

ESTUDIO DE DETALLE

RESUMEN EJECUTIVO

PARCELAS R-31, R-32, C-1
SECTOR SUP-CH-5 "PIZARRILLO"
Málaga
H-2963-20 | Julio 2024

HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING – OFICINAS

MADRID - ESPAÑA

C/ Monte Esquinza, 30, Bajo Dcha.
28010 Madrid - Spain
Tel. +34 91 561 07 51
Fax +34 91 411 69 64
madrid@hcparquitectos.com

MÁLAGA – ESPAÑA

Pº. Marítimo Ciudad de Melilla, 11
29016 Malaga - Spain
Tel. +34 952 22 77 07
Fax +34 952 06 10 07
malaga@hcparquitectos.com

SEVILLA - ESPAÑA

C/ Bartolomé de Medina, 1, 1ºD
41004 Seville - Spain
Tel. +34 952 22 77 07
sevilla@hcparquitectos.com

MANAMA - BAHRAIN

Villa 2180 (2), Road 2755
Block 327 Adliya
Po Box 11316 - Manama - Bahrain
Tel. +973 1718 0530
Fax. +973 1718 0411
bahrain@hcparquitectos.com

ARGEL - ARGELIA

Rue Didouche Mourad, Alger-Centre
1er et 3eme étage
16005 Alger - Algeria
Tel. +34 952 22 77 07
argelia@hcparquitectos.com

OFICINAS ASOCIADAS

Sal Island – Cape Verde

Moscow - Russia

Cairo – Egypt

Al Khobar - KSA

Casablanca – Morocco

Bucharest – Romania

INDICE

1.	OBJETO DEL DOCUMENTO	3
2.	PROMOTOR	3
3.	EQUIPO REDACTOR	3
3.1.	PROYECTISTAS:	3
3.2.	ARQUITECTOS Y DIRECTOR DE OBRA:	3
4.	AMBITO DE ACTUACION Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	4
5.	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA	4
6.	ORDENANZA DE PARTICULARES DEL ESTUDIO DE DETALLE	5
7.	RELACIÓN DE PLANOS.	6

SEPARATA ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

SEPARATA PARQUES Y JARDINES

SEPARATA DE AFECCIONES AERONAUTICAS

RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es dar cumplimiento al punto segundo del artículo 2 del Acuerdo Plenario de aprobación definitiva de Plan Parcial SUP CH-5 "Pizarrillo" de fecha 30 de octubre de 2.003 publicado en el BOP de 1 de junio 2004, que establece lo siguiente:

"Artículo 2. Manzanas.

La manzana es la unidad mínima de ordenación y desarrollo de la edificación pudiendo optarse por dos formas de actuación:

- 1) Desarrollo de la edificación por manzanas completas.*
- 2) Desarrollo de la definición de la edificación por parcelas o salares resultantes de la división de una manzana.*

En el primer caso la definición de la edificación se hará directamente a través de un proyecto que abarque la totalidad de la manzana con arreglo a los parámetros señalados en el artículo precedente y a las condiciones que se recogen en el artículo siguiente.

En el segundo caso, previamente al proyecto de edificación, deberá tramitarse un estudio de detalle que defina la parcelación, las alineaciones exteriores e interiores (fachadas y traseras), altura de la edificación y demás determinaciones a las que habrán de ajustarse los proyectos de edificación.

Por tanto, el presente Estudio de Detalle se redacta para ordenar las parcelas R-31, R-32 y C1, aplicando los parámetros urbanísticos de su ordenanza particular correspondiente, según el uso y tipología asignado en cada caso, con el objeto de tramitar proyectos edificatorios de cada uno de los propietarios individualmente.

2. PROMOTOR

Andalucía Este Residencial, S.L. con CIF: B-92167600, con domicilio social en Alameda de Colón nº9, 1º3, C.P.: 29001 de Málaga. Representada por D. Miguel Ángel García Morilla.

