

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO
EN EL SUP-G.6 "HAZA ANGOSTA". MÁLAGA.**

MIRIAM REIN LORENZALE
CAREMEN VILA GARCÍA

ARQUITECTAS

0.- INDICE DE DOCUMENTACION

A.- MEMORIA

B.- PLANOS

A.- MEMORIA

A.- INDICE DE MEMORIA

A.1.- MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1.- AUTOR DEL ENCARGO
- 1.2.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 1.3.- OBJETO DEL TRABAJO
- 1.4.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
- 1.5.- PLANEAMIENTO Y ORDENANZAS

A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.- SOLUCION ADOPTADA
- 2.2.- ORDENANZAS REGULADORAS

A.1.- MEMORIA EXPOSITIVA E INFORMATIVA.

1.1.- Autor del encargo

El encargo ha sido realizado por Salvador Almagro Gutiérrez en representación de la ONGD "Madre Coraje", organización no gubernamental fundada para el desarrollo prioritariamente del Perú, declarada de Utilidad Pública en el Registro Nacional de Asociaciones, con domicilio en C/ Tácito 1, 29006 de Málaga; con objeto de realizar una ordenación conjunta de las parcelas de equipamiento cedidas por el Exmo. Ayuntamiento de Málaga y acometer un proyecto unitario sobre ellas para ejecutar su sede y una planta de reciclado de aceite doméstico.

Se encarga el trabajo a Miriam Rein Lorenzale y Carmen Vila García, arquitectas, colegiadas en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

1.2.- Situación y emplazamiento

Las parcelas, se sitúan en el Sector SUP-G.6 "Haza Angosta", ubicado en la zona de la desembocadura del Guadalhorce, próxima al polígono industrial de igual nombre. El sector linda al norte y este con polígono en construcción proveniente del SUP-G.2, al sur con la Avda. de Velázquez (carretera del aeropuerto), al oeste con suelo urbano IND-3, conocido habitualmente como polígono "Los Chopos".

Las parcelas cedidas, denominadas E3, E1 y E2 en el Plan Parcial, corresponden con las fincas nº 7, nº 8 y nº 9 resultantes del Proyecto de Reparcelación del mismo.

La parcela E3, finca nº7, tiene una superficie de 823.26 m², linda al norte con parcela de equipamientos del SUP-G2, al sur con parcela E1 del Plan Parcial, al este con parcela destinada a zona verde del Plan Parcial y al oeste en su frente con C/ Cuevas Bajas.

La parcela E1, finca nº8, tiene una superficie de 411.63 m², linda al norte con parcela E3 del Plan Parcial, al sur con parcela E2 del Plan Parcial, al este con parcela destinada a zona verde del Plan Parcial y al oeste en su frente con C/ Cuevas Bajas.

La parcela E2, finca nº9, tiene una superficie de 411.63 m², linda al norte con parcela E1 del Plan Parcial, al sur con parcela 5 del Plan Parcial, al este con parcela destinada a zona verde del Plan Parcial y al oeste en su frente con C/ Cuevas Bajas.

1.3.- Objeto del trabajo

En base al acuerdo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de fecha 16 de abril de 2010 se ha otorgado la concesión demanial a favor de la ONGD "Madre Coraje" de las tres parcelas citadas, en el sector SUP-G.6 "Haza Angosta", para ubicar en ellas la sede administrativa de dicha ONGD.

Este acuerdo ha sido elevado a escritura pública de Agrupación y Cesión ante el notario D. Juan Carlos Martín Romero con fecha 21 de Mayo de 2010, con nº de protocolo 3.372.

Las parcelas objeto de concesión administrativa son parcelas dotacionales del Plan Parcial que ostentan la titularidad municipal por cesión obligatoria y gratuita:

Parcela	Uso	Superficie	Edificabilidad	Techo
E-3	SIPS Deportivo	823,26 m ²	0,5 m ² t/m ² s	411,63 m ²
E-1	SIPS Social	411,63 m ²	1 m ² t/m ² s	411,63 m ²
E-2	Comercial	411,63 m ²	1 m ² t/m ² s	411,63 m ²

Existe un informe del Servicio de Ordenación Urbanística, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 19 de octubre de 2009, en el que se justifica, por aplicación de los Arts. 8.2.3 y 12.1.4 –modificado por acuerdo plenario de 30 de octubre de 2008- del PGOU, la implantación del uso de equipamiento social en las parcelas cedidas, así como la compatibilidad de las actividades a realizar de la ONGD en el entorno.

Así mismo, a los efectos de ordenación, se considera en el acuerdo de cesión la recomendación de la agrupación de las tres parcelas y su ordenación conjunta, con objeto de acometer sobre ellas una actuación unitaria.

