

Octubre de 2018

# Estudio de Detalle

## Resumen Ejecutivo

### PERI Calle Alcalde Joaquín Alonso.

---

Parcela residencial R del Plan Especial de Reforma Interior Calle Alcalde Joaquín Alonso (PA-LO.17-97) del PGOU de Málaga.

**Reforma Octubre 2018**

PROMOTOR

INMUEBLES BELFASA S.L.

PROYECTO

ASENJO Y ASOCIADOS. ARQUITECTURA,  
INGENIERÍA Y URBANISMO, S.L.P.

ARQUITECTO DIRECTOR

ÁNGEL ASENJO DÍAZ



Proyecto: PERI Calle Alcalde Joaquín Alonso

Fecha: Octubre 2018

Ámbito: Parcela R PA-LO.17 (97)

Número de Expediente: 1378

Asenjo y Asociados

Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.

Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

[asenjo.net](http://asenjo.net)

952 224 225

[asenjo@asenjo.net](mailto:asenjo@asenjo.net)

## ÍNDICE DEL RESUMEN EJECUTIVO.

<b>1. MEMORIA.</b> .....	<b>5</b>
1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	5
1.2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.....	5
1.3. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA. ....	8
1.4. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	8
1.5. ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPECTO AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.....	9
1.5. CONCLUSIONES.....	9
<b>2. PLANOS.</b> .....	<b>11</b>



## 1. Memoria.

---



## 1. MEMORIA.

### 1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

El ámbito de actuación, al que se refiere el presente Estudio de Detalle, comprende la parcela residencial R del Plan Especial de Reforma Interior PA-LO.17 (97) "Calle Alcalde Joaquín Alonso", del PGOU de Málaga vigente.

Esta parcela se sitúa en la Avenida Velázquez, 56, en la zona Oeste de la ciudad, y limita:

- Al Noreste, con parcela V del PERI "Calle Alcalde Joaquín Alonso"
- Al Noroeste, con Calle Cocherito.
- Al Sureste, con Avenida de Velázquez.
- Al Suroeste, con calle Cocherito y Plaza de Avicena

La superficie de la parcela residencial R del Plan Especial del Reforma Interior Calle Alcalde Joaquín Alonso, objeto del presente Estudio de Detalle, es de 2.833 m<sup>2</sup>.

### 1.2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El objetivo básico del presente documento, es el de definir en un primer nivel de trabajo, las características urbanísticas de aplicación al ámbito de la parcela R del Sector de Actuación PA-LO.17 (97) "Calle Alcalde Joaquín Alonso", para lo que en este proyecto se recoge la definición de Alineaciones y Rasantes de la edificación así como una Ordenación de Volúmenes a nivel esquemático de la edificación a llevar a cabo sobre esta parcela, en la que si bien, la asignación de usos por niveles de edificación tiene carácter vinculante, la ocupación de los mismos por planta tiene carácter indicativo, pues podrá ajustarse a los límites que determine el diseño de la edificación en el ámbito de las alineaciones que establece este proyecto, de manera que garantice la cabida del techo edificable asignado.

Siguiendo este criterio se ha desarrollado la ordenación de este conjunto residencial, definiendo la ubicación de los locales comerciales, terciario (oficinas) y portales de acceso en el zócalo de la edificación, y las viviendas y el equipamiento público se desarrollan en plantas superiores de este conjunto edificatorio, cuyo esquema compositivo es acorde con las edificaciones predominantes en esa zona y, en todo caso, permanecen invariables los parámetros de volumen, ocupación, altura, densidad y usos permitidos definidos en el planeamiento aprobado definitivamente, que este proyecto desarrolla.

Las determinaciones que establece este Estudio de Detalle son las siguientes:

### **A.- Alineaciones de la edificación.**

Las alineaciones exteriores de la edificación vienen determinadas en relación a la traza de los viales que rodean la parcela, así como por su lindero Oeste con una parcela destinada a áreas libres públicas.

De acuerdo con lo anterior, se establecen distintas alineaciones obligatorias y máximas que limitan los volúmenes propuestos para cada planta, pero dejando cierta libertad para el futuro diseño de dichos volúmenes.

Estas alineaciones quedan grafiadas en los planos *P.2. Alineaciones sobre rasante* del presente Estudio de Detalle.

En los niveles de edificación bajo rasante se definen unas alineaciones máximas que coinciden con las alineaciones exteriores de la parcela. Estas alineaciones quedan grafiadas en el plano *P.3. Alineaciones bajo rasante*. - del presente Estudio de Detalle.