3. EQUIPO REDACTOR

3.1. PROYECTISTAS:

El presente documento se redacta por H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P., con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11 Bajo, 29016 Málaga y está suscrito por los arquitectos:

3.2. ARQUITECTOS Y DIRECTOR DE OBRA:

D. Mario Romero González,	col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla con DNI 44211103C
D. Francisco Javier Higuera Mata,	col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid con DNI 44598665D
D. Jose Luis Moreno Carrión,	col. 1448 del CO de Arquitectos de Málaga con DNI 44587883Z
D. Jacobo Higuera Mata	col. 2083 del CO de Arquitectos de Málaga con DNI 44598663F

4. AMBITO DE ACTUACION Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito de actuación serán las parcelas R-31, R-32 y C1 resultantes de la gestión del planeamiento de desarrollo y sus modificaciones aprobado para el Sector SUP-CH-5 "Pizarrillo". La estructura de la propiedad resultante de la gestión del sector es:

PROPIETARIO	PARCELA	SUPERFICIE	IND. EDIF.	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	RATIO m ² /viv.
ANDALUCIA ESTE RESIDENCIAL S.L.	R-32.A	879,64 m ²	0,3417	300,54 m ²	2 viv.	150,27
AGUACATES ROYAL	R-32.B	6000,00 m ²	0,3333	2000,00 m ²	14 viv.	142,86
ANDALUCIA ESTE RESIDENCIAL S.L.	C.1	3073,00 m ²	0,6847	2104,03 m ²		
AYUNTAMIENTO DE MALAGA	R.32.CN	10,36 m ²				
TOTAL MANZANA R.32		9963,00 m²	0,4421	4404,57 m²	16 viv.	
ANDALUCIA ESTE RESIDENCIAL S.L.	R-31.A	2229,91 m ²	0,8567	1910,42 m ²	16 viv.	119,40
AYUNTAMIENTO DE MALAGA	R.31-B	1905,83 m ²	0,7638	1455,70 m ²	12 viv.	121,31
HUGETTE GARCIA GONZALEZ	R.31-C	780,25 m ²	0,6729	525,00 m ²	5 viv.	105,00
AYUNTAMIENTO DE MALAGA	R.31-D	2220,58 m ²	0,7638	1696,11 m ²	14 viv.	121,15
TOTAL MANZANA R.31		7136,57 m²	0,7829	5587,23 m²	47 viv.	118,88
TOTAL		17099,57 m²	0,5843	9991,80 m²	63 viv.	

PROPIETARIO	% SUP PARCELA	% EDIFICABILIDAD
ANDALUCIA ESTE RESIDENCIAL S.L.	36,156%	43,185%
AGUACATES ROYAL	35,089%	20,016%
AYUNTAMIENTO DE MALAGA	24,192%	31,544%
HUGETTE GARCIA GONZALEZ	4,563%	5,254%
	100,000%	100,000%

5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA

En cumplimiento de la normativa de aplicación de los documentos de planeamiento de desarrollo y sus modificaciones, así como de los documentos de gestión del planeamiento, se propone áreas de movimiento recogidas en Plano ED-7. Estas áreas de movimiento se consideran máximas en lo relativo a las separaciones mínimas a lindero establecidas debiendo cumplir el proyecto edificatorio los restantes parámetros de edificabilidad y ocupación establecidos para cada subparcela.

Las plantas sótanos quedaran definidas en los proyectos edificatorios. La ocupación máxima se establece como resultado de aplicación de la separación a lindero público de la manzana no debiéndose respetar en los linderos privados entre cada parcela.

No se modifica la edificabilidad asignada a cada parcela, ni el número máximo de viviendas. Se considera objeto de cada uno de los proyectos edificatorios definir las divisiones necesarias en cada una de las áreas de movimiento de cada parcela privada con las limitaciones de 50m de longitud máxima de agrupación de viviendas siguiendo lo recogido en la normativa para vivienda adosada de la ordenanza general. La edificabilidad y número máximo de viviendas mantiene como se establece:

6. . ORDENANZA DE PARTICULARES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las ordenanzas descritas en este apartado complementan o sustituyen las definidas anteriormente (las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación), en concreto en los siguientes aspectos:

