



ESTUDIO DE DETALLE

Camino de Suarez nº23

MÁLAGA

Octubre 2025

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR:
ANZUR SIGLO XXI S.L.

ARQUITECTO:
ANGEL JAIME RIVAS RODRIGUEZ

INDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.2 REFERENCIA CATASTRAL DE LAS PARCELAS
- 1.3 REDACTORES
- 1.4 PROMOTOR
- 1.5 ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y LAS EDIFICACIONES
- 1.6 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle objeto de este documento se circunscribe a la parcela situada en Camino de Suárez nº 23, C.P 29010, Málaga.

Se encuentra dentro de la ordenanza Manzana Cerrada (MC) del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

La parcela se encuentra delimitada por:

- **Oeste:** Edificio colindante, Camino de Suárez 25.
- **Sur:** Solar colindante, calle Nicaragua 17.
- **Norte:** Camino de Suárez.
- **Este:** calle Nicaragua.

La superficie gráfica total del ámbito del estudio de detalle es de 225,38 m²

1.2 REFERENCIA CATASTRAL DE LAS PARCELAS

La referencia catastral de la parcela es:

- Camino de Suarez 23_ Referencia catastral 1857103UF76115N0001UH.

1.3 REDACTORES

D. Ángel Jaime Rivas Rodríguez, Arquitecto colegiado nº1581 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

1.4 PROMOTOR

ANZUR SIGLO XXI S.L., con CIF B18939926, domicilio social en calle Pedro Antonio de Alarcón, 15, Bajo A., C.P 18005, Granada.

Representante legal D. Ángel Bolívar Núñez 24209800T.

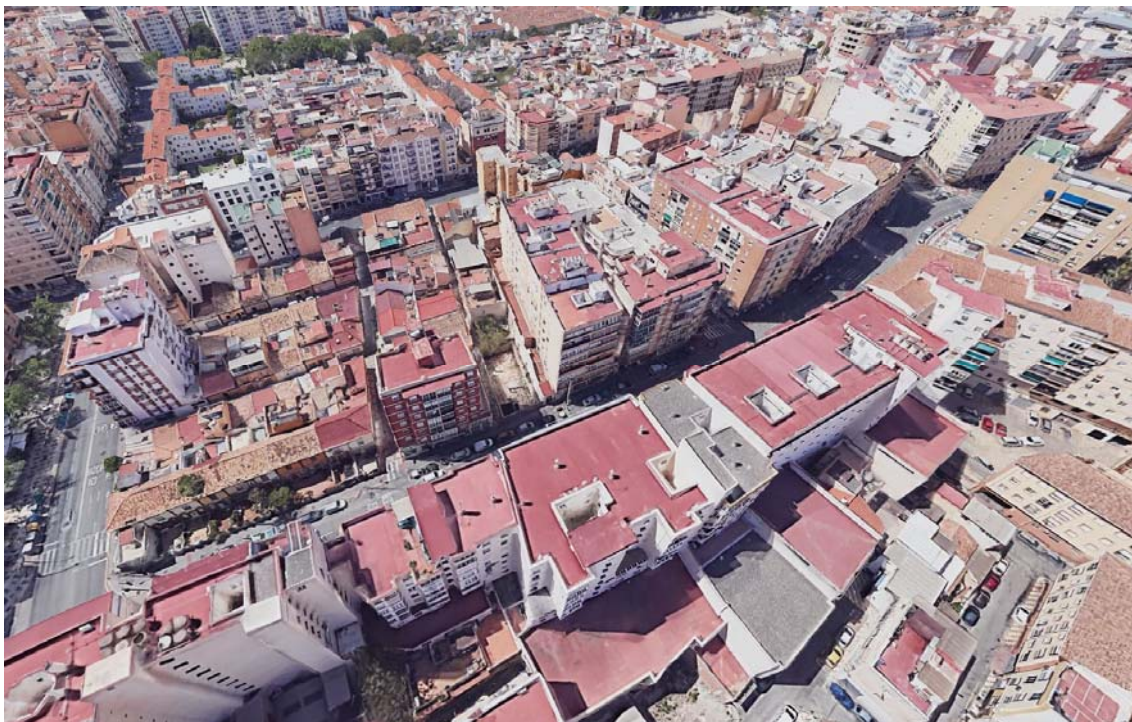
1.5 ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

