremo noreste de la parcela.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se ciñe a la parcela descrita anteriormente, sin afectar a las alineaciones y rasantes de los viales circundantes.

1.4.- PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

El art. 2.2.9.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Marbella establece que la aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el PGOU.

Por tanto, procede la redacción de un Estudio de Detalle en esta parcela, ya que las Normas Urbanísticas del PGOU de Marbella, en su art.11.13.3.1, relativo a las condiciones particulares de la sub-zona de edificación de Servicios Terciarios Abierta (ST-A), establecen que para la implantación de este uso pormenorizado será preciso la previa aprobación de Estudio de Detalle con el objeto de ordenar volúmenes, espacio libre de edificación, ordenación del tráfico interior y exterior, etc,...

Así, al encontrarnos en un supuesto en el que se impone como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto previo a cualquier actuación en el terreno.

Es por ello que se plantea la redacción de este Estudio de Detalle para justificar la idoneidad de la actuación, el cumplimiento del nuevo edificio planteado de los parámetros urbanísticos del PGOU y su adecuación al entorno donde se implanta.

Como punto de partida, el presente Estudio de Detalle se enmarca dentro de los objetivos que a tal instrumento de planeamiento otorga la LOUA en su Art. 15.

También habría que considerar que el objetivo básico de la ordenanza de Servicios Terciarios, calificación de la parcela, es el reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos para usos terciarios de diferentes tipos (comerciales, oficinas, recreativo, ...) en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc, ... puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que las diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial.

Siguiendo este objetivo básico y lo establecido en el resto del articulado de la ordenanza de Servicios Terciarios, se plantea el Estudio de Detalle para desarrollar un edificio que pueda albergar una amplia variedad de usos terciarios.

Queda justificada, por tanto, la conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Estudio de Detalle para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

A.2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

La parcela da frente a dos calles urbanizadas que disponen de todos los servicios urbanísticos, por lo que tiene la consideración de solar.

En ella había construido un inmueble de 50 años de antigüedad. Tenía una planta de altura y estaba destinado a oficinas.

En zona sur de la parcela se localiza un acceso rodado desde el vial de servicio de la Autovía, una estructura ligera para aparcamientos cubiertos, una pérgola y zonas pavimentadas.

El resto de la parcela se encuentra arbolada con diversas especies, predominando pinos y alcornoques.

Como documentación anexa a este Estudio de Detalle se incluye un levantamiento topográfico de la arboleda existente en la parcela, suscrito por el ingeniero agrónomo D. Jesús J. Padilla Alcaide, el cual incluye una descripción pormenorizada del emplazamiento, tipo, porte y características de todos los ejemplares existentes en la parcela.

2.2.- MARCO NORMATIVO DE CARRETERAS

A lo largo de todo su lindero sur, la parcela de actuación linda con la vía de servicio de la Autovía del Mediterráneo, A-7, P.K. 191+300, sentido Algeciras.

Por tanto, son de aplicación las limitaciones derivadas de la siguiente legislación:

- Artículos 21, 22, 23 y 25 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE nº 182, de 30 de Julio),
- Secciones Primera, Segunda, Tercera y Cuarta, del Capítulo Primero, Título III, del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE nº 228, de 23 de Septiembre).

2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La parcela objeto de este Estudio de Detalle tiene propietario único coincidente con la empresa promotora de la actuación, según consta en la documentación registral incluida en el apartado 2.6 de esta memoria.

2.4.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

El planeamiento superior de aplicación a este expediente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, cuyos datos de publicación son los siguientes:

- 25/02/2010 Acuerdo-Decreto
- BOJA 24/03/2010. Publicación de la Orden de 25/02/2010 por la que se aprueba el Plan General y se indican subsanaciones a realizar
- BOJA 20/05/2010. Publicación del texto normativo del Plan y entrada en vigor al día siguiente 21/05/2010.
- BOP 17/08/2011. Anuncio de aprobación de modificación de la normativa del plan. Mejoras técnicas.

La parcela tiene la clasificación de suelo urbano de actuación directa con la calificación de Servicios Terciarios (ST), Subzona Servicios Terciarios Abierta (ST-A).

2.5.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

Puntos de vista en plano nº 5.- Situación en la parcela y recorrido fotográfico



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10