

INDICE

1	MEMORIA EXPOSITIVA.....	- 2 -
1.1	DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	- 3 -
1.2	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	- 3 -
1.3	PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	- 4 -
1.4	DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.....	- 4 -
2	MEMORIA INFORMATIVA.....	- 5 -
2.1	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	- 6 -
2.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	- 6 -
2.3	MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR	- 6 -
3	MEMORIA JUSTIFICATIVA	- 8 -
3.1	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	- 9 -
3.2	CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.....	- 10 -
4	ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS	- 11 -
5	PLANOS.....	- 12 -
5.1	PLANOS DE INFORMACIÓN	- 13 -
5.1.1	PLANO I1: SITUACIÓN EN LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS	- 13 -
5.1.2	PLANO I2: SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN EL ENTORNO EDIFICADO. FOTOGRAFÍA AÉREA	- 13 -
5.1.3	PLANO I3: TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL	- 13 -
5.1.4	PLANO I4: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL	- 13 -
5.2	PLANOS DE PROYECTO.....	- 13 -
5.2.1	PLANO P1: PLANTA DE ORDENACIÓN GENERAL	- 13 -
5.2.2	PLANO P2: ALINEACIONES Y RASANTES. SECCIÓN DE VIALES	- 13 -
5.2.3	PLANO P3: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ZONIFICACIÓN	- 13 -

1 MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El presente documento ha sido redactado por **JIMENEZPOZO ARQUITECTOS S.L.P.** con **NIF: B-92829126** y domicilio en C/ San Sebastián 10 Bajo, 29320 Campillos (Málaga), cuyos arquitectos administradores únicos son D. Javier Jiménez Garceso, con NIF: 74.906.721-E colegiado número 1052 del COAMálaga y D. Benito José Pozo Sánchez, con NIF: 74.907.082-S colegiado número 1261 del COAMálaga, con domicilio profesional en C/ San Sebastián 10 Bajo, 29320 Campillos (Málaga).

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE de la Unidad de Ejecución UE-R.8 de las vigentes Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas a petición de **D. FRANCISCO POZO LUCAS** con **NIF: 25.297.303-V** como administrador en representación de la sociedad **HERMANOS POZO LUCAS S.A.** con **NIF: A-29377371** como propietaria de la parcela y domicilio fiscal en **C/ Cerro Sancho 3, 29328 Sierra de Yeguas (Málaga)**.

Los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-R.8 de Sierra de Yeguas están situados en C/ Antonio Machado 1 del término municipal de Sierra de Yeguas con Referencia Catastral 4208925UG3140N0001IM en Suelo Urbano No Consolidado según las vigentes Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas. La Unidad de Ejecución tiene una extensión superficial de **3.789,81 m²**.

1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto establecer las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de la Unidad de Ejecución UE-R.8 de las vigentes Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas.

Los terrenos objeto del presente documento están ubicados al Norte de la población. Están situados al Norte de la C/ Travesía del Norte, al Este de la C/ Los Jarales y al Oeste de la C/ Antonio Machado.

Actualmente existe para el municipio de Sierra de Yeguas, como figura de planeamiento en vigor aprobado y publicado reglamentariamente, unas Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento Urbanístico desde Octubre de 2002. Los terrenos de la propuesta que se presenta se localizan en un suelo clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y calificado actualmente con Uso Global Residencial y Uso Compatible el Comercial, con una superficie de 3.789,81 m², no estando sometidos a ningún tipo de protección especial.

1.3 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción del presente Estudio de Detalle encuentra su justificación y procedencia en la necesidad del restablecimiento de nuevas alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes, determinación que está contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sierra de Yeguas. Con la nueva alineación y la creación de un nuevo vial público interior en la parcela antes indicada, se soluciona la permeabilidad de esa bolsa de suelo sin desarrollar, no alterando el modelo territorial, ni la estructura general y orgánica del territorio.

La ordenación que se propone se apoya en elementos de la estructura general viaria existente (C/ Los Jarales actualmente sin salida) y prevista por la vigentes NN.SS. para los suelos colindantes, que no resultan alterados, tal como se observa en la propuesta de ordenación.