1. **Altura de la edificación comercial.** En base a lo establecido en el Acuerdo plenario de la aprobación definitiva de la Modificación de Plan Parcial SUP-CH-5 El Pizarrillo Polígono Oeste de 21 de marzo de 2013 y publicado el 29 de julio de 2013, la altura máxima edificable permitida se cifra en PB+2 que se corresponde con una altura máxima de 10m. El presente documento limita el número de plantas a PB+1 tal y como se establece en el plan parcial, pero a las necesidades del uso comercial se estima como altura máxima 10m.
Las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas., no vulnerara la cota 55 metros sobre el nivel del mar para las parcelas objeto del presente documento con especial atención a la parcela C-1 dado que es la te tiene mayor altura de cubierta. Esta solución ya fue consensuada con AESA en el trámite del planeamiento de desarrollo y sus modificaciones.
2. **Alineación obligatoria de la edificación,** Se establece la obligatoriedad de alinear la planta primera en más del 50% de su longitud las edificaciones según plano 7 mediante la separación de 3m del lindero público. En planta baja se permiten los retranqueos sin condición.
3. **Alineación del fondo edificable** El resto de las alineaciones se considera libre al diseño del proyecto edificatorio considerando la huella marcada en el plano 7 y secciones como huella máxima donde se deberán justificar el cumplimiento de resto de parámetros (edificabilidad, ocupación, etc.)
4. **Alineación del bajo rasante.** Del mismo modo que sobre rasante, se establece en el plano de áreas de movimiento la ocupación máxima, que incluirá el espacio ocupado sobre rasante, para la planta sótano destinado a aparcamientos, trasteros e instalaciones al servicio de las viviendas. La ocupación de la mencionada planta sótano respetara la separación a lindero público de 3m, pero se permite adosar la edificación al lindero privado, facilitando así unos mejores accesos.
5. **Parcela comercial.** Tal y como establece el PGOU en el art. 8.3.5.2, en caso de incorporar una explanada de aparcamiento exterior, se deberá garantizar en dicha superficie al menos el 50% de sombreado, preferentemente mediante arbolado.

7. ESPACIO LIBRE DE EFDIFICACIÓN EN PARCELAS PRIVADAS

En la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle y siguiendo con lo establecido en la ordenanza del PPOO, se distinguen dos zonas verdes para la plantación de arbolado dentro del espacio libre de las parcelas privadas.

- Zona 1: se desarrollará una lengua ajardinada en parcela R-32-B sobre el área de la parcela que presenta una topografía más pronunciada. Esta franja se preverá como una zona naturalizada, manteniendo el arbolado existente documentado en la "Separata de Parques y Jardines" e incluyendo mayor densidad de vegetación con especies autóctonas, que requieran pocos recursos hídricos para minimizar el uso de agua y crear así un paisaje natural que abrace la edificación. La superficie que ocupa la zona 1 es de 792,54 m²
- Zona 2: en el perímetro sur de la parcela R-32-B se desarrollará una barrera vegetal a base de arbolado frondoso que sirva de pantalla visual y acústica frente a la carretera nacional N-404. La superficie que ocupa la zona 2 es de 378,86 m².

