

3.- RESUMEN EJECUTIVO

3.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En referencia a los Estudios de Detalle, señala el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, lo siguiente:

- 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.*

De lo anterior cabe concluir que los Estudios de Detalle son verdaderos instrumentos planificadores urbanísticos de desarrollo, siempre derivados y con carácter potestativo.

En medida en que no se excedan de su contenido, los Estudios de Detalle son instrumentos de planeamiento con naturaleza de norma urbanística en sentido estricto.

El contenido de los estudios de Detalle se circunscribe al desarrollo de las determinaciones del planeamiento superior del que dependen y al que no pueden suplir en su espacio o misión en la ordenación, sin perjuicio de que puedan colmar ciertas lagunas del mismo.

Así pues, el presente Estudio de Detalle no modifica el uso urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento urbanístico, no suprime ni reduce el suelo dotacional público, ni afecta negativamente a su funcionalidad, y no altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

3.2.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente proyecto, es la redacción del Estudio de Detalle en la PARCELA R.6 DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO PA-SUC-SP-08, con referencia catastral 0222904UF6502S0001XZ y clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO.

La parcela se encuentra libre de edificaciones y presenta una topografía pronunciada ascendente de noroeste a nordeste. La topografía queda reflejada en el plano Nº 2.

Su entorno se encuentra urbanizado con todas las infraestructuras necesarias existentes para su desarrollo.

3.3.- PROPUESTA DE ORDENACION

Se redacta el resumen ejecutivo del Estudio de Detalle, en cumplimiento del artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Con el presente Estudio de Detalle se pretende la ordenación de la edificación y la determinación de los parámetros reguladores.

Además, se pretende definir la topografía y otras preexistencias físicas de esta parcela de manera que la definición que se hace sea una implementación adecuada a las determinaciones del actual PGOU a la morfología del terreno.

Se propone una actuación acorde con el carácter de la zona que viene determinado por los llamados pueblos mediterráneos, constituidos por agrupaciones compactas de células familiares, adaptándose a la topografía y aprovechando la orientación y las privilegiadas vistas al mar.

Para ello se determina un edificio plurifamiliar exento con distintas alturas, 4 alturas en la zona norte y 3 alturas en la zona sur. Un conjunto con 20 viviendas y 40 plazas de aparcamientos, más todas las dotaciones e infraestructuras requeridas por dicha edificación.

El edificio se dispone dentro de los límites que marcan las líneas de separación a linderos públicos, separación de 50 metros a la línea blanca de la autovía A-7 y el fondo máximo estableciendo así el perímetro regulador.

Fuera de este perímetro regulador se pueden ubicar jardines, accesos y circulaciones, dotaciones recreativas, piscina, zona de juegos y similares, aseos, instalaciones y la plantación de arbolado y vegetación.

Para adecuar el acceso público situado en la Zona Verde (ZV-5), de anchura media 3,20 metros, y posibilitar el acceso rodado a la parcela se cede 1 metro en la linde con este. Esto supone una superficie de cesión municipal de 79,39 m². De este modo, se garantiza un acceso peatonal con una anchura mínima de 1 metro contiguo a un acceso rodado con una anchura superior a los 3 metros.

Este estudio de detalle contiene la documentación gráfica suficiente para determinar la actuación propuesta sobre la parcela.

3.4.- ORDENACION PARTICULAR DE APLICACION

El Estudio de Detalle recoge los mismos parámetros urbanísticos definidos en el Plan Parcial y el Estudio de Detalle realizado para el sector aprobado el 29 de abril de 2004. Dichos parámetros se resumen en el cuadro siguiente:

PARAMETRO	Planeamiento Vigente	Estudio de Detalle
Superficie parcela	6.241 m2	
Superficie parcela según medición		6.088,65 m2
Superficie de cesión municipal		79,39 m2
Parcela mínima- Superficie tras cesión		6.009,26 m2
Techo máximo edificable	1.902 m2	1.902 m2
Techo máximo edificable en planta 4ª	271,17 m2 (1/7 TME)	271,17 m2 (1/7 TME)
Número máximo de viviendas	20 viviendas	20 viviendas
Altura máxima	13 m	13 m
Número máximo de plantas	4 plantas (B+3)	4 plantas (B+3)
Ocupación máxima sótano	--	25 %
Ocupación máxima resto de plantas	--	10 %
Separación a lindero público con vial en ZV-5	Según Estud. de Detalle	4 m
Separación a lind. público con Calle A del Plan P.	Según Estud. de Detalle	3 m
Separación a línea blanca de Autovía del Litoral	50 m	50 m
Aparcamientos	2 plazas por vivienda	2 plazas por vivienda

En Fuengirola, agosto de 2.022

El arquitecto:

