



[www.hcparquitectos.com](http://www.hcparquitectos.com)

# RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 5.1, SECTOR SUP T-5 (RT) CERRO DEL ÁGUILA  
VÉLEZ-MÁLAGA

## MEMORIA

PROMOTOR:  
HOLPROCUMA, S.L.

PROYECTISTAS:  
HCP ARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P.

ARQUITECTOS:  
MARIO ROMERO GONZÁLEZ  
JAVIER HIGUERA MATA

FEBRERO 2021  
V2  
Exp H-2876-19



# INDICE.

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.2 ANTECEDENTES
- 1.3 REDACTORES.
- 1.4 PROMOTOR.
- 1.5 PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.
- 1.6 REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.
- 1.7 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 2.2 ORDENANZAS

## 3. RELACIÓN DE PLANOS.

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA.

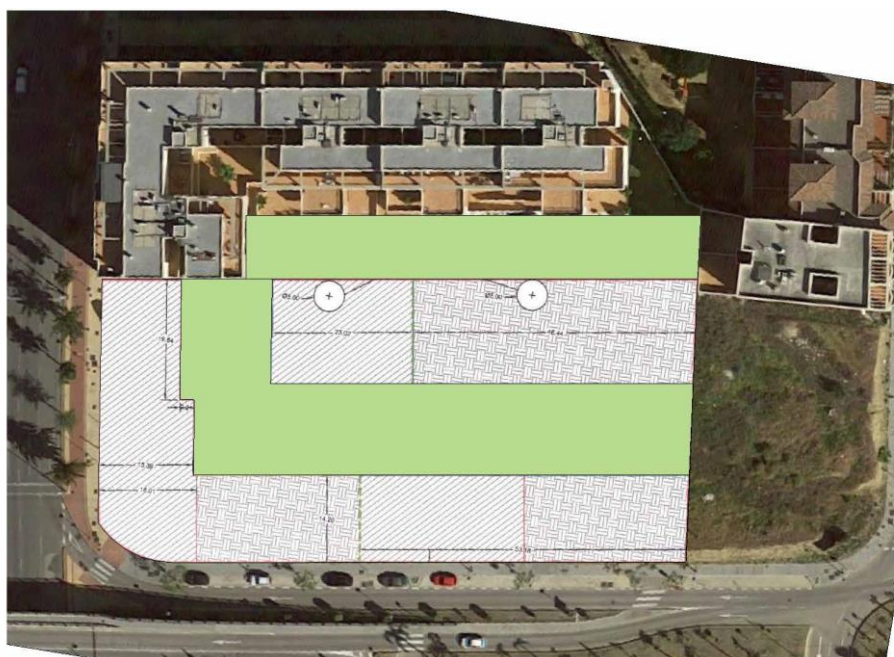
### 1.1-ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle objeto de este documento se circunscribe a la parcela 5.1 (RT) del Sector SUP T-5 del PGOU de Vélez Málaga

### 1.2-ANTECEDENTES Y OBJETO:

Sobre esta parcela existe un Estudio de Detalle aprobado definitivamente (BOP 09/01/2007), en el que se prevé una edificación en dos fases.

La ordenación de volúmenes resultante de dicho Estudio de Detalle, que data de una época en la que aún no se había urbanizado -ni edificado- la manzana, plantea un bloque longitudinal adosado a lo largo de la medianería con la parcela colindante por el lado norte. Sin embargo, la edificación finalmente ejecutada en aquella parcela no sigue un patrón compatible con esta ordenación, sino que plantea un edificio en L que se adosa al lindero solamente en los primeros 23,55m desde la alineación pública del lado oeste:



Es por ello que, por compatibilidad con esta disposición, se propone un nuevo Estudio de Detalle con una ordenación que se adecúe a esta circunstancia, evitando crear una medianera edificada sobre la parte no edificada del predio vecino, y agrupando los espacios libres privados de cada una de las dos parcelas colindantes en uno solo:



El Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente (BOP 01/02/2005), es el documento que define esta parcela, y de acuerdo al mismo, tiene una superficie de 4.446,89 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 12.442,01 m<sup>2</sup>

De acuerdo a las Ordenanzas particulares del PGOU de Vélez Málaga para la Sub-zona MC1, *En parcelas de superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup> será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.*

El objeto del presente Estudio de Detalle es definir las alineaciones de la edificación, las rasantes, las alturas y el fondo máximo edificable sobre rasante, agrupando la edificabilidad en un único edificio acorde con la

tipología predominante en el sector, todo ello sin perjuicio de poder plantear su división en fases en la etapa de proyecto de edificación.