### **B.- Rasantes y niveles de la edificación.**

En este proyecto se fija la cota de implantación de la huella edificable del conjunto edificatorio a desarrollar en la misma, tal como viene definido en el plano *P.4.1. Rasantes de la edificación. Planta Baja*. -, donde se recoge una rasante en Planta Baja de la edificación a desarrollar en esta parcela, de 5,20 m.

Igualmente se definen los usos y niveles a desarrollar en el conjunto edificatorio, tal como viene definido en el plano *P.4.2. Rasantes de la edificación. Sección longitudinal*. -

Los accesos peatonales a los bloques de edificación, así como los rodados a sótano, tienen carácter orientativo en la ordenación propuesta, y serán objeto de definición pormenorizada en el Proyecto Básico, que desarrolle a la Ordenación de Volúmenes que, con carácter indicativo, se recoge en este proyecto.

### **C.- Tipología de bloques de la ordenación. Alturas de la edificación.**

Las alturas planteadas para la edificación se corresponden con lo establecido en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente, que según el volumen son PB+III y PB + Diáfana + XV.

La altura de la edificación se contabiliza a partir de la planta diáfana de este conjunto que se sitúa sobre el zócalo comercial y terciario de 9,50 m de altura. La planta diáfana tendrá una altura máxima de 4,50 m, y las plantas de los volúmenes edificatorios residenciales de viviendas tendrán una altura de 3.00 m, de la que 2.70 m se destinan al uso habitacional de



las viviendas y 0,30 m a estructura e instalaciones. La altura de la edificación así establecida será la determinante a efectos de separación entre bloques de edificación. En el caso de que por razones técnicas se requiera un mayor espesor estructural, esta altura no contabilizará a estos efectos.

Los volúmenes edificables propuestos corresponden, en la Subparcela A, a un zócalo que contiene planta baja comercial que ocupa la totalidad de esta subparcela y una planta primera destinada a oficinas que ocupa una superficie del orden del 30 % de la planta baja, quedando ésta en parte a doble altura. Sobre este zócalo se desarrolla la planta diáfana que alberga los accesos a viviendas y espacios comunes destinados a estancia, ocio, recreativo y deportivo, y 15 plantas superiores a desarrollar en dos volúmenes edificatorios destinados a uso residencial.

En la Subparcela B, un único volumen edificable se corresponde con una planta baja destinada a accesos y zonas comunes y tres plantas superiores destinada al uso de equipamiento, que queda resuelto de forma funcionalmente independiente.

Se permitirá la disposición de vuelos y cuerpos salientes dentro de la línea de vuelo máximo que permiten las Ordenanzas de aplicación a esta parcela. Con objeto de obtener una mayor riqueza de composición volumétrica, se permiten vuelos superiores, nunca mayores a 5,00 m, en las plantas superiores destinadas a uso residencial únicamente en relación con el espacio verde público de nueva creación y la avenida de Velázquez, sin que esto suponga ningún incremento del volumen edificable, tanto a Nivel 1 (cota +5,50 m) del zócalo de la edificación como en los volúmenes edificatorios residenciales y de equipamiento de acuerdo con el apartado 4.8. *Vuelos o cuerpos salientes* de las Ordenanzas del presente documento.

#### **D.- Espacios de sótano de aparcamientos. Accesos.**

Los esquemas que se recogen en el nivel de sótano poseen carácter indicativo, con el único objeto de garantizar la capacidad de los mismos en relación a la dotación de plazas exigible por la normativa vigente.

El Plan Especial de Reforma Interior del Polígono de Actuación PA-LO.17 (97) "Calle Alcalde Joaquín Alonso", del vigente PGOU de Málaga, establece para la parcela "R" la obligación de reservar 200 plazas de aparcamiento, situadas al interior de parcela.

Los accesos a sótano de aparcamientos, se grafían igualmente con carácter orientativo, planteándose dos accesos bidireccionales ante una previsible superficie construida de sótano superior a 6.000 m<sup>2</sup>, de acuerdo con las determinaciones del artículo 12.2.45 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga, con lo que se posibilita el adecuado funcionamiento de cada uno de los sótanos de aparcamiento a llevar a cabo, de manera que se garantice simultáneamente la uniformidad y coherencia funcional del conjunto.