Se proyectará un nuevo vial (continuación de C/ Los Jarales), de 13,60 mts (5,50 mts de calzada con 1,80 mts de acera a ambos lados y 4,50 mts de aparcamiento en batería a un lado) de anchura y un sentido de circulación, que atraviesa la parcela de este a oeste desde C/ Antonio Machado a C/ Los Jarales, y que sirva de prolongación a ésta última, con el objeto de permeabilizar la manzana. El sentido de circulación del nuevo vial será el que estime oportuno los servicios policiales del Excmo. Ayuntamiento de Sierra de Yeguas.

También se pavimentará el actual vial incluido dentro de la Unidad de Ejecución que conecta la C/ Travesía del Norte con C/ Antonio Machado, pasando a ser una vía pública urbana exclusivamente peatonal con la anchura actual.

Por último también se cederá el espacio necesario para que la acera con fachada a la C/ Travesía del Norte tenga una anchura de 1,90 mts a lo largo de toda la longitud adyacente a la Unidad de Ejecución.

1.4 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR

El promotor de la presente actuación es:

D. FRANCISCO POZO LUCAS con NIF: 25.297.303-V en representación de la compañía mercantil **HERMANOS POZO LUCAS S.A.**, con **NIF: A-29377371** y domiciliada en C/ Cerro Sancho 3, 29328 Sierra de Yeguas (Málaga). Dicha sociedad fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura de 7 de Abril de 1989, ante el Notario Sr. Páez Moreno, número 166 de Protocolo, estando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al tomo 1010 del Archivo, libro 780 de la Sección de Sociedades 3ª, Folio 8, Hoja 8513-A, Inscripción 1ª.

2 MEMORIA INFORMATIVA

2.1 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Todos los terrenos que integran la parcela, gozan del mismo grado de consolidación, y cuentan, en toda su superficie, con los servicios urbanísticos de abastecimiento, suministro de energía eléctrica, saneamiento, alumbrado y acceso rodado. La parcela actualmente no tiene ningún uso. Las injerencias a las redes municipales se realizarán a partir de las calles Travesía del Norte, Los Jarales y Antonio Machado.

2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Todos los terrenos de la presente actuación sobre la Unidad de Ejecución UE-R.8 de Sierra de Yeguas pertenecen a la compañía mercantil **HERMANOS POZO LUCAS S.A.**, con **NIF: A-29377371** y domiciliada en C/ Cerro Sancho 3, 29328 Sierra de Yeguas (Málaga). Dicha sociedad fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura de 7 de Abril de 1989, ante el Notario Sr. Páez Moreno, número 166 de Protocolo, estando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al tomo 1010 del Archivo, libro 780 de la Sección de Sociedades 3ª, Folio 8, Hoja 8513-A, Inscripción 1ª.

2.3 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

La ley 7/2.002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía regula la redacción y tramitación de los Estudios de Detalle en sus artículos nº 15, 31, 32, 33 y 34.

Asimismo el Reglamento de Planeamiento especifica las normas que han de cumplir los Estudios de Detalle en sus artículos nº 65 y 66.

Las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas, fueron aprobadas inicialmente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por acuerdo de fecha 22 de Febrero de 2.001, seguidamente aprobadas provisionalmente el día 16 de Mayo de 2.002, y finalmente se aprobaron correcciones de errores y modificaciones no sustanciales en sesión plenaria de fecha 24 de Octubre de 2.002.

Las actuales NN.SS. fijan las siguientes condiciones de planeamiento y ordenación para las Unidades de Ejecución:

Artículo 254.- Condiciones de Planeamiento

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.
2. Como figura complementaria de ordenación detallada se podrán plantear Estudios de Detalle.
3. Como instrumento de gestión se establecerá el sistema de actuación más recomendable, Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.
4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 255.- Condiciones de Ordenación

1. *Ordenanzas Aplicables.* En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.

2. *Condiciones de Uso.* Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación y alguna característica propia.

3. *Superficie.* Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2000, por lo que tiene un valor estimativo. Los límites de la delimitación de las Unidades de Ejecución podrán ampliarse o reducirse ligeramente, para ajustarse a las características físicas del terreno.

4. *Densidad Máxima.* Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.

5. *Edificabilidad Máxima Bruta.* La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.

6. *Alturas Máxima y Mínima.* Se establecerán las condiciones particulares que le afecten que serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.

7. *Alineaciones.* Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.

