

INFORMACIÓN URBANÍSTICA ¿PORQUE SE CAMBIA EL PROYECTO? MURALES DE LOS MARINES



FOTOGRAFIA ACTUAL



FOTOGRAFIA 2005

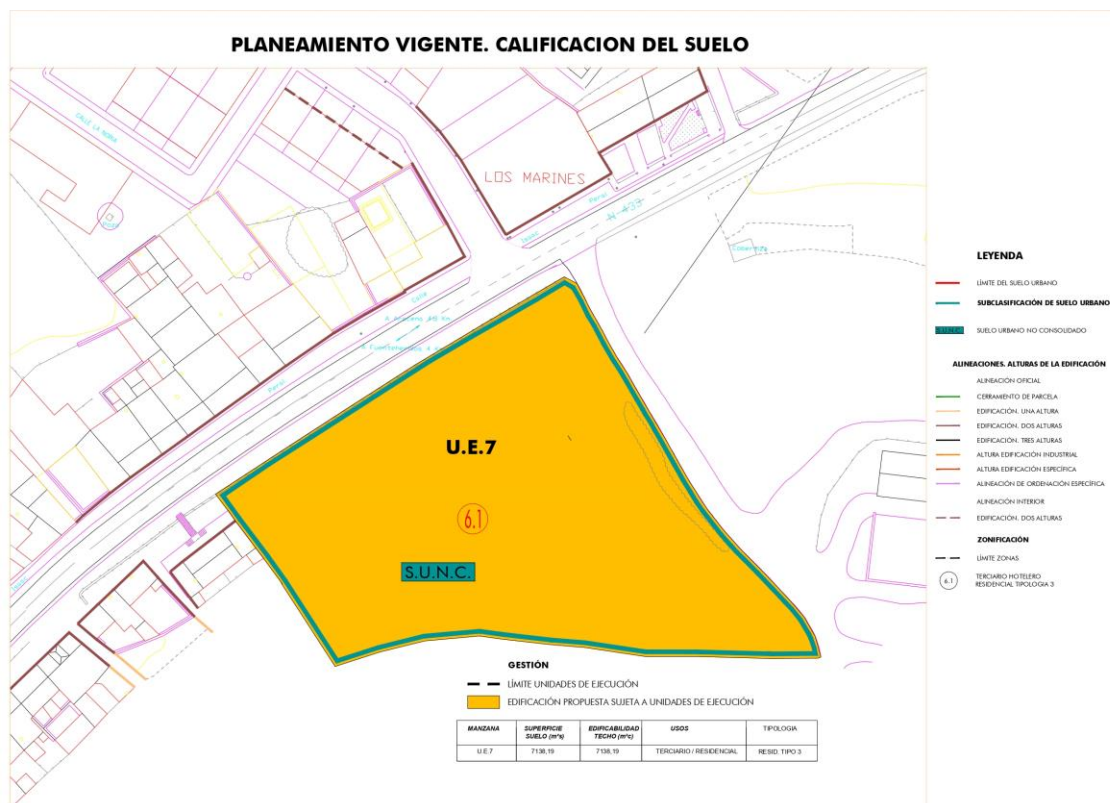
INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRENO

PARCELA DEFINIDA COMO U.E.7 EN EL P.G.O.U. DE LOS MARINES

CONSIDERACIONES PREVIAS

En primer lugar decir que si bien decidimos cambiar el Proyecto que hasta ahora había colgado en la web por motivos económicos, tras consultarlo al Ayuntamiento, vimos que además era inviable Urbanísticamente, teniendo en cuenta la nueva Ley del Suelo (LISTA) de Andalucía.

El terreno que nos ocupa está enmarcado según el Planeamiento vigente del PGOU de los Marines con la ficha que adjuntamos de la U.E.7 y su Desarrollo de la Unidad pasaba por la elaboración de un Estudio de Detalle que se realizó por el antiguo propietario y se presentó para su tramitación en el Ayuntamiento.



En el Estudio de Detalle aprobado entonces de establecieron ya las alineaciones y la ocupación de la Edificación a desarrollar que con los parámetros de ocupación y altura nos daba la edificabilidad máxima, no obteniendo suelo neto edificable superior al determinado en las normas, ni alterando los Usos posibles admitidos en el PGOU.