1.4.- Oportunidad y conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle.

Se pretende con este Estudio de Detalle, una vez formalizada la agrupación y cesión, unificar los parámetros urbanísticos de las tres parcelas cedidas a la ONGD "Madre Coraje", para que en ellas se pueda ejecutar su Sede Social, ajustando los parámetros de ordenación de aplicación sobre la misma y adaptarlos a los requerimientos que esta ONGD demanda para la realización de su actividad, en cumplimiento del Art. 13.13.2 del PGOU.

El presente Estudio de Detalle se enmarca dentro de los objetos que a tal instrumento de planeamiento otorga la LOUA en su Art. 15.

1.5.-Planeamiento y ordenanzas que le afectan

El Plan Parcial SUP-G.6 fue aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2001, con un expediente de corrección de errores con aprobación definitiva de febrero de 2003.

Las ordenanzas de aplicación para las tres parcelas, contenidas en el Plan Parcial se exponen en el cuadro adjunto:

CUADRO-RESUMEN

PARCELA	E-2	E-1	E-3	TOTAL
Uso	COMERCIAL	SIPS SOCIAL	DEPORTIVO	
Superficie	411,63 m ²	411,63 m ²	823,26 m ²	1.646,52 m ²
Edificabilidad	1 m ² /m ² s	1 m ² /m ² s	0,5 m ² /m ² s	
Techo	411,63 m ²	411,63 m ²	411,63 m ²	1.234,89 m ²
Altura Máxima	15 m	15 m	15 m	
Altura libre planta	libre pl. baja 3,5 m pls altas	3,5 m	3,5 m	
Ocupación Máxima	100% pl. baja 40% pls. altas	100% pl. baja 40% pls. altas	50% pl. baja 40% pls. altas	
Separación a linderos públicos y privados	Ordenación medianera con alineación a vial	Ordenación medianera con alineación a vial	Ordenación medianera con alineación a vial	

A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Solución adoptada.

El presente Estudio de Detalle se justifica en la necesidad de agrupar los parámetros edificatorios de las tres parcelas cedidas a la ONGD, con el fin de realizar una ordenación unitaria para la implantación de su sede.

Las actividades que desarrolla esta ONGD demandan diferentes áreas y distintos usos y funciones. Se trata, mediante el presente expediente, de unificar los parámetros urbanísticos provenientes de las tres parcelas cedidas, y adaptarlos a los volúmenes que se puedan requerir para dichas actividades, considerando que es una ONGD en expansión y que a futuro irá realizando nuevas actividades que demandarán nuevos espacios disponibles.

La ordenación propuesta plantea dos edificaciones compatibles y complementarias: por un lado un volumen cerrado que corresponde con la nave principal y por otro un volumen cubierto-abierto para una planta de reciclado de aceite, actividad que forma parte de las que lleva a cabo esta ONGD.

En la NAVE PRINCIPAL se llevarían a cabo las funciones administrativas y de almacenaje, reciclado y venta de enseres de segunda mano, que se organizan de la siguiente forma:

- Zona de administración: Oficinas de dirección, administración y secretaría. Vestuarios y aseos de personal.
- Sala de reuniones amplia, con posibilidad de uso para aula de formación.
- Tienda de venta de artículos de 2ª mano
- Zona de trabajo de reciclado de medicamentos, ropa, alimentos, libros, radiografías, residuos electrónicos, tóner.
- Salida-entrada de ayuda humanitaria, preparación de palés y carga en camión, así como descarga del material recogido previo a su reciclado.

Muchas de estas actividades no requieren de una altura libre de planta mayor de 3.00m., por lo que se ha fijado esta altura como la altura libre mínima de plantas.

La ordenación prevista se plantea con una nave principal, como un contenedor cerrado, en el que se pretende, en un primer momento, no agotar la edificabilidad que se propone (con vistas a futuras ampliaciones interiores, mediante la ejecución de plantas intermedias), y una zona cubierta-abierta para realizar funciones de carga y descarga de mercancías, anexa a la zona donde se desarrolla el proceso de reciclado del aceite.

La actividad de RECICLADO DEL ACEITE DOMÉSTICO, consistente en la descarga de la recogida selectiva en la ciudad, tratamiento de decantación y posterior salida del aceite reciclado para biodiésel, se realiza en una zona abierta y cubierta al exterior, que comparte con la nave principal la zona – también abierta y cubierta- de entrada de vehículos para carga y descarga.

Esta entidad está autorizada por el Área de medio ambiente del Ayuntamiento para gestionar este tipo de residuos.

Además se plantea dejar toda la franja delantera de la parcela, libre de edificación, como zona de aparcamientos y circulación, tanto para el personal como para los voluntarios que trabajan en el recinto. Se deslindará el espacio público del privado con elementos de cierre que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama circundante.

