

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LAS EN LAS PARCELAS 197 y 197 (B) DE AV. JUAN CARLOS I, SECTOR S.U.O. VM-15 DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MÁLAGA.

Santiago Lloreda Márquez

Arquitecto Colegiado Nº 899

Colegio Arquitectos Málaga

Tlf.: 605347188

lloredamarquez@gmail.com

**LLOREDA
MARQUEZ
SANTIAGO -
25714632B**

Firmado
digitalmente por
LLOREDA MARQUEZ
SANTIAGO -
25714632B
Fecha: 2022.01.20
12:51:26 +01'00'

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE: EN LAS PARCELAS 197 y 197 (B) DE AVENIDA JUAN CARLOS I, SECTOR S.U.O. VM-15. DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MÁLAGA.

Situación:

**Avenida Juan Carlos I, 197 y 197 (B).
Vélez-Málaga (Málaga)**

Promotor:

LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.

ENERO 2022

807/21



A r q u i t e c t o

Santiago Lloreda Márquez

ÍNDICE

ME MORIA

1. PROMOTOR
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE
4. ÁMBITO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES
6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS POR EL PRESENTE E.D.
7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
8. CONDICIONANTES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

PLANO

1. PLANO GENERAL

MEMORIA

1. PROMOTOR

Por encargo de la mercantil LIDL Supermercados, S.A.U. con CIF: A60195278 y dirección en Calle Beat Oriol s/n, Polígono Industrial La Granja, Mncada I Reicax (Barcelona) se redacta el presente Estudio de Detalle en las PARCELAS 197 y 197 (B) DE AVENIDA CARLOS I EN EL SECTOR S.U.O. VM-15 DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MÁLAGA.

2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle, es la agrupación de las 2 parcelas con la definición de su alineación exterior, así como la ordenación de la edificación en interior, con el propósito de crear las condiciones adecuadas para la construcción de un supermercado de alimentación.

Para ello se agrupan las 2 parcelas de uso Industrial IND-2 definidas como PARCELAS 197 y 197 (B) DEL SECTOR S.U.O. VM-15 DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MÁLAGA, que pasará a denominarse como PARCELA 197 DEL SECTOR S.U.O. VM-15 DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MÁLAGA. Sus alineaciones atienden a los requerimientos establecidos por el Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga. La nueva alineación de la parcela supone la cesión de 525 m² de suelo y una adquisición de 25 m² que supone una cesión resultante de 500 m² de parcela Industrial a Vialio Público.

Se mantiene el coeficiente de edificabilidad de la parcela (0.90 m²/m²s) por lo que la edificabilidad resultante se ve disminuida al cederse 500 m² de suelo industrial a viales públicos.

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE

P.G.O.U de Vélez-Málaga, S.U.O.VM-15 (RT)

Estudio de Detalle EXP 75/91 con aprobación definitiva 24 de Noviembre de 1.995

4. ÁMBITO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito de la presente innovación son las PARCELAS 197 y 197 (B) P.G.O.U de Vélez-Málaga, S.U.O.VM-15 (RT)

La titularidad es de LIDL supermercados, S.A.U. en su totalidad y están constituidos por 2 parcelas registrales:

-Parcela 197:	Finca de Vélez-Málaga Sec.03 nº 16158 con una sup. de 1.870 m ²
-Parcela 197 (B):	Finca de Vélez-Málaga Sec.03 nº 27085 con una sup. de 5.480 m ²
-Total:	7.350 m ²

Las referencias catastrales de las mismas son:

-Parcela 197: 2092101VF0629S0001BW

-Parcela 197 (B): 2092102VF0629S0001YW

Tras la redefinición de las alineaciones y la agrupación de las 2 parcelas, la Parcela resultante tiene una superficie de 6.850 m². La nueva alineación de la parcela supone la cesión de 525 m² de suelo y una adquisición de 25 m², que supone una cesión resultante de 500 m² de parcela Industrial a Vialario Público.

Las mismas se describen gráficamente en los planos de este ED con sus vértices georreferenciados.

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

Las Parcelas objeto del Presente Estudio de Detalle están clasificadas como suelo urbanizable ordenado incluido en el Sector S.U.O. VM-15 y calificados con la ordenanza Industrial IND-2, sus condiciones de ordenación, edificación y uso se establecen con carácter general en artículos 300 y 301 del P.G.O.U., y con carácter particular en su planeamiento de desarrollo (Plan Parcial y Estudio de Detalle).