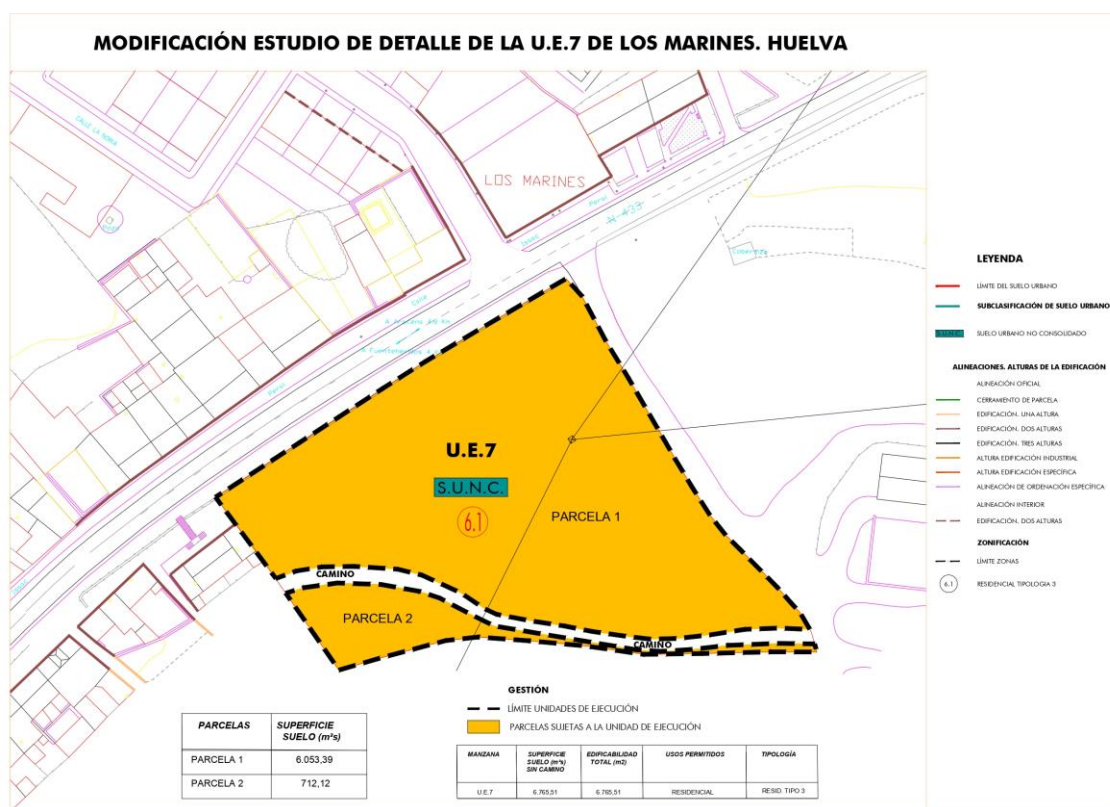
INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRENO

PARCELA DEFINIDA COMO U.E.7 EN EL P.G.O.U. DE LOS MARINES

Por otro lado en el Estudio de Detalle, que quedó aprobado y publicado en 2008, el Ayuntamiento dio su visto bueno preceptivo, según la Normativa, al desarrollo de un proyecto residencial compatible en este ámbito, que tenía en principio un uso preferente terciario hotelero, entendiendo que era inviable (a pesar que se intentó) el desarrollo turístico de este sector por imposibilidad derivada del tamaño y edificabilidad desproporcionado y la complejidad topográfica del terreno de ubicación.

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La modificación del Estudio de Detalle de la U.E.7 de Los Marines se ha realizado por la necesidad, tras conversaciones con el Ayuntamiento, de sacar el camino del ámbito de la Unidad de Ejecución al ser este de dominio público y no estar inventariado como propiedad Municipal, en el momento de su redacción y aprobación.



Vemos en esta nueva ficha de la U.E.7 que el resultado de sacar el camino del ámbito se concreta en dos Parcelas que quedan delimitadas y separadas por este camino público que eliminamos de la ecuación, tras esta importante modificación.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRENO

PARCELA DEFINIDA COMO U.E.7 EN EL P.G.O.U. DE LOS MARINES

En esta modificación del Estudio de Detalle, no se alteran ni las alineaciones ni el terreno de cesión pública fijadas por el ED anterior, ya que tras la modificación del ED de la U.E. 7, de las dos parcelas resultantes del Sector, la edificación se va a concretar, en el mismo sitio y en la misma parcela, quedando la otra parcela (terreno con más vocación de rústico), al otro lado del camino público como suelo urbano sin edificabilidad alguna que materializar y con forma alargada e irregular.

La superficie afectada por este Estudio de Detalle que era de 7.138,19 m², correspondientes a la parcela denominada U.E.7 por el PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA de Los Marines tras esta modificación queda un total de 6.765,51 m².

