



RESUMEN EJECUTIVO
Modificación del Estudio de
Detalle en la parcela 7c del
sector SUP.PT-2 "El
Cañaveral", T.M. de Málaga



Promotor:
Construcciones y Promociones Angulo
Sánchez, S.A.
(COPROANSA)



1. Autor del encargo

El encargo de este proyecto a este Estudio de Arquitectura ha sido realizado por la sociedad **Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.** (COPROANSA), propietario de la parcela 7c, definida en el Proyecto de Reparcelación del Sector de Actuación SUP-PT.2 "Cañaveral", PA.PT.8(97) del vigente PGOU de Málaga.

2. Emplazamiento

El ámbito de actuación se corresponde con la **parcela 7c** definida en el Proyecto de Reparcelación del **sector SUP-PT.2**. Se trata de un Sector procedente de la antigua Hacienda denominada "Cañaveral de los Frailes, sito en el partido de Santa Catalina o Segundo de la Vega, situado en el Barrio del Puerto de la Torre, en el término municipal de Málaga.

La parcela queda delimitada del siguiente modo:

- Al Norte: con calle Altair
- Al Sur: con calle Centauro y parcela edificada 7d
- Al Este: con calle Antares
- Al Oeste: con parcela 7b

3. Objeto

El presente proyecto, tiene por objeto realizar la definición de las Alineaciones y las Rasantes de las edificaciones a desarrollar en esta parcela, así como definir a nivel orientativo la Ordenación de los Volúmenes de esta.

4. Justificación de la solución adoptada

El planteamiento del proyecto se basa, fundamentalmente, en las indicaciones del Plan General, la realidad topográfica y geotécnica del terreno, y las directrices marcadas por la sociedad promotora. Todos estos factores se plasman en el presente Estudio de Detalle, definiendo en un primer nivel de trabajo, las características urbanísticas en el ámbito de la parcela 7c, para lo que se recoge la definición de Alineaciones y Rasantes de la Edificación y Espacios Libres, así como la Ordenación de los Volúmenes orientativa a llevar a cabo sobre dicha parcela, de manera que se garantice la cabida del techo edificable asignado.

El planteamiento propuesto pretende escalonar la edificación residencial desde la calle Altair hacia calle Centauro, mediante volúmenes que se van adaptando a la topografía y medianeras existentes.

Las alineaciones de este conjunto edificatorio se determinan en la forma siguiente:

- Las alineaciones exteriores se ajustan a la separación mínima exigible respecto a los linderos públicos (4 metros) y privados (1/2 de la altura, con un mínimo de 4 metros).
- Las alineaciones interiores de la edificación sobre rasante de los distintos volúmenes se han proyectado asegurando el desarrollo de las viviendas y edificabilidad asignados a la parcela, así como las separaciones mínimas que fijan las ordenanzas.

Para la definición de las rasantes de cada una de las edificaciones del conjunto, así como de las zonas libres de edificación, planteamos estructurar los conceptos e ideas a exponer en la forma siguiente:



- Las rasantes de los volúmenes 1 a 5, alineados con los viales exteriores, están determinadas, en gran medida, por las del acerado de los viales existentes, que determinan este ámbito de actuación, que han sido construidos como parte de las obras de urbanización del Sector de Actuación, al que pertenecen estos terrenos.

De acuerdo al artículo 12.7.3.4 (que regula la normativa de la CJ)

Separación a linderos públicos. La separación del edificio a los linderos públicos para todas las Subzonas vendrá dada por la siguiente relación: Altura Distancia a lindero público PB+1 3 metros PB+2 3 metros PB+3 4 metros PB+4 5 metros.

Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:

4.1. Las parcelas que den fachada a viales estructurantes de los Planes Parciales, cuya alineación a vial es obligatoria.

Este artículo nos fija que las alineaciones a aplicar se regirán por las rasantes de los viales estructurantes.

El artículo 12.7.27 del vigente P.G.O.U de Málaga (normas generales de edificación) apartado 2.

Edificios con alineación obligatoria a vial. En los edificios que, por aplicación de la Ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la planta baja para cada parcela es aquella cuya solera está situada como máximo entre 1,50 metros por encima y 0,75 metros por debajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio.

- Las rasantes de los volúmenes 6 a 8, alineados a la medianera con la parcela 7b, están determinadas, por la topografía existente, escalonándose en sentido descendente de norte a sur.

Aplicaremos el artículo 12.2.3.1 (terreno natural)

El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él. En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las calles superior e inferior; o el teórico del perfil trazado entre la calle de acceso y la cota de rasante de fondo de parcela.

- En los planos aparece dicha línea teórica trazada entre el vial de acceso y el fondo de la parcela ajustándose la rasante de los volúmenes 6 a 8 a dichas líneas teóricas.

