

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R-4 DEL PERI PT.5 "EL TOMILLAR", MÁLAGA

SITUACIÓN: CALLE MANUEL RIVERA VERA 21, MÁLAGA

PROPIEDAD: NUICON CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.

VERSION 02/SEPTIEMBRE 2025

ÍNDICE

1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA
3. JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLANEAMIENTO
4. PLANOS

SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL Y EN EL PGOU	E: INDICADA
ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES	E: 1/200
ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES BAJO RASANTE	E: 1/200

1 Ámbito de actuación y objeto del estudio de detalle

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle está formado por la parcela R-4, de uso Residencial Vivienda, delimitada en el PERI PT.5 "El Tomillar". Su ordenanza de aplicación es Colonia Tradicional Popular CTP-1 y su superficie 3.422,39 m².

El objeto del presente documento es dar cumplimiento a las ordenanzas reguladoras del PGOU Málaga y del PERI PT.5 "El Tomillar", que establecen que en las parcelas con ordenanza CTP Colonia Tradicional Popular y superficie superior a 800 m² será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle con carácter previo a la solicitud de licencia de obras.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo del propietario del ámbito, la sociedad Nuicon y Construcciones y Proyectos S.A.

Actualmente, se encuentran en ejecución las obras de urbanización del sector, con fecha de inicio 15 de marzo de 2024 y una duración estimada de 12 meses.

2 Ordenación proyectada

Los criterios fundamentales que han presidido la composición y diseño del Estudio de Detalle son los siguientes:

1. El cumplimiento del planeamiento vigente, respetando todos sus parámetros de edificabilidad, ocupación, altura, separación a linderos, etc.
2. Adaptar, todo lo posible, la ordenación propuesta a la acusada topografía y potenciar el carácter paisajista y natural de la propuesta y su adecuación al entorno, diseñando, en la mayor medida posible, zonas verdes comunes que ayuden a preservar el ciclo natural del agua y minimicen el efecto "isla de calor" en entornos urbanos, tal y como dictamina el artículo 21 de la Ley 7/2021, de cambio climático y transición energética.
3. Diseñar un conjunto residencial de viviendas unifamiliares de gran calidad, en régimen de propiedad horizontal, otorgando una gran importancia a las condiciones de funcionalidad del conjunto y de sus accesos.
4. Disponer las viviendas de forma que todas disfruten de las mejores vistas y de la mejor orientación posible, atendiendo a criterios de eficiencia energética.
5. Ordenar los volúmenes edificatorios resultantes de forma coherente y racional, en aras de que el diseño técnico zonificado sea conforme a las previsiones del PERI y de las exigencias y necesidades funcionales de la población que residirá en esta urbanización.

Aplicando estos criterios se ha proyectado un conjunto residencial cerrado, de baja densidad, formado por dos volúmenes de 10 y 12 viviendas adosadas, alineadas a cada uno de los viales, que comparten una zona común central que incluye los viales interiores de acceso a las viviendas y al aparcamiento, las zonas verdes comunes y la zona de piscina comunitaria.

La ordenación proyectada en este Estudio de Detalle establece la posible área de movimiento de los volúmenes de la edificación, con sus alturas máximas permitidas, así como las separaciones mínimas a linderos públicos y privados y entre cuerpos de edificación, que serán las que se acotan en los planos correspondientes. En dichos planos se

establecen las cotas de implantación de la edificación y del terreno natural modificado, así como, el tratamiento de los espacios libres, diferenciando las zonas comunes de las privativas, y las ajardinadas de las pavimentadas.