TOPOGRAFÍA, CAMINO PÚBLICO Y PERIMETRO U.E.7



Se adjunta Plano topográfico de la Parcela y Foto aérea Google marcando el perímetro de la Unidad de Ejecución, vemos como por encima del camino que sacamos queda una franja de terreno dentro de la U.E.7 que vamos a llamar en este documento Parcela 2.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRENO

PARCELA DEFINIDA COMO U.E.7 EN EL P.G.O.U. DE LOS MARINES



DESCRIPCION DE LOS TERRENOS PARCELACIÓN Y USOS

Los terrenos, tienen una forma ligeramente trapezoidal en origen y lindan al norte con la calle Isaac Peral, mientras que el resto de sus linderos, aparte del camino, son el suelo no urbanizable definido por el PGOU, tras quitar el camino se quedan en dos parcelas, una parcela de 6.053,39 m² con fachada a la Calle Isaac Peral y de forma de piano de cola y otra de 712,12 m², tras el camino público con una forma alargada e irregular.

Su topografía presenta una fuerte pendiente en sentido norte-sur, con una mayor influencia en la zona medianera con las edificaciones existentes dando a la calle Isaac Peral, las cotas más altas, según el estudio topográfico, se dan en el borde Sur del Sector, oscilando cotas entre los 114 m y los 97.50 m de la la esquina del terreno. La promoción se sitúa en la Parcela 1 con fachada a Calle Isaac Peral quedando la superficie restante de ambas parcelas como suelo urbano de uso privado y en el proyecto una Urbanización interior con aparcamientos, piscinas, pista pádel, zonas verdes y un recinto cerrado cerrado para barbacoas y eventos en la Parcela 2.

ORDENACION Y JUSTIFICACION

Plano de Planta primera de Proyecto que vamos a desarrollar

PLANTA PRIMERA URBANIZACION Y TOPOGRAFIA



La delimitación del área de actuación queda plenamente justificada con la parcela definida en el PGOU y el Estudio de Detalle.

- Solo se edifica el frente a la travesía con tipología 3
- La altura máxima permitida será de 2 plantas.

La alineación es obligatoria en la fachada, paralela a la calle Isaac Peral, retranqueada del límite de parcela para mantener la alineación existente de la Casa de los Maestros, medianera con el sector, en cuanto a la ordenación de volúmenes debido al fuerte desnivel que presenta la parcela, la edificación está escalonada, tanto en su desarrollo interior como en su fachada principal a Los Marines.

En cuanto a la Edificabilidad máxima es la resultante, dentro del ámbito de actuación marcado, de aplicar los parámetros de ocupación y altura, dos plantas y 7 metros de altura máxima, y no se consume en la propuesta.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRENO

PARCELA DEFINIDA COMO U.E.7 EN EL P.G.O.U. DE LOS MARINES

FICHA URBANÍSTICA DE LA U.E.7

CONDICIONES DE USO. Uso global, Uso pormenorizado, y Usos compatibles: Como uso pormenorizado, compatible, se permiten todos los recogidos dentro del uso Global Terciario. Esto es: comercial, Almacén, Hostelería y locales de Reunión y Ocio. Así mismo se permiten todos los usos Dotacionales excepto el Docente. En nuestro caso Uso Característico Residencial.

CONDICIONES DE PARCELACION. Para el uso terciario, las zonas designadas, serán uniparceladas, no admitiéndose la segregación de parcelas. En uso Residencial, se condiciona a parcela mínima de 75 m²

CONDICIONES DE LA ALINEACION. La edificación deberá alinearse según antes comentamos con la conocida como Casa de los Maestros establecido en el Estudio de Detalle que desarrolla la U.E.7 del PGOU.

FONDO EDIFICABLE: Se establece un fondo máximo edificable de 14m.

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION. La altura máxima permitida es de 2 plantas, con un máximo de 7 metros.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD APROVECHAMIENTO. La edificabilidad máxima viene definida por los parámetros de Ocupación y Altura. La ocupación bajo rasante, podrá llegar al 100% de la parcela.

CONDICIONES DE ESTETICA. La composición de las fachadas será libre dentro del cumplimiento de los criterios generales del PGOU. Las fachadas de las viviendas de ambiente estético de la zona, serán de lo más variado y no puede haber más de dos fachadas de viviendas iguales. Se deberán emplear materiales y técnicas constructivas adaptables al carácter tradicional de la construcción. Así mismo, la escala, tamaño y proporciones de huecos deberán armonizar con el resto de las edificaciones.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRENO

PARCELA DEFINIDA COMO U.E.7 EN EL P.G.O.U. DE LOS MARINES

RECORDEMOS IMÁGENES DE LA INVIABLE PROPUESTA ANTERIOR