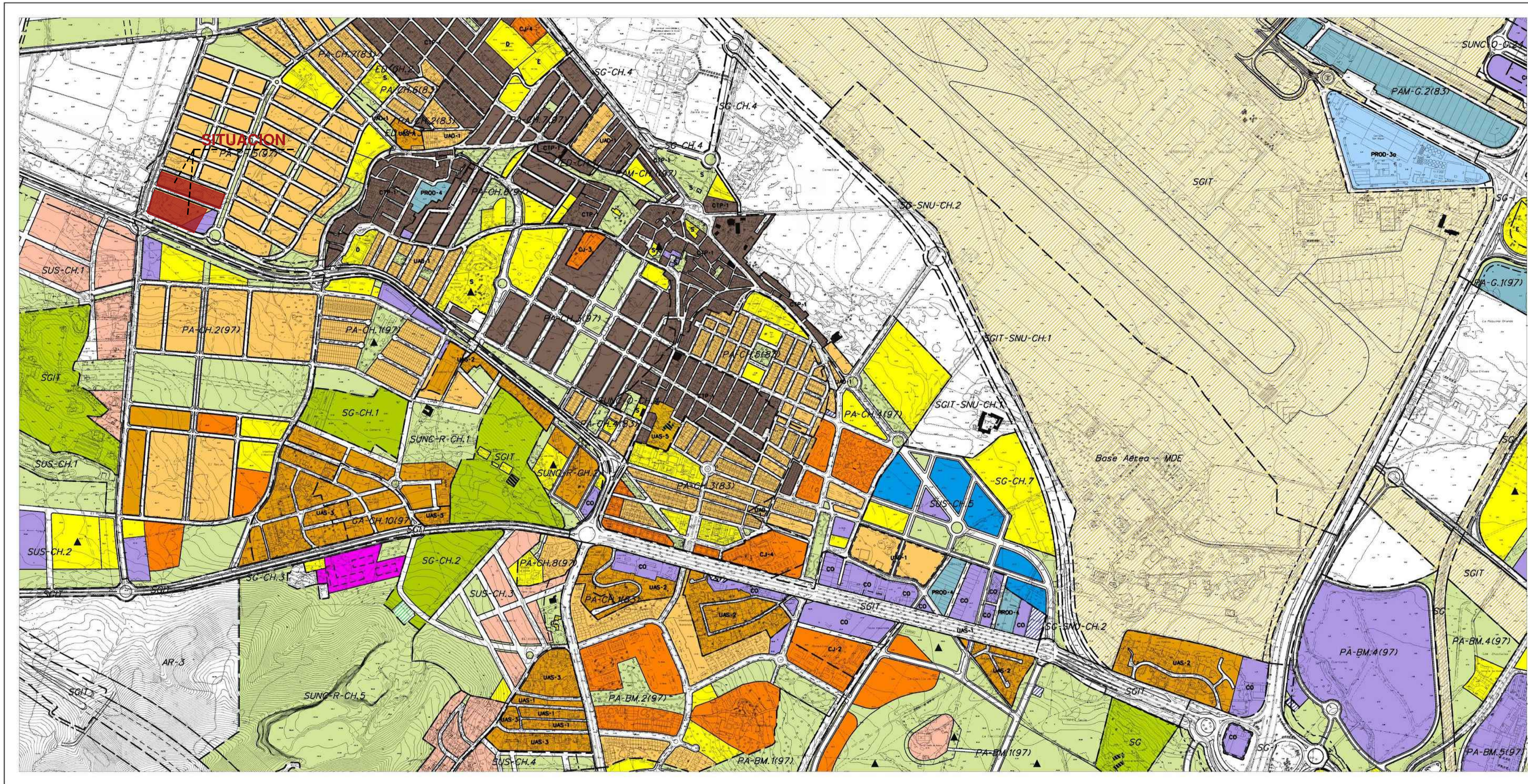
El total de las dos zonas verdes propuestas tiene un área estimada de 1.171,40 m² que es superior al 25% del 40% de espacio libre restante de la parcela privada como bien se indica en las ordenanzas del PPO.

8. RELACIÓN DE PLANOS.

ED-1.- SITUACIÓN EN PGOU

ED-5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

ED-7.- ÁREA DE MOVIMIENTO SOBRE RASANTE



ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS GLOBALES

- USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
- USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- USO PRODUCTIVO
- USO EMPRESARIAL
- USO LOGISTICO
- USO COMERCIAL
- USO HOTELERO
- USO ESPACIO LIBRE
- USO EQUIPAMIENTO

USOS ESPECIALES EN SNU:

- PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DEL EOD DEL POTAMIS DE CARACTER AMBIENTAL Y OTROS USOS EDUCATIVOS Y COMPATIBLES

SISTEMAS GENERALES

- S. G. DE INTERES TERRITORIAL
- S. G. MUNICIPAL
- S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- S. G. ADSCRITO AL SUELO NO URBANIZABLE
- S. G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES RED VARIADA
- SISTEMAS
- SISTEMA G. METROPOLITANO LINEA DE METRO
- S. G. EN SUBSUELO
- SOLUCION INDICATIVA EN CASO DE EJECUTARSE ALGUNA ACCION LA DETERMINADA Y APROBADA EL ORGANISMO TITULAR DE LA VIA
- S. G. DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS
- S. G. DE INFRAESTRUCTURAS

DELIMITACION DE AMBITOS

- PA-B3 PLANEAMIENTO APROBADO POUU-83
- PA-M3 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO POUU-83
- PA-97 PLANEAMIENTO APROBADO POUU-97
- PA-M97 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO POUU-97
- PA-97 PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE POUU-97
- SUNC-0 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
- SUNC-R SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RENTADO
- SUC SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SNU SUELO NO URBANIZABLE
- AR AREA DE RESERVA