En la parcela objeto de este Estudio de Detalle, fue concedida en el año 2007, una licencia de obra mayor a nombre de la empresa “Proyectos y Construcciones Marhaus S.L”, con el número de expediente nº489, LOMAYOR-OM-2033/161, para la construcción de un edificio de 21 viviendas, local comercial y 23 aparcamientos.

De los trabajos de edificación contemplados en la licencia de obras, solo se llegaron a ejecutar los 4 sótanos de aparcamientos. Seguidamente la obra se detuvo.

En la actualidad se encuentran ejecutados los muros pantalla perimetrales y los tres forjados de las plantas sótano, con el hueco del ascensor y el hueco del monta coches, ubicados conforme al proyecto con licencia del año 2007.

La posición de estos dos elementos (núcleos de conexión vertical del edificio), y la imposibilidad de desplazarlos sin derribar los forjados ya ejecutados, han tenido una incidencia determinante sobre la nueva propuesta edificatoria, cuya distribución a tenido que adaptarse completamente a ellos.







1.6 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al **artículo 71 de la LISTA**. (Ley 7/2021 de 1 de diciembre , impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), que se transcribe a continuación:

Artículo 71:

- a) 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.*
- b) 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*
- c) En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística*

El presente documento se redacta con el siguiente fin:

Siguiendo las normas de composición establecidas en el PGOU de Málaga y en la zona de ordenación MC, no es viable la configuración de un volumen edificatorio en el interior de la parcela sita en camino de Suarez 23.

Esto es debido a la particularidad del solar, situado en esquina, con frente a dos calles, regulado por dos alturas máximas distintas (7 niveles en Camino de Suarez y 3 niveles en calle Nicaragua).

La superficie de la parcela regulada con una altura de **3 plantas** mide un total de **187,46m²** y la superficie de la parcela regulada con una altura de **7 plantas** mide un total **37,91 m²**.

En la zona de ordenación en manzana cerrada (MC), con viales regulados por 7 plantas de altura, existe la obligación de ejecutar un mínimo de 6 plantas.

Debido a las dimensiones tan reducidas de la superficie de la parcela sobre las que se pueden levantar 7 plantas, **37,91 m²**, es imposible alojar las superficies mínimas necesarias para proyectar una vivienda, un ascensor, vestíbulos, patinillos de instalaciones, y una escalera protegida de evacuación descendente sectorizada en cada planta.

Se redacta este ED, para proponer una solución arquitectónica, que resuelva la fachada principal de la calle camino de Suárez, permita la ejecución de un edificio con al menos una vivienda en cada una de sus plantas, con una afección mínima a los edificios de su entorno, sin modificar ni el uso, ni la edificabilidad original de la parcela.

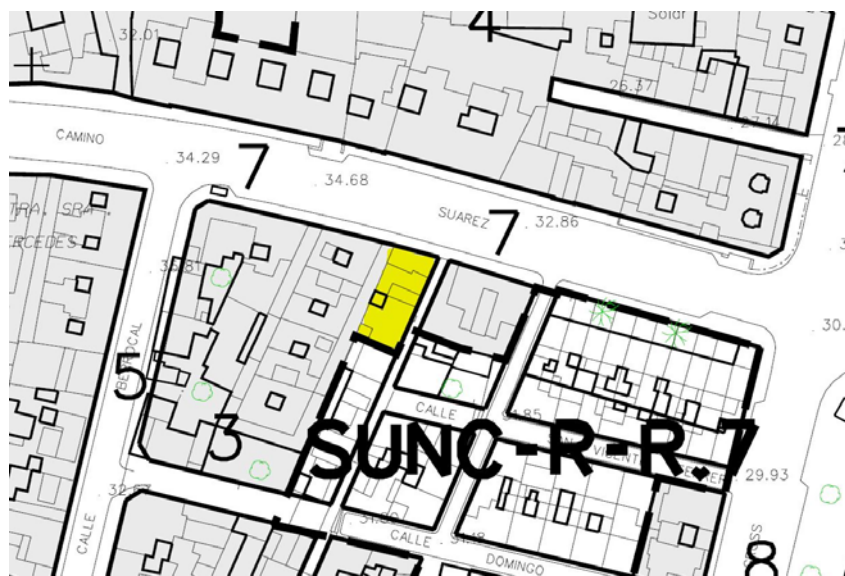
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