	Parámetros Urb. Actuales		
	Parcela (197)	Parcela (197B)	Total Parcelas (197+197B)
Calificación	IND-2	IND-2	IND-2
Superficie Registral (m ²)	1.870	5.480	7.350
Coef. Edif. (m ² /m ² s)	0,90	0,90	0,90
Nº máx. viviendas	0	0	0
Altura máx. (m ²)	15	15	15
Ocupación máx.	60%	60%	60%

Condiciones de Ordenación y Edificación actuales:

Parcela Mínima:

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 750 m²

Fachada mínima al vial principal: 20 metros.

Edificabilidad:

0,90 m²/m²s

Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados:

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal coincidente con la definida en los Planos de este ED y de 5 metros con respecto a las calles secundarias.

Ocupación máxima de la Parcela:

60%

Altura máxima edificable:

15m

Altura libre de plantas:

No se fija siempre que se destine a uso industrial.

Vuelos de cuerpos salientes:

Se establece un vuelo máximo de 1,50m

Condiciones suplementarias de composición:

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

Aparcamientos:

Habrà de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80m² de superficie construida

Los Aparcamientos resueltos en el exterior podrán cubrirse con parasoles, hasta completar el 60% máximo de ocupación en la parcela.

Usos:

Uso de Industria, exclusivamente en sus 1 y 2ª Categorías.

Los definidos en el artículo 56 de las Normas del PGOU. con los números: 2 (viario), 3 (aparcamiento), 4 (oficinas, sólo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 5 (comercial), 6 (industria), 8 (hostelería, excepto salas de fiestas, discotecas, casinos y similares) 11 (asistencia sanitaria), 13 (cultural), 15 (zonas verdes), 16 (deportivo) y 17 (protección)

Vallados:

Para vallas alineadas a vial, las mismas tendrán una altura máxima de 2m de los cuales 0,80m serán de elementos sólidos y opacos y el resto de 1,20 será construido con cerramiento ligero y transparente.

6. PARAMETROS URBANISTICOS MODIFICADOS POR EL PRESENTE E.D.

El presente Estudio de Detalle no modifica los parámetros urbanísticos existentes, únicamente ordena los volúmenes, fija las alineaciones de la parcela agrupada.

	Parámetros Urb. Presente Estudio de Detalle
	Parcela Resultante (197)
Calificación	IND-2
Superficie (m ²)	6 850
Coef. Edif. (m ² /m ²)	0.90
Nº máx. viviendas	0
Altura máx. (m ²)	15
Ocupación máx.	60%

Condiciones de Ordenación y Edificación del Presente Estudio de Detalle:

Parcela Mínima:

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 750m²

Fachada mínima al vial principal: 20 metros.

Edificabilidad:

0.90 m²/m²

Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados:

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal coincidente con la definida en los planos de este ED y de 5 metros con respecto a las calles secundarias.

Ocupación máxima de la Parcela:

60%

Altura máxima edificable:

15m

Altura libre de plantas:

No se fija siempre que se destine a uso industrial o comercial.

Vuelos de cuerpos salientes:

Se establece un vuelo máximo de 1,50m

Condiciones suplementarias de composición:

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

Podrá ubicarse un Tótem publicitario de 15 m de altura máxima en el lugar definido en el Plano de Ordenación de este documento.

Aparcamientos:

En el interior de cada parcela habrá una plaza de aparcamiento por cada 80m² de superficie construida.

Los Aparcamientos resueltos en el exterior podrán cubrirse con parasoles, hasta completar el 60% máximo de ocupación en la parcela.

Usos:

Uso de Industria, exclusivamente en sus 1 y 2' Categorías.

Los definidos en el artículo 56 de las Normas del PGOU. con los números: 2 (vial), 3 (aparcamiento), 4 (oficinas, sólo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 5 (comercial), 6 (industria), 8 (hostelería, excepto salas de fiestas, discotecas, casinos y similares) 11 (asistencia sanitaria), 13 (cultural), 15 (zonas verdes), 16 (deportivo) y 17 (protección)

Vallados:

Para vallas alineadas a vial, las mismas tendrán una altura máxima de 2m de los cuales 0,80m serán de elementos sólidos y opacos y el resto de 1,20 será construido con cerramiento ligero y transparente

8. CONDICIONANTES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Será necesario un proyecto de acondicionamiento de urbanización exterior en el que se definan las obras a realizar en los viales públicos. El importe de dichas obras se ha estimado en 173.382,05 €.

Dicho documento es independiente del Presente Estudio de Detalle.

PLANO GENERAL