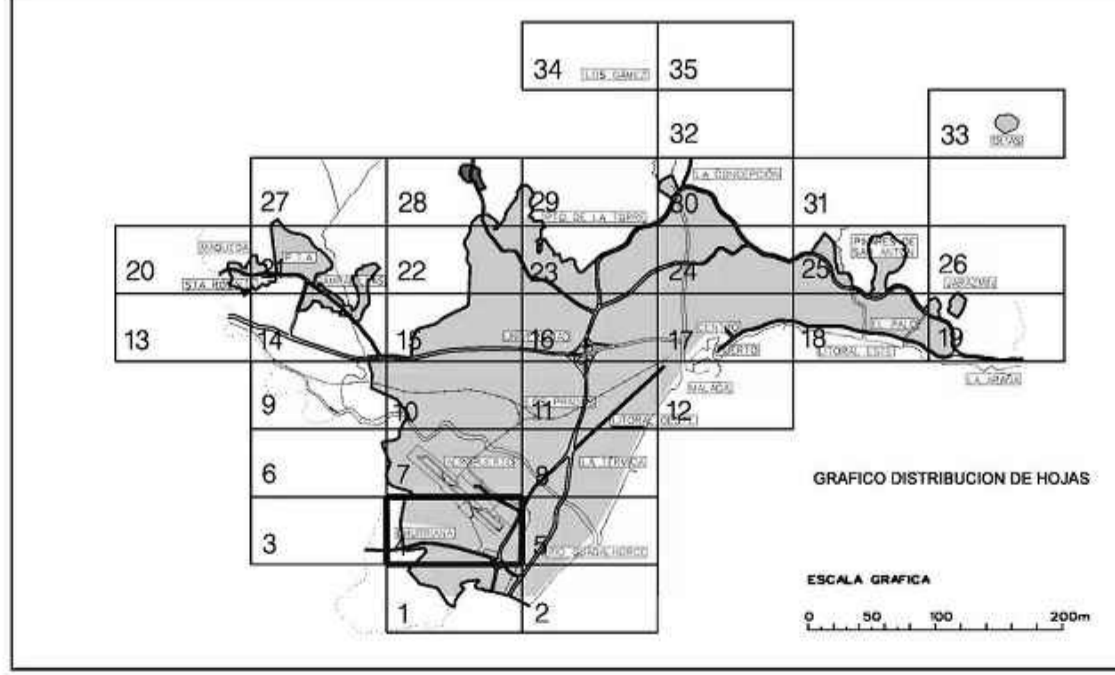
ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACIONES

- CIUDAD HISTORICA - Centro
- CIUDAD HISTORICA - Parcel Norte
- CIUDAD HISTORICA - Trilobed Parcel
- MANZANA CERRADA
- ORDENACION ABIERTA
- CIUDAD JARDIN
- COLONIA TRADICIONAL POPULAR
- CTP-1 AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL OPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
- CTP-2
- CTP-3
- UNIFAMILIAR AISLADA
- UNIFAMILIAR ADOSADA
- HOTELERO
- PRODUCTIVO 1/2/3
- PRODUCTIVO 4
- PRODUCTIVO 5
- COMERCIAL
- ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL OPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

DOTACIONES

- ESPACIO LIBRE
 - EQUIPAMIENTO
 - EDUCATIVO
 - SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
 - DEPORTIVO
 - ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION
 - SISTEMA LOCAL TECNICO
 - VIARIO LOCAL
- DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**
- PROTECCION INTEGRAL
 - PROTECCION ARQUITECTONICA
 - PROTECCION ARBOREA
 - JARDIN CATALOGADO
 - TRAZADO ACUEDUCTO DE SAN TELMO
 - DELIMITACION DE CALIFICACIONES
 - LINEA LIMITE EDIFICACION
 - DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
 - DESLINDE MARITIMO TERRESTRE PROPUESTO
 - DESLINDE MARITIMO TERRESTRE PROPUESTO Y PROPUESTO CONCIDENTE
 - LINEA DE RIBERA PROPUESTA CONCIDENTE CON DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
 - LINEA DE RIBERA DE MAR
 - LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION



Ayuntamiento de Málaga

Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

Planos de Ordenación

Ordenación General

P.2.1 Calificación, Usos y Sistemas

FECHA: MARZO 2011

ESCALA: 1/5.000

HOJA: 4/35

REDACCION: gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS R31, R32 y C1 EN SECTOR SUP-CH.5 "PIZARRILLO" POLIGONO OESTE DEL PGOU DE MÁLAGA

EXPEDIENTE: H-2983-20 PAÍS: ESPAÑA
FECHA: JULIO 2024 PROVINCIA: MÁLAGA
ESCALA: SE MUNICIPIO: MÁLAGA

SITUACION EN EL PGOU

NÚMERO: ED-01

NOTAS GENERALES: TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESERVADOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PREMIAR ESCRITO PARA CUALQUIER USO. REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL, ESPECIFICACIONES Y DISEÑOS DE COPIA SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING.