EL PGOU de Málaga, establece la zona de ordenación en manzana cerrada (MC) en la parcela objeto del ED.



Según el plano de alturas y alineaciones del PGOU de Málaga, en **camino de Suarez** la altura máxima reguladora es de 7 plantas, y en **calle Nicaragua** la altura máxima reguladora es de 3 plantas.



Condicionantes de partida para la propuesta de ordenación del ED:

- La imposibilidad de proyectar una vivienda, y sus correspondientes zonas comunes (ascensor, escalera, vestíbulos, etc..) en una superficie de 37,91 m²
- La obligación de proyectar un mínimo de 6 plantas en la ordenación MC en camino de Suarez.
- El estado actual del solar, donde se encuentran ejecutados todas las plantas de sótano del edificio, con el hueco del ascensor y el hueco del monta coches colocados en una posición concreta.

Dando respuesta a todos estos condicionantes de partida, se propone un edificio que concentre toda la edificabilidad de la parcela en una sola torre de 7 plantas de altura, con fachada a camino de Suarez, dejando en la zona posterior de la parcela, un gran patio trasero con la capacidad de iluminar y desahogar al edificio medianero colindante (camino de Suárez nº25) y al tramo correspondiente de calle Nicaragua, de dimensiones muy estrechas (2,55mts).

La profundidad máxima edificable de la torre propuesta avanza hasta la posición actual del hueco del ascensor proveniente de las plantas sótanos ya ejecutadas.

No sobrepasando el fondo de la edificación existente en camino de Suarez nº21, y sin sobrepasar el núcleo de conexiones verticales (escalera + ascensor) de la edificación en camino de Suarez nº25.

A continuación una serie de esquemas comparando la propuesta volumétrica del ED con el volumen según las normas de composición del PGOU:



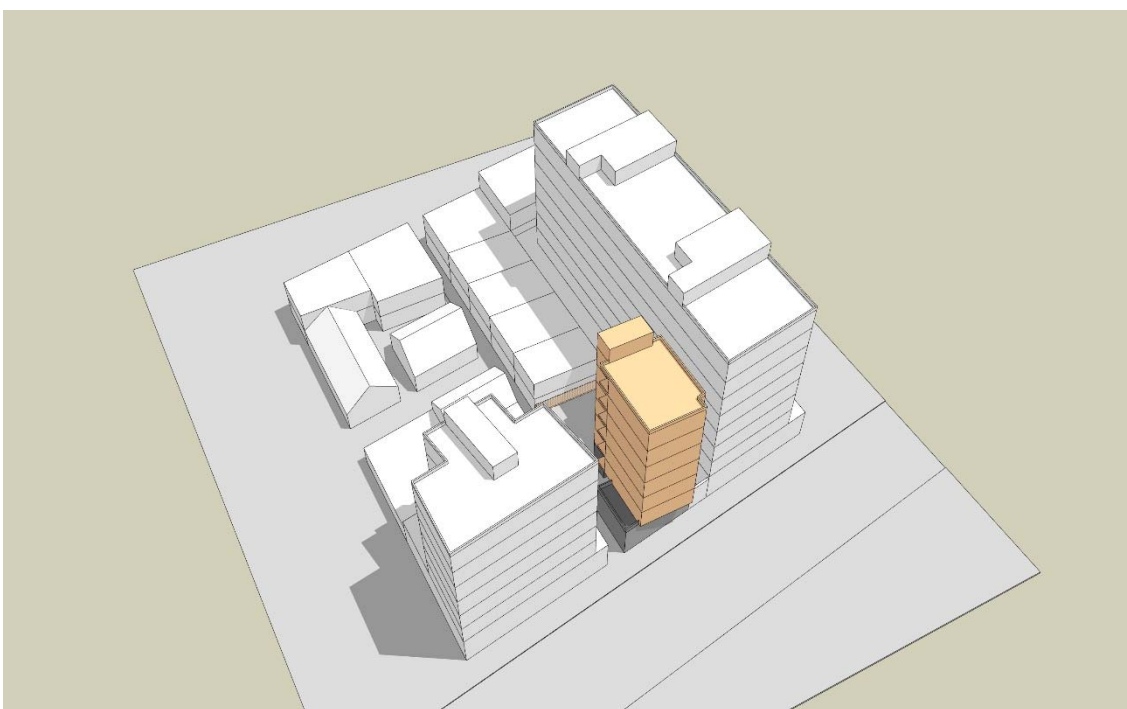
Volumen según las normas de composición del PGOU.