## E.- Integración de la ordenación en el entorno.

El ámbito PA-LO.17 (97) "Calle Alcalde Joaquín Alonso" se integra en un espacio consolidado enclavado en una de las principales vías que articulan la ciudad, con un desarrollo general aislado e inconexo, donde han convivido distintos usos productivos y residenciales.

### 1.3. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA.

A continuación, vamos a exponer un análisis pormenorizado de las características urbanísticas de la parcela resultante de la ordenación de este Estudio de Detalle, definiendo su superficie, aprovechamiento urbanístico, número de viviendas, alturas de la edificación y condiciones de uso, lo que expresamos en la forma siguiente:

- Superficie: 2.833 m<sup>2</sup>s
- Techo edificable lucrativo: 15.884 m<sup>2</sup>t, de donde:
  - Techo residencial: 13.079 m<sup>2</sup>t
  - Techo Comercial/Terciario: 2.805 m<sup>2</sup>t
- Techo Equipamiento Público: 1.233 m<sup>2</sup>t
- Número máximo de viviendas: 130
- Altura Máxima Edificable: PB + Diáfana + XV

### 1.4. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga, permitiendo una altura máxima que oscila de +79,00 m a 83,00 m en esta parcela. La cota de implantación de la edificación en esta parcela es la cota +4,80 m lo que permite construir una altura máxima total entre +74,20 m y +78,80, de acuerdo con las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas en esta parcela en el intervalo anteriormente indicado. Teniendo en cuenta que se proyecta una altura de la edificación de PB + Diáfana + XV, de acuerdo con el plano P.4.2. Rasantes de la Edificación. Sección Longitudinal de este proyecto, incluidos los casetones, el edificio no podrá exceder la altura de 62,20 m (59,50 m + 2,70 m).

En cualquier caso, las alturas de las edificaciones que mediante el presente documento se ordenan, (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, petos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), no pueden superar en ningún caso las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, las cuales vienen fijadas por Real Decreto 1842/2009 de 27 de Noviembre (BOE nº 25 de 29 de Enero de 2010), y quedan reflejadas en el plano I.4. Plano de Servidumbres Aeronáuticas.

### 1.5. ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPECTO AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

A continuación, aportamos un cuadro en el que se justifica la adecuación del presente Estudio de Detalle respecto al "Calle Alcalde Joaquín Alonso", PA-LO.17 (97):

PARÁMETRO	PA.LO.17 (97)	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA MÍNIMA:	2.833 m <sup>2</sup> s	2.833 m <sup>2</sup> s
TECHO MÁX. EDIFICABLE:	15.884 m <sup>2</sup> t	15.884 m <sup>2</sup> t
USOS:		
Residencial: (edificación en altura)	13.079 m <sup>2</sup> t	13.079 m <sup>2</sup> t
Comercial/Oficinas: (zócalo del conjunto)	2.805 m <sup>2</sup> t	2.805 m <sup>2</sup> t
EQUIPAMIENTO PÚBLICO:	1.233 m <sup>2</sup> t	1.233 m <sup>2</sup> t
Nº MÁX. VDAS:	130	130
OCUPACIÓN MÁXIMA:		
Planta Baja:	100%	100%
Plantas Altas:	90%	90%

### 1.5. CONCLUSIONES.

De esta forma, y de acuerdo con lo anteriormente expuesto, entendemos que queda justificada la necesidad y conveniencia de la redacción y posterior tramitación del presente documento, dado que con ello quedarán definitivamente fijadas, de forma previa a la posterior solicitud de Licencia de Obras de Edificación de este conjunto edificatorio, las Alineaciones y Rasantes de la edificación, así como las características volumétricas a nivel esquemático de la misma, de manera que se garantice su integración en el entorno.

Málaga, Octubre de 2018.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ  
Arquitecto.



## 2. Planos.

---



## 2. PLANOS.

### ÍNDICE DE PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO.

1.	SITUACIÓN GENERAL Y EN EL PGOU DE MÁLAGA VIGENTE.	1/10.000
		1/5.000
2.	ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE. PLANTA BAJA SUBPARCELA A Y SUBPARCELA B.	1/300
3.	ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE. PLANTA DIÁFANA SUBPARCELA A Y PLANTA TIPO SUBPARCELA B.	1/300
4.	ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE. PLANTA TIPO SUBPARCELA A.	1/300
5.	ALINEACIONES BAJO RASANTE	1/300
6.	RASANTES DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA BAJA	1/300
7.	RASANTES DE LA EDIFICACIÓN. SECCIÓN LONGITUDINAL	1/300

Málaga, Octubre de 2018.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ  
Arquitecto