PROPIEDAD: ANDALUCÍA ESTE RESIDENCIAL, S.L.

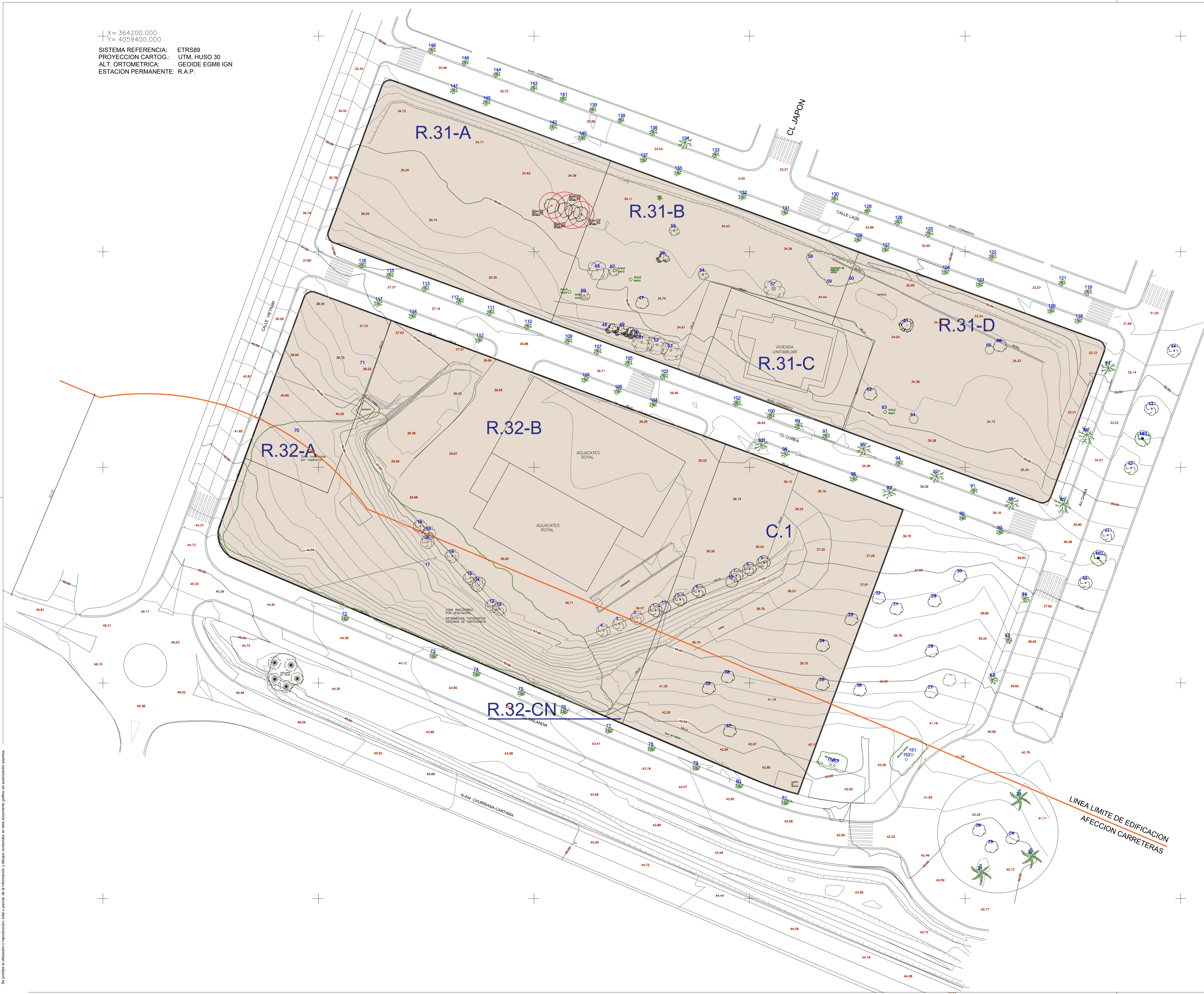
HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING

Pº Marítimo Ciudad de Melilla, nº11, 29016 - Málaga - España Tlf: +34 952 22 77 07
C/ Monte Esquinza, nº30, Bajo Der. 28010 - Madrid - España Tlf: +34 91 561 07 51
C/ Bartolomé de Medina, nº1, 1ºD. 41004 - Sevilla - España Tlf: +34 954 53 66 88
Vila 2180, Rta 2755, Adlyra, PO Box: 11318 - Kingdom of Bahrain Tlf: +973 1718 0530

MARIO ROMERO GONZALEZ JAVIER HIGUERA MATA
JOSE LUIS MORENO CARRION JACOBO HIGUERA MATA

Se prohíbe la utilización o reproducción, total o parcial, de la información y dibujos contenidos en este documento gráfico sin autorización expresa.