Volumen propuesto en el ED.



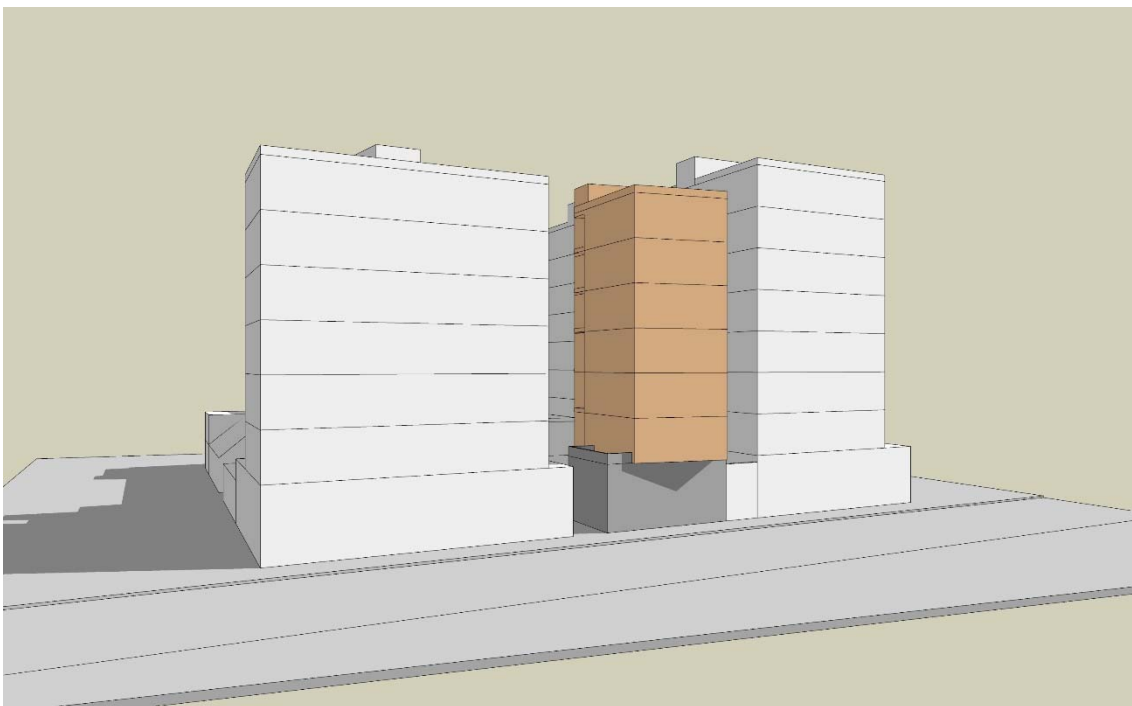
Volumen según las normas de composición del PGOU.



Volumen propuesto en el ED.



Volumen según las normas de composición del PGOU.



Volumen propuesto en el ED.



Volumen según las normas de composición del PGOU.



Volumen propuesto en el ED.