2.2.- Ordenanzas reguladoras.

El uso del edificio se englobaría en el de Servicios de Interés Público y Social, y dentro del mismo, en Bienestar Social: prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Esta actividad se puede desarrollar, entre otros, en edificio exclusivo, como es el caso. (Art.12.6.1.2.2 c del PGOU) – Espacios o edificios destinados a asuntos sociales.

En base a las necesidades planteadas se proponen unos nuevos parámetros urbanísticos.

El índice de edificabilidad se aumenta a 1,6 m²/m²s, justificado en las necesidades que esta ONGD demanda; con objeto de poder albergar en una única parcela, la edificación e instalaciones que para el desarrollo de sus actividades necesita.

Todo ello en base a que las edificabilidades fijadas para las parcelas de equipamiento por el PGOU (artículo 13.13.2), se entienden como mínimas, por

lo que es posible aumentarlas, cuando se justifica por necesidades de uso de la actividad a implantar en un equipamiento de interés social, como es este caso.

Además el techo edificable de estas parcelas de equipamiento, no es computable a efectos urbanísticos, por lo que no supondría alteración alguna de aprovechamientos lucrativos.

Para ajustarnos a las funciones requeridas, también se modifican los parámetros de ocupación en planta baja, liberando espacio en esta para aparcamientos y circulaciones, pasando de 100 % a 70% y aumentando en planta alta de 40% a 50%.

Así mismo se reduce la altura libre mínima de las plantas, pasando de 3.50 m. a 3.00m. Los usos administrativos y de servicios que se requieren, tendrían suficiente con esta altura libre, lo que permitiría albergar varias plantas dentro del volumen de la nave principal, según se fueran necesitando, no modificándose el parámetro de altura máxima de 15.00 m.

La edificación no se alinea al vial, se separa del lindero público un mínimo de 10.00 m. con objeto de dejar una franja libre de aparcamientos, circulaciones y maniobras de camiones. En caso de que por necesidades de funcionamiento del edificio, fuera necesario alinear algún volumen a vial, se permitiría siempre y cuando se cumpliera con el parámetro de ocupación planteado.

Se mantiene la edificación medianera en linderos privados.

En cuanto a las plazas de aparcamiento previstos en el interior de la parcela; por el Plan Parcial se establece un mínimo de 4 plazas por parcela, por lo que se mantiene para la parcela resultante un mínimo de 12 plazas, que se ubicarán en la zona delantera libre de edificación. Este aspecto podrá justificarse en el proyecto en función de los usos finales de la edificación.

Todas estas modificaciones se realizan en base a la prerrogativa contenida en el Art. 13.13.2 del PGOU: *por razones de Interés Público, se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.*

En el cuadro-resumen de la página siguiente se muestran los parámetros a aplicar en la parcela resultante:

CUADRO-RESUMEN

PARCELA	E-2	E-1	E-3	Parcela resultante
Uso	COMERCIAL	SIPS SOCIAL	DEPORTIVO	SIPS SOCIAL
Superficie	411,63 m ²	411,63 m ²	823,26 m ²	1.646,52 m ²
Edificabilidad	1 m ² /m ² s	1 m ² /m ² s	0,5 m ² /m ² s	1,6 m ² /m ² s
Techo	411,63 m ²	411,63 m ²	411,63 m ²	2.634,43 m ²
Altura Máxima	15 m	15 m	15 m	15 m
Altura libre mínima	libre pl baja 3,5m pls altas	3,5 m	3,5 m	3 m. todas plantas
Ocupación Máxima	100% pl. baja 40% pls. altas	100% pl. baja 40% pls. altas	50% pl. baja 40% pls. altas	70% pl. baja 50% pls. altas
Separación a linderos públicos	Alineación a vial	Alineación a vial	Alineación a vial	Retranqueo mínimo 10.00m. ó alineado a vial.
Separación a linderos privados	Ordenación medianera	Ordenación medianera	Ordenación medianera	Ordenación medianera

Málaga, Julio 2010, las arquitectas:

Fdo.: MIRIAM REIN LORENZALE

Fdo.: CARMEN VILA GARCÍA

B.- PLANOS

B.- INDICE DE PLANOS

1.- SITUACION EN EL P.G.O.U. y P.P.	E: varias
2.- EMPLAZAMIENTO PARCELAS	E: 1/500
3.- PARCELA RESULTANTE	E: 1/500
4.- TOPOGRÁFICO ACTUAL	E: 1/200
5.- PLANTA ORDENACIÓN PROPUESTA	E: 1/200
6.- SECCIÓN ORIENTATIVA PROPUESTA	E: 1/200