8. *Separación a linderos.* Serán las de las ordenanzas que le afecten y en función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Los criterios que conforman la redacción del Estudio de Detalle son el estricto cumplimiento de la LOUA, del Reglamento de Planeamiento y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sierra de Yeguas.

Las **Condiciones de Planeamiento** incluidas en el cuadro de características reflejado en las vigentes Normas Subsidiarias para la Unidad de Ejecución UE-R.8 es el siguiente:

- Denominación del sector:	UE-R.8
- Uso Global:	Residencial
- Usos compatibles:	Comercial
- Superficie total:	3.600,00 m ²
- Edificabilidad Bruta Máxima:	0,60 m ² /m ² s
- Densidad Máxima:	45 viv/Ha
- Número máximo de viviendas:	16 viviendas
- Aparcamientos:	1 plaza/100 m ² edificación
- Planeamiento de desarrollo:	Estudio de Detalle P.O.O.U. Proyecto de Reparcelación
- Ordenanza de aplicación:	N2 (Residencial)
- Cesión al Ayuntamiento:	10% Aprovechamiento Medio

La solución que se pretende materializar es para tipología de viviendas unifamiliares adosadas obteniendo del orden de 17 parcelas, de las cuales 16 de ellas irán destinadas a uso residencial como uso dominante, adjudicándole a la parcela restante un uso complementario al residencial (industrial de 1ª y 2ª categoría, terciario, institucional, equipamiento comunitario y aparcamiento). Los parámetros edificatorios serán los correspondientes a la ordenanza N2 de las vigentes Normas Subsidiarias:

- Parcela mínima:	100,00 m ² .
- Ancho de fachada y Anchura Media:	6,00 mts.
- Fondo máximo edificable:	20,00 mts.
- N° de plantas máxima:	PB+1
- N° de plantas mínima:	1 planta
- Altura Máxima:	7,50 mts.

Por otro lado se ceden 55,25 m² de sistema local de área libre, acogiéndonos al Art 17.2 de la LOUA en el que se dice que podrán eximirse parcialmente las cesiones en suelo urbano no consolidado dependiendo de las dimensiones del sector y cuando sea incompatible una ordenación coherente de éste.

La apertura de los nuevos viales tienen las siguientes superficies:

- Vial de enganche de C/ Los Jarales con C/ Antonio Machado: 833,73 m²
- Vial de enganche de C/ Travesía del Norte con C/ Antonio Machado: 186,24 m²
- Ensanche de acerado de C/ Travesía del Norte: 23,08 m²

Por otra parte, dicha ordenación no modifica ni afecta a ningún otro sistema o elemento de dicha Estructura General y Orgánica Territorial.

3.2 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Como resultado de la ordenación se obtienen los siguientes parámetros:

- Superficie total de la UE-R.8:	3.789,81 m ²
- Edificabilidad Bruta Máxima:	0,60 m ² /m ² s
- Aprovechamiento lucrativo:	2.273,89 m ²
- Superficie de parcelas uso residencial	2.529,98 m ²
- Superficie parcela uso complementario	161,53 m ²
- Superficie de viario	1.043,05 m ²
- Superficie de área libre	55,25 m ²
- Edificabilidad neta en parcelas	0,845 m ² /m ² s
- Número máximo de viviendas	16 viviendas
- Cesión 10% Aprovechamiento Medio	227,39 m ² /techo ó 269,15 m ² /suelo
- Nº de Aparcamientos	23 aparcamientos(1 aparc. accesible)

Campillos
Diciembre 2010

JIMENEZPOZO ARQUITECTOS S.L.P.

D. Javier Jiménez Garceso

D. Benito J. Pozo Sánchez

4 ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

5 PLANOS

5.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

5.1.1 PLANO I1: SITUACIÓN EN LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS

5.1.2 PLANO I2: SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN EL ENTORNO EDIFICADO. FOTOGRAFÍA AÉREA

5.1.3 PLANO I3: TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL

5.1.4 PLANO I4: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL

5.2 PLANOS DE PROYECTO

5.2.1 PLANO P1: PLANTA DE ORDENACIÓN GENERAL

5.2.2 PLANO P2: ALINEACIONES Y RASANTES

5.2.3 PLANO P3: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ZONIFICACIÓN