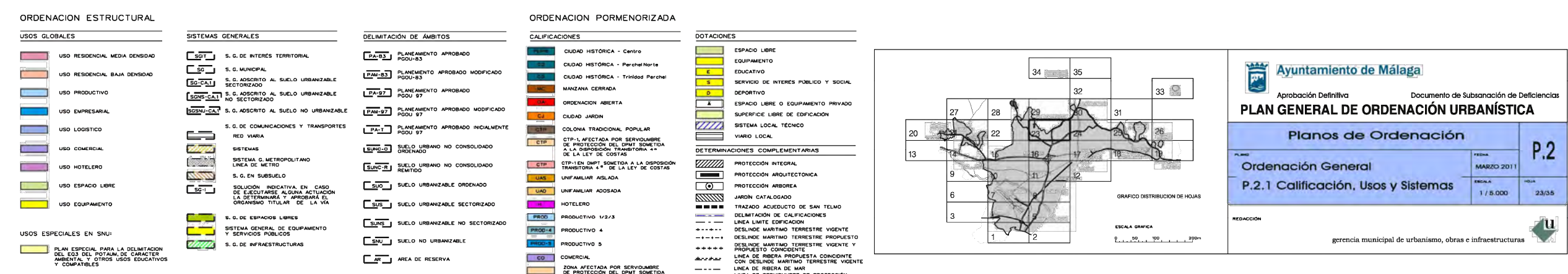
Se establece la cota de referencia de planta baja en cada una de las viviendas previstas, en conjuntos de dos en dos, de forma que resulte un alzado más unitario y de mayor calidad. La huella máxima es vinculante (en el proyecto las viviendas podrán diseñarse libremente dentro de dicha huella).

Se plantea una altura de Planta baja más una (PB+1).

El uso dominante es residencial de vivienda unifamiliar, fijándose el número máximo de viviendas en 22.

Los aparcamientos obligatorios de las viviendas se situarán bajo las mismas, en planta sótano, en un aparcamiento común para cada agrupación de viviendas y será 1 plaza por cada 100 m²t, lo que supone un mínimo de 38 plazas.

En Málaga, Septiembre de 2025
HCP Arquitectos y Urbanistas, S.L.P.



MARIO ROMERO GONZÁLEZ	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.



	ÁMBITO DE ACTUACIÓN
	ÁREA DE MOVIMIENTO DE EDIFICACIÓN (PB+1, altura ≤ 7 m)
	ZONAS PRIVADAS PAVIMENTADAS SOBRE APARCAMIENTO COMÚN (Terrazas)
	ZONAS PRIVADAS AJARDINADAS (Accesos y jardines)
	ÁREA DE MOVIMIENTO DE ANEXOS (PB, altura ≤ 3 m)
	ZONAS COMUNES PAVIMENTADAS (Viales rodados y peatonales)
	ZONAS COMUNES AJARDINADAS (Piscina y jardines)
	APARCAMIENTO COMÚN BAJO RASANTE (Viales rodados, plazas e instalaciones)
	ÁREA DE MOVIMIENTO DE EDIFICACIÓN BAJO RASANTE
	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS Y MUROS INTERIORES
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES (PB+1, altura ≤ 7 m)
	COTA DEL TERRENO ACTUAL
	COTA DEL TERRENO ACABADO (Tolerancia ±0,50m)
	COTA DE IMPLANTACIÓN DEL EDIFICIO (Tolerancia ±0,50m)
	ANCHURA VIALES RODADOS INTERIORES (Mínimo 5.0 m)
	ANCHURA VIALES PEATONALES INTERIORES (Mínimo 1.8 m)

PROYECTO:			
MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-4 DEL PERI PT.5 "EL TOMILLAR" - MÁLAGA CALLE MANUEL RIVERA VERA, 21			
EXPEDIENTE:	H-3145-22	PAÍS:	ESPAÑA
FECHA:	SEPTIEMBRE 2025	PROVINCIA:	MÁLAGA
ESCALA:	A1 1/200	MUNICIPIO:	MÁLAGA
PLANO:			
ORDENACIÓN ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES			
		NÚMERO:	ED-7
NOTAS GENERALES:			
TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESERVADOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PERMISO ESCRITO PARA CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL. IMPORTACIONES Y SERVICIOS DE CONSULTA SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING.			
PROPIEDAD:			
NUICON Y CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.			

HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING

www.hcparquitectos.com
Pº Marítimo Ciudad de Mérida, nº11 - 29016 - Málaga - España TF: +34 952 22 77 07
C/ Monte Esquivias, nº30, Bajo Dto. 28010 - Madrid - España TF: +34 91 561 07 51
C/ Barrión de Medina, nº1 - 1ºD - 41004 - Sevilla - España TF: +34 954 53 66 88
Villa 2180, Rd 2755, Adlita - Kingdom of Bahrain TF: +973 1718 0530

MARIO ROMERO GONZÁLEZ JAVIER HIGUERA MATA

JOSÉ LUIS MORENO CARRION JACOB O HIGUERA MATA

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



	ÁMBITO DE ACTUACIÓN
	ÁREA DE MOVIMIENTO DE EDIFICACIÓN (PB+1, altura ≤ 7 m)
	ZONAS PRIVADAS PAVIMENTADAS SOBRE APARCAMIENTO COMÚN (Terrazas)
	ZONAS PRIVADAS AJARDINADAS (Accesos y jardines)
	ÁREA DE MOVIMIENTO DE ANEXOS (PB, altura ≤ 3 m)
	ZONAS COMUNES PAVIMENTADAS (Viales rodados y peatonales)
	ZONAS COMUNES AJARDINADAS (Piscina y jardines)
	APARCAMIENTO COMÚN BAJO RASANTE (Viales rodados, plazas e instalaciones)
	ÁREA DE MOVIMIENTO DE EDIFICACIÓN BAJO RASANTE
	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS Y MUROS INTERIORES
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES (PB+1, altura ≤ 7 m)
	COTA DEL TERRENO ACTUAL
	COTA DEL TERRENO ACABADO (Tolerancia ±0,50m)
	COTA DE IMPLANTACIÓN DEL EDIFICIO (Tolerancia ±0,50m)
	ANCHURA VIALES RODADOS INTERIORES (Mínimo 5,0 m)
	ANCHURA VIALES PEATONALES INTERIORES (Mínimo 1,8 m)

PROYECTO:		
MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-4 DEL PERI PT.5 "EL TOMILLAR" - MALAGA CALLE MANUEL RIVERA VERA, 21		
EXPEDIENTE:	H-3145-22	PAÍS: ESPAÑA
FECHA:	SEPTIEMBRE 2025	PROVINCIA: MÁLAGA
ESCALA:	A1 1/200	MUNICIPIO: MÁLAGA
ORDENACIÓN ALINEACIONES, RASANTES Y ORDE- NACIÓN DE VOLUMENES BAJO RASANTE		
NÚMERO:		ED-8
NOTAS GENERALES:		
TODOS LOS DISEÑOS Y TODOS LOS DATOS RESERVADOS EN ESTOS PLANOS TIENEN DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING. ES NECESARIO PERMISO ESCRITO PARA CUALQUIER USO. REPRODUCCIÓN TOTAL, O PARCIAL, SUPLENDORES Y SERVICIOS DE CONSULTA SON PROPIEDAD DE H.C.P. ARCHITECTURE & ENGINEERING.		
PROPIEDAD:		
NUICON Y COSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.		
HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING		
Pº Marítimo Ciudad de Méjila, nº11 - 29016 - Málaga - España TF: +34 952 22 77 07 C/ Monte Esquivias, nº30, Bajo Dto. 28010 - Madrid - España TF: +34 91 561 07 51 C/ Barrión de Medina, nº1 - 41004 - Sevilla - España TF: +34 954 53 66 88 Villa 2180, Rd 2755, Adliya. PO Box: 11316 - Kingdom of Bahrain TF: +973 1718 0530		
MARIO ROMERO GONZÁLEZ JAVIER HIGUERA MATA		
JOSE LUIS MORENO CARRION JACOB O HIGUERA MATA		