X= 364200.000
 Y= 4059400.000
 SISTEMA REFERENCIA: ETRS89
 PROYECCION CARTOG.: UTM, HUSO 30
 ALT. ORTOMETRICA: GEOIDE EGM8 IGN
 ESTACION PERMANENTE: R.A.P.



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELAS R31, R32 y C1 EN
 SECTOR SUP-CH.5 "PIZARRILLO"
 POLIGONO OESTE
 DEL PGOU DE MÁLAGA

EXPEDIENTE: H-2983-20 PAÍS: ESPAÑA
 FECHA: JULIO 2024 PROVINCIA: MÁLAGA
 ESCALA: 1/400 MUNICIPIO: MÁLAGA
 PLANO:

AMBITO DE ACTUACION

NÚMERO: ED-05

NOTAS GENERALES:
 TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESERVAOS EN ESTOS PLANOS TENDRAN DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PREMIAR ESCRITO PARA CUALQUIER USO. REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL, ESPECIFICACIONES Y DISEÑOS DE CON SU PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING.

PROPIEDAD:
 ANDALUCÍA ESTE RESIDENCIAL, S.L.

HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING

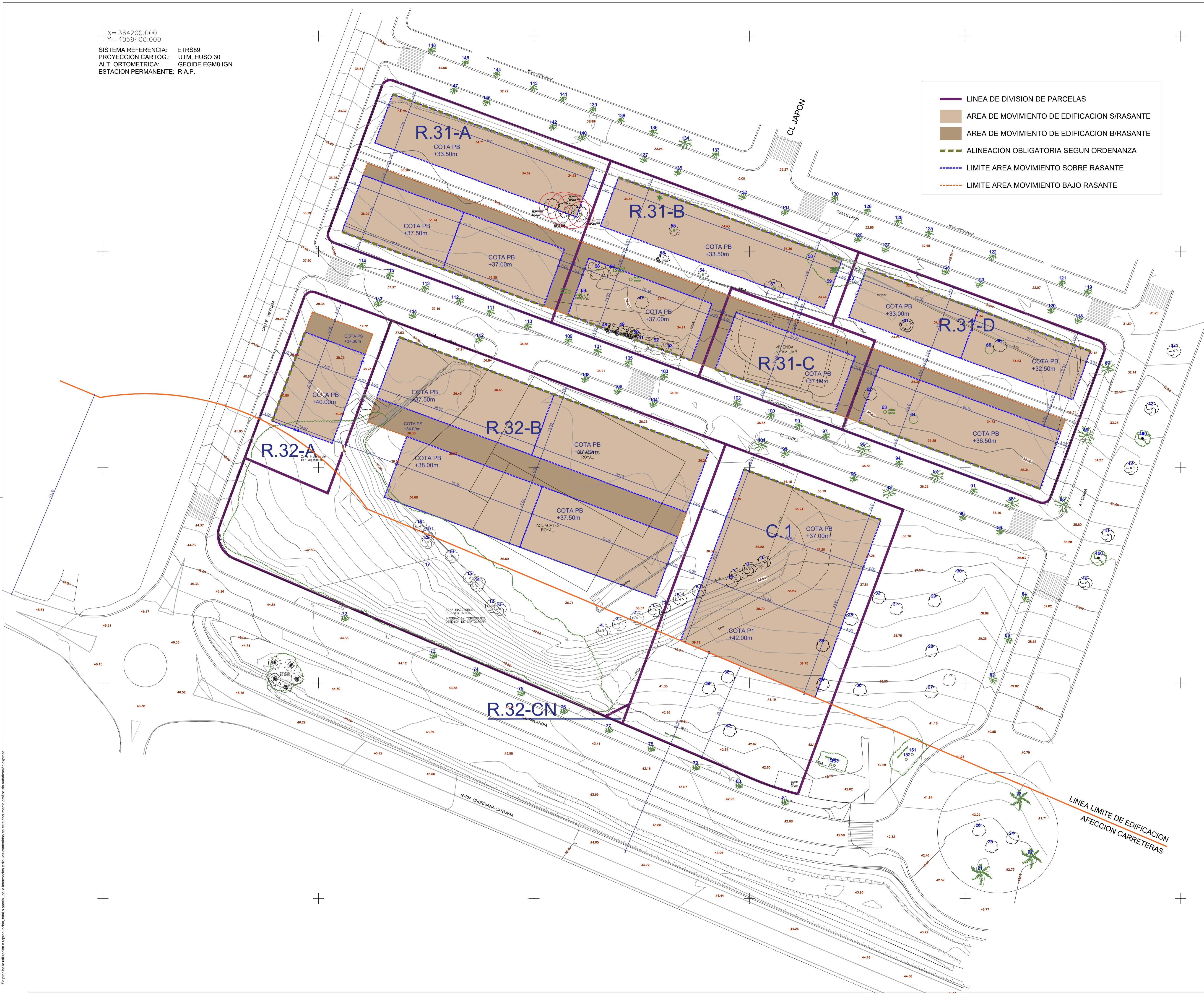
www.hcparquitectos.com

Pº Marítima Ciudad de Melilla, nº11, 29016 - Málaga - España Tlf: +34 952 22 77 07
 C/ Monte Esquinza, nº30, Bajo Der. 28010 - Madrid - España Tlf: +34 91 561 07 51
 C/ Bartolomé de Medina, nº1, 1ºD, 41004 - Sevilla - España Tlf: +34 954 53 66 88
 Villa 2180, Rd 2755, Adlyia, PO Box: 11318 - Kingdom of Bahrain Tlf: +973 1718 0530

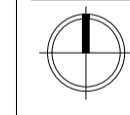
MARIO ROMERO GONZALEZ JAVIER HIGUERA MATA

JOSE LUIS MORENO CARRION JACOBO HIGUERA MATA

X= 364200.000
 Y= 4059400.000
 SISTEMA REFERENCIA: ETRS89
 PROYECCION CARTOG.: UTM, HUSO 30
 ALT. ORTOMETRICA: GEOIDE EGM8 IGN