También es objeto de este documento adecuar la ordenación a la parcela y viario -tanto contorno como rasantes- realmente ejecutados en desarrollo de las obras de urbanización.

Así mismo, se adoptarán las rasantes de accesos peatonales y rodados en cumplimiento de la normativa autonómica y nacional vigentes en materia de accesibilidad y seguridad de utilización. (Decreto B.O.J.A. 293/09, O.M. 561/2010 y CTE-DB-SUA)

### 1.3.-REDACTORES.

#### **H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P.**

D. Mario Romero González, col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla

D. Javier Higuera Mata, col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid

Con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, nº 11 Bajo, 29016 Málaga.

### 1.4.-PROMOTOR.

D. Andrés Cuevas Sánchez con NIF 25.693.832-A como representante legal de HOLPROCUMA, S.L., con CIF: B/93747202, y domicilio en Calle Cuarteles nº27, Planta 3, de Málaga.

### 1.5.-PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al artículo 15 de la LOUA. (Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), que se transcribe a continuación:

#### **Artículo 15:**

**1.** Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística. Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

**2.** Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o efectuar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos a construcciones colindantes.

## 1.6.-REFERENCIA CATASTRAL DE LAS PARCELAS.

La referencia catastral de la Parcela es **2376109VF0627N0001KY**

## 1.7.- SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.

Se trata de una parcela de forma rectangular, con una leve pendiente descendiente en sentido este, presentando un fuerte talud, resultado de las obras de urbanización, que arranca en la alineación oeste de la parcela. Su superficie según el Proyecto de reparcelación es de 4.446,89 m<sup>2</sup>

La superficie resultante de parcela, una vez ejecutadas las obras de urbanización, es de 4.438,44 m<sup>2</sup>

La infraestructura urbanística existente es completa, por lo que la parcela tiene la consideración de solar.

Los límites de la parcela son:

Al Norte, con parcela privada edificada, medianera, del mismo sector

Al Este, con parcela privada sin edificar, medianera, del mismo sector.

Al Sur, con vial público rodado (ramal de conexión entre Calle Azucarera y Carrera de las Angustias)

Al Oeste, con vial público rodado (Carrera de las Angustias)



## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

La topografía de la parcela y su orientación, así como las ordenanzas de aplicación, son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

De acuerdo con la ordenanza MC-1 se plantea un volumen edificatorio alineado a los viales públicos Sur y Oeste, y medianero con las parcelas privadas al Norte y Este.

A partir de la alineación de vial público se establece un fondo máximo edificable sobre rasante (PLANOS ED-05 a ED-08). Dicho fondo máximo será, junto a la medianera edificada por el lado norte, de 23,55m en una franja de al menos 0,8m medido perpendicularmente desde dicha medianera. A partir de esta primera franja, el fondo máximo sobre rasante se establecerá trazando una línea paralela a los tramos rectos de los viales públicos que diste 25,70 m de los mismos.

Con ello se pretende consolidar la manzana con una disposición de la edificación análoga a la del predio colindante por el lado norte, agrupando espacialmente el área libre no edificada de ambas parcelas.

En planta ático, se establece un retranqueo mínimo de 3 m desde la alineación del vial público, así como desde el fondo máximo edificado, en el lado interior de la edificación.



## 2.2 ORDENANZAS

ORDENANZA	MC-1
SUPERFICIE DE PARCELA (SEGÚN MEDICIÓN)	4.438,44 M2
EDIFICABILIDAD	12.442,01 M2
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	153
ALTURA MÁXIMA, PLANTAS	B+IV+AT
ALTURA MÁXIMA (B+4)	16M
OCUPACIÓN SOTANO	100%
OCUPACIÓN P.BAJA	80%
OCUPACIÓN P. ALTAS	70%

### **3. RELACIÓN DE PLANOS.**

**ED-01**- SITUACIÓN EN EL PGOU

**ED-03**- TOPOGRÁFICO ACTUAL Y DELIMITACIÓN DE PARCELA

**ED-05** – ALINEACIONES Y RASANTES – PLANTA BAJA

**ED-07** - ALINEACIONES Y RASANTES – PLANTAS SEGUNDA, TERCERA  
Y CUARTA

**ED-08** - ALINEACIONES Y RASANTES – PLANTA ÁTICO

**ED-09** - SECCIONES I

**ED-10** - SECCIONES II

ARQUITECTOS: D. Mario Romero González / D. Javier Higuera Mata  
Málaga, Febrero de 2021