- Las rasantes de los espacios libres de edificación se han definido teniendo en cuenta las plantas bajas de los volúmenes edificatorios, escalonándose en sentido descendente de norte a sur. El presente documento no realiza un estudio pormenorizado de dichos espacios libres, por lo que las rasantes indicadas en estas zonas podrán variar para adaptarse a las necesidades del futuro proyecto.

5. Características urbanísticas

Las normas a aplicar en los proyectos de edificación son las indicadas en las ordenanzas generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, con las particularidades de la ordenanza "CJ-2" que le asigna el Plan Parcial de Ordenación SUP-PT.2 "Cañaveral", aprobado definitivamente con fecha 27 de diciembre de 2002, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, con fecha 15 de abril de 2003.



Superficie:	17.009,28 m2s
Edificabilidad máxima:	12.919,54 m2t
Nº máx. viviendas:	130
Ocupación	< 35%
Altura edificable	PB+2+Atico
Sep. a linderos públicos	4 metros
Sep. A linderos privados	≥ 1/2H (altura edificio) Mínimo 3 metros
Separación entre edificios	≥ H (altura edificio)
Uso	Residencial

6. Planos

- I.1. Situación en PGOU
- P.1. Alineaciones
- P.2. Rasantes

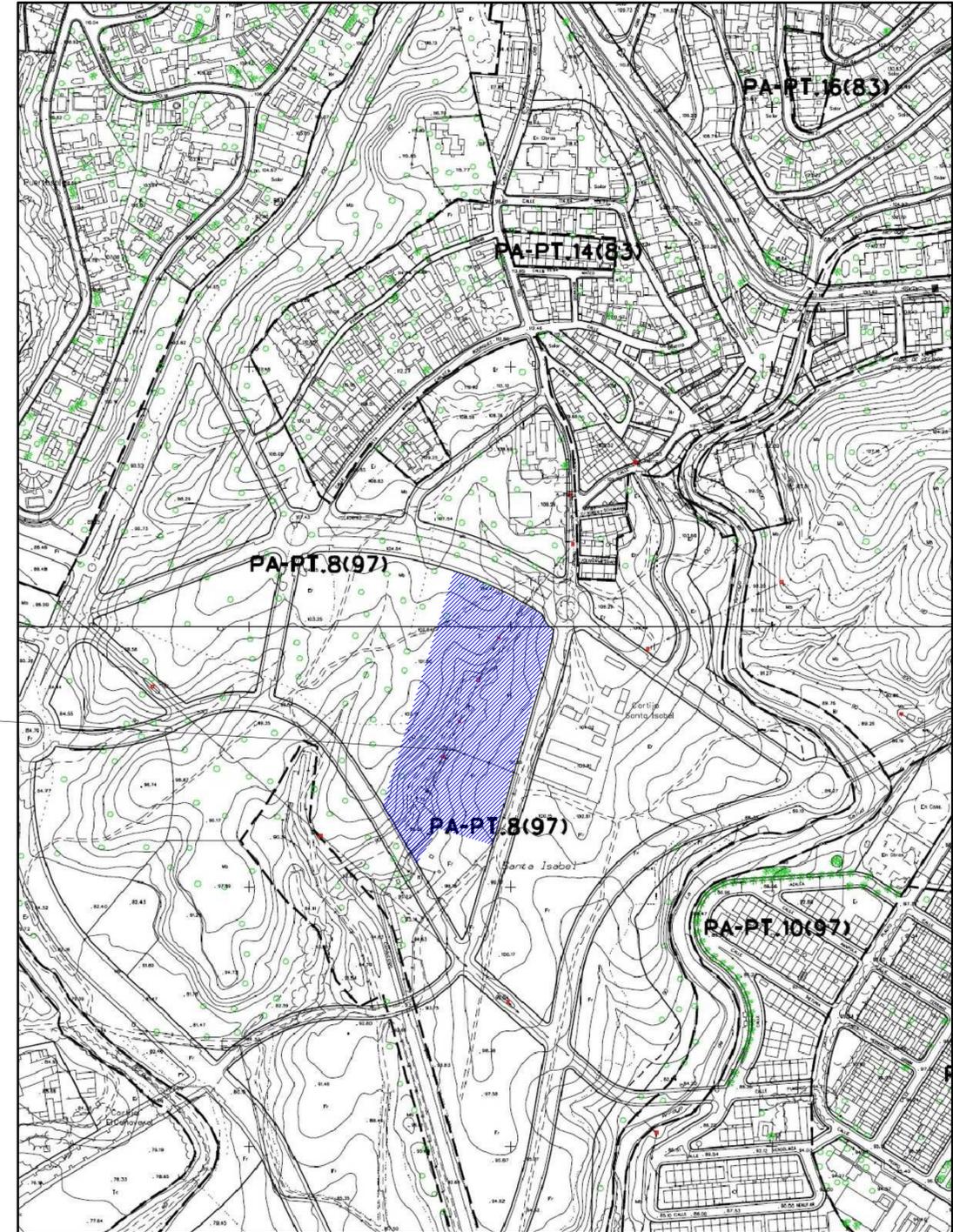
MALAGA MAYO 2022

Manuel Morales García

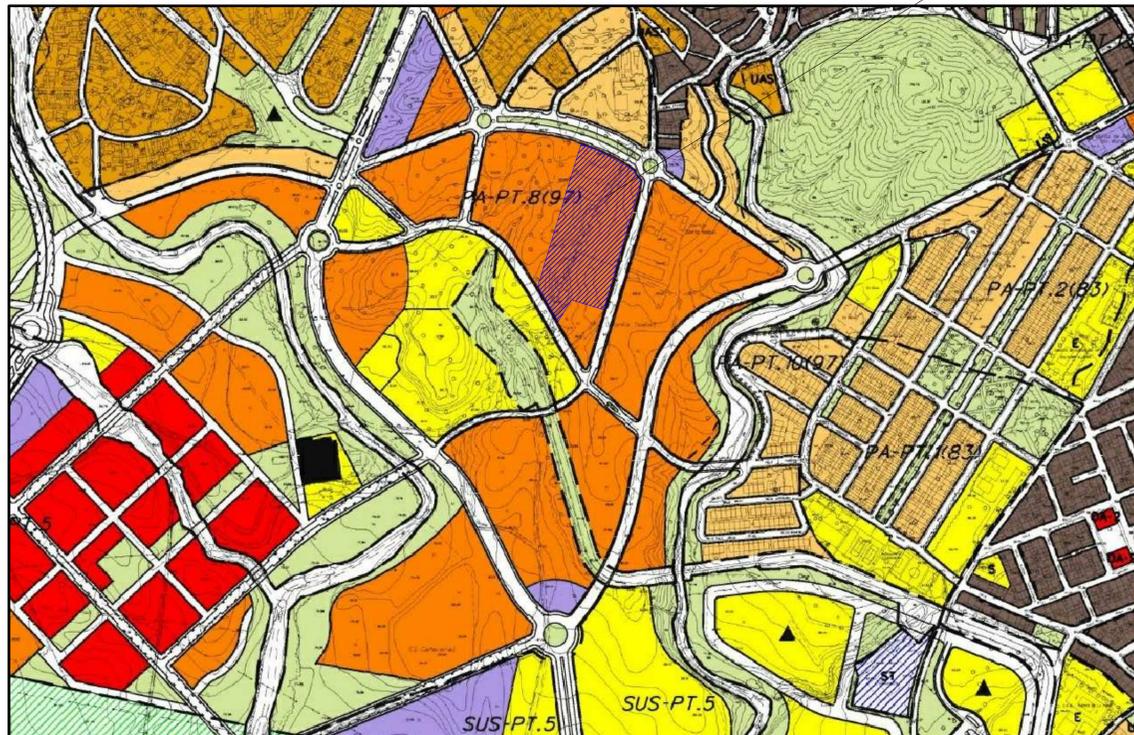
Rafael Barranquero Díaz



SITUACION GENERAL



SITUACION EN PLANO ALINEACIONES PGOU MALAGA

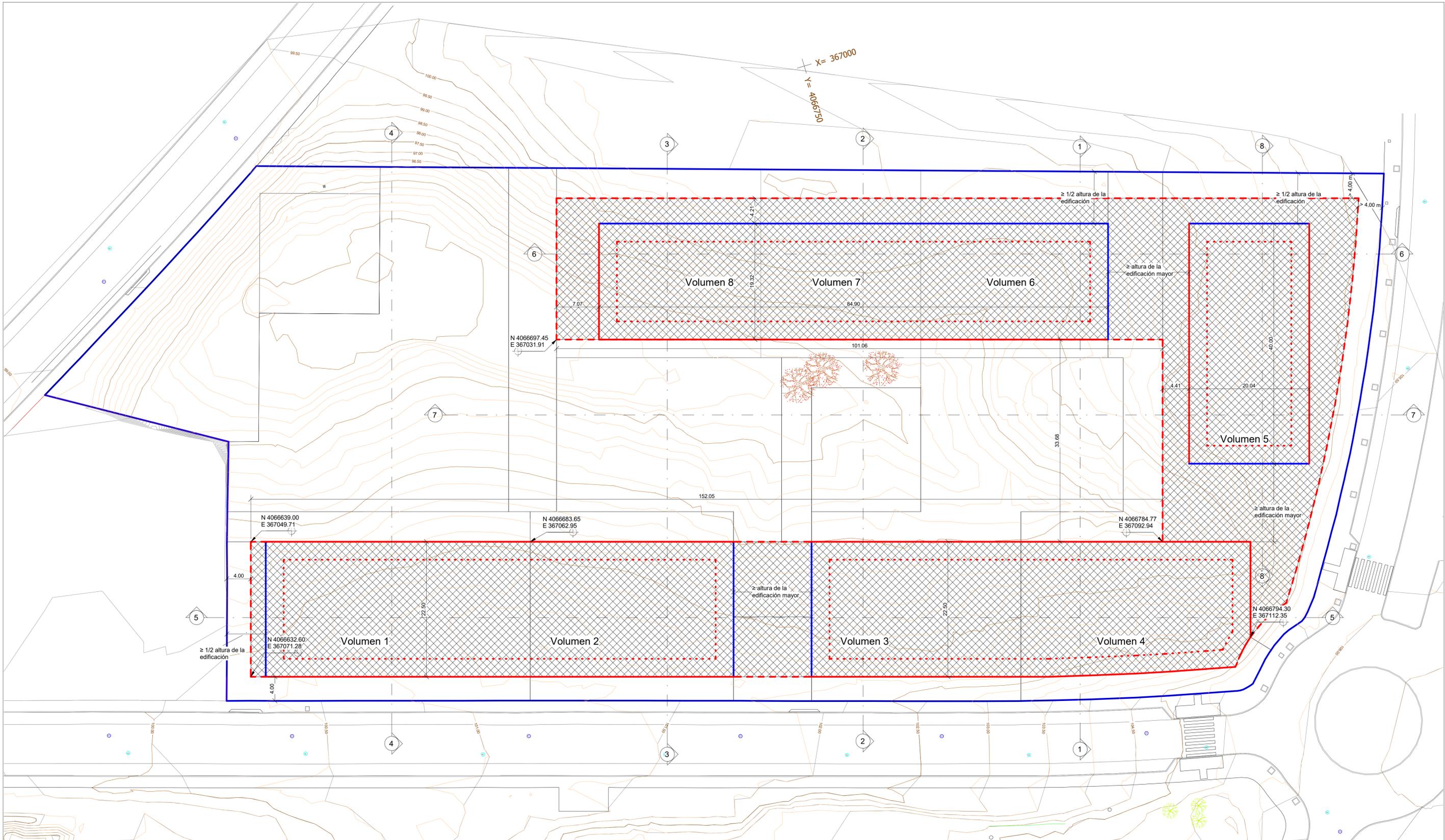


SITUACION EN PLANO CALIFICACION PGOU MALAGA

SITUACION

\\BAUHAUS\Proyectos\ANGULO_VPO_ARROYO_CUARTO 3\1\ARQUIMOBIA-horizontal-argumoba-2577.jpg

proyecto	MODIFICACION FEBRERO 2022 Estudio de Detalle en la parcela 7c del sector SUP-PT.2 "El Cañaveral", T.M. de MÁLAGA	
escala VARIAS	plano	denominación
fecha 02-2022	1.1	SITUACION EN PGOU
cliente Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.	arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz	



Alineaciones
1 : 300

- Alineación Edificación Sobre rasante, las cuales definen el área de movimiento de la edificación, no superando el 35% de ocupación sobre la parcela.
- Alineación Edificación Sobre rasante indicativa, las cuales podrán variar en función de la altura de la edificación.
- - - Alineación Edificación Bajo rasante, las cuales definen un área de 7.856,89 m² de los que se podrán ocupar 7.441,56 m² (35% de la parcela más un 25% de dicha ocupación).
- · · Alineación Planta Atico según ordenanzas Plan Parcial

 estudio de arquitectura y urbanismo <small>c/ soñitre 55 1º-1, 21002- MÁLAGA. arquimob@caomálaga.es Tlf 952 31 26 84 FAX 952 31 06 92</small>		
MODIFICACION del proyecto Estudio de Detalle en la parcela 7c del Sector SUP.PT-2 "El Cañaveral", T.M. de Málaga.		
escala 1 : 300 fecha 05/2022	P.1	denominación Alineaciones
cliente Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.		arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz



 estudio de arquitectura y urbanismo <small>c/ salitre 55 1º-1, 29002- MÁLAGA. arquimob@caamalaga.es Tlf 952 31 26 86 FAX 952 31 06 92</small>		
proyecto MODIFICACION del Estudio de Detalle en la parcela 7c del Sector SUP.PT-2 "El Cañaveral", T.M. de Málaga.		
escala 1 : 300	plano P.2	denominación Rasantes
fecha 05/2022	cliente Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.	arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz