

## ÍNDICE

### 1. MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.
- 1.3.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

### 2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 2.1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.
- 2.2.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTA EL TECHO EDIFICABLE.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

07 MAYO 2007

EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga

29 DIC 2006

EL SECRETARIO GRAL.



## 1. MEMORIA EXPOSITIVA.

### 1.1.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación del ESTUDIO DE DETALLE a tramitar, engloba la parcela propiedad de la sociedad APORTACIONES DE CAPITAL, S.L., situada en calle Naranjo / calle Arroyo Nuevo de Triana de la localidad de Vélez Málaga en la provincia de Málaga, según documentación gráfica.

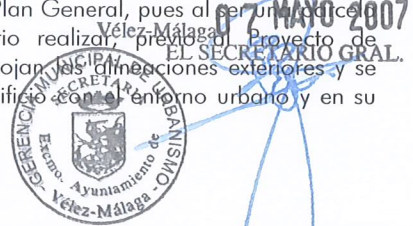
La parcela, situada en esquina en la calle Naranjo calle Arroyo Nuevo de la localidad de Vélez Málaga, es de planta poligonal con una superficie de 400,75 m<sup>2</sup>, según documentación gráfica. Hay una parte del solar que queda como vial público quedándose el mismo con una superficie de 372,47 m<sup>2</sup>. El acceso rodado se realiza por ambas calles y el peatonal al edificio se realiza por calle Arroyo Nuevo.

La parcela presenta una topografía importante, definida en documentación gráfica. Desde el punto de vista del medio físico no existen limitaciones ni riesgos importantes (no hay problemas graves de inundación o encharcamiento...).

### 1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

Es una operación de reforma interior prevista en el Plan General de Vélez Málaga, pues al ser un solar de superficie superior a 300,00 m<sup>2</sup> es necesario realizar, previo 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.



### 1.3.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

El presente ESTUDIO DE DETALLE se redacta por iniciativa particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.1.b) de la Ley 7/2.002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante L.O.U.A.), por la entidad mercantil APORTACIONES DE CAPITAL, S.L., con C.I.F. número B-92.291.723 y domicilio social en calle Canalejas 29, 2º A de la localidad de Vélez Málaga, provincia de Málaga, representados por Don José Antonio GONZÁLEZ GONZÁLEZ con D.N.I. número 52.577.267-A y domicilio el mismo de la sociedad.



## 2. MEMORIA INFORMATIVA.

### 2.1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.

De acuerdo a lo especificado en la Memoria Expositiva los usos dominantes son los de vivienda, en su modalidad plurifamiliar y los compatibles con éste y con sus limitaciones propias: oficinas, comercial, pequeñas industrias, artesanal, servicios, etc.

Existen todos los servicios generales. Las redes de saneamiento, agua e iluminación municipales sirven a todo el Sector estando éstas en proceso de ejecución.

Las calles presentarán un buen firme en su calzada y su estado es muy óptimo en cuanto a su conservación.

### 2.2.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

Según el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente (B.O.P. 26/12/96), el solar posee clasificación de Suelo Urbano, y será de aplicación la normativa correspondiente a Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP), normativa de aplicación para todo aquello que de una manera genérica se considera arquitectura popular propia de los núcleos rurales o el trasunto urbano de éstos, normalmente producidos de una manera espontánea, por tanto sin normativa, y sólo sometidos a las leyes de la tradición y el consenso vecinal. Estas ordenanzas intentan recoger toda la diversidad detectada dentro de esta tipología y persiguen, entre otros, en posteriores procesos similares, introduciendo en todo caso unos patrones edificatorios que, sin renunciar al carácter tradicional de la arquitectura, propicien unas condiciones de salubridad, higiene y confort que la modernidad hace irrenunciables.

Las condiciones de ordenación y edificación específicas para esta zona son:

- la fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial excepto en los casos singulares en donde los tramos del vial se hubieran consolidado con una alineación retranqueada, precedida de una peana, plataforma de acceso o jardín delantero, que deberá mantener dicha alineación.
- no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio.
- la profundidad máxima edificable no excederá en ningún caso de los 15 metros medidos desde la alineación del vial.
- no se establece porcentaje de ocupación debiendo aplicarse el criterio establecido en la Zona Centro para este parámetro.
- la edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros. Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 29 DIC 2006  
EL SECRETARIO GRAL.



07 MAYO 2007  
EL SECRETARIO GRAL.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO  
ORDENACIÓN DE LA MANZANA  
CALLE NARANJO / CALLE ARROYO NUEVO. TRIANA  
VÉLEZ MÁLAGA, MÁLAGA

parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

- el número de plantas sobre rasantes y la altura máxima de la edificación, viene dada por la Sub-zona CTP-1, para un PB+1/7,00 m.

- el vuelo de los cuerpos salientes se regulará conforme a lo establecido en el artículo 219 de las presentes Normas.

- sobre la última planta podrá disponerse una planta ático, que quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con una inclinación máxima del 50%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,00 metros de altura.

- se permite el uso de vivienda, siendo compatible con éste y con sus limitaciones propias: oficinas, hotelero, comercial, pequeñas industrias, artesanal, servicios, etc.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 29 DIC 2006  
EL SECRETARIO GRAL.



*[Handwritten signature]*

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 3.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

De la estricta interpretación de las condiciones de ordenación y edificación específica para esta Sub-zona, las posibilidades edificatorias para la parcela propiedad de la entidad mercantil APORTACIONES DE CAPITAL, S.L., situada en calle Naranjo / calle Arroyo Nuevo de Triana nos conduce a una solución arquitectónica descrita a continuación. El programa desarrollado contempla el uso de viviendas en su modalidad plurifamiliar para todas las plantas de la edificación a excepción de la planta nivel 0 y parte de la planta nivel 1, donde se proyectan aparcamientos y trasteros.

La edificación se alinearán a calles, de acuerdo a lo especificado en documentación gráfica, siguiendo las alineaciones oficiales marcadas por el Plan General de Ordenación Urbana.

En base a la particular configuración del solar, se plantea la edificación respondiendo al siguiente esquema de ocupación: un edificio con fachada a dos calles de altura máxima edificable de PB+1 +ÁTICO/7 m., según se especifica en documentación gráfica.

Se organiza así la edificación con un solo núcleo de comunicación, con acceso rodado desde ambas calles y peatonal desde la calle Arroyo Nuevo. El portal del edificio se organiza para plantas nivel 0 a nivel 4.

Este aspecto va a ser primordial en la solución, con tipología edificatoria de manzana cerrada con patio interior. La respuesta a dar en el proyecto pretende reconvertir ese patio al tratar el espacio interior como elemento aglutinador y de relación entre las viviendas que componen el edificio. El patio interior se acerca a los espacios y formas habituales de los edificios residenciales andaluces en los que el patio efectúa el tránsito entre lo público y lo privado.

Gracias a esta disposición general se conseguirá que, a pesar del fondo del solar, todas las viviendas tengan todas las estancias al exterior y que todas las viviendas disfruten de doble orientación y ventilación cruzada.

Se concebirá así la actuación como un cuerpo basamental volumétrico al flotan bandas continuas de viviendas

El ESTUDIO DE DETALLE tiene por objeto realizar una operación integral de reforma de una parcela de suelo urbano con problemas importantes de tipo dimensional.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO



29 DIC 2006

Por las viviendas disfruten de doble orientación y ventilación cruzada. el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

07 MAYO 2007

EL SECRETARIO GRAL.



Se trata, pues, de una actuación aislada que conserva la estructura de la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga y que se encamina a la definición de las alineaciones y rasantes de la parcela en base a una solución arquitectónica adecuada con el entorno previsto por el planeamiento.

Vélez Málaga, diciembre de 2.005



José Luis TORRES GARCÍA  
El arquitecto

DILIGENCIA: Para hacer constar que  
el presente documento ha sido aprobado,  
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **07 MAYO 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que  
el presente documento ha sido aprobado,  
INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **29 DIC 2006**  
EL SECRETARIO GRAL.