 ESTACION PERMANENTE: R.A.P.



LINEA DE DIVISION DE PARCELAS
 AREA DE MOVIMIENTO DE EDIFICACION S/RASANTE
 AREA DE MOVIMIENTO DE EDIFICACION B/RASANTE
 ALINEACION OBLIGATORIA SEGUN ORDENANZA
 LIMITE AREA MOVIMIENTO SOBRE RASANTE
 LIMITE AREA MOVIMIENTO BAJO RASANTE



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELAS R31, R32 y C1 EN
 SECTOR SUP-CH.5 "PIZARRILLO"
 POLIGONO OESTE
 DEL PGOU DE MÁLAGA

EXPEDIENTE: H-2983-20 PAÍS: ESPAÑA
 FECHA: JULIO 2024 PROVINCIA: MÁLAGA
 ESCALA: 1/400 MUNICIPIO: MÁLAGA
 PLANO:

AREA DE MOVIMIENTO DE EDIFICACION
 NÚMERO: ED-07

NOTAS GENERALES:
 TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESERVAOS EN ESTOS PLANOS TENDRAN DERECHO DE
 PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING
 ES NECESARIO PERMISO ESCRITO PARA CUALQUIER USO. REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL
 ESPECIFICACIONES Y DISEÑOS DE CONSTRUCCION DE HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING

PROPIEDAD:
 ANDALUCÍA ESTE RESIDENCIAL, S.L.



Pº Marítima Ciudad de Melilla, nº11, 29016 - Málaga - España Tlf: +34 952 22 77 07
 C/ Monte Esquinza, nº30, Bajo Der. 28010 - Madrid - España Tlf: +34 91 561 07 51
 C/ Bartolomé de Medina, nº1, 1ºD, 41004 - Sevilla - España Tlf: +34 954 53 66 88
 Villa 2180, Rd 2755, Adlyia, PO Box: 11318 - Kingdom of Bahrain Tlf: +973 1718 0530

MARIO ROMERO GONZALEZ JAVIER HIGUERA MATA
 JOSE LUIS MORENO CARRION JACOBO HIGUERA MATA

Se prohíbe la utilización o reproducción, total o parcial, de la información y dibujos contenidos en este documento gráfico sin autorización expresa.