

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE VÉLEZ-MÁLAGA



10707014570427664251

2016037230

Libro General de Entrada

Otros documentos técnicos

18-07-2016 13:34

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

27 ENE. 2017

DEFINITIVAMENTE

**ESTUDIO DE DETALLE.**

Parcela (viario circundante).

Calle Caballero Fonseca 10, esquina calle Flores.

Almayate. Vélez-Málaga.

**PROMOTOR:**

GARMEN CONSTRUCCIONES Y REFORMAS SL. B-81665739.

Calle Aguilera 7- 28005 Madrid.

**ARQUITECTO:**

Antonio José, Martín Martín, N° de colegiado 704, Colegio de  
Málaga.

Calle Majuelo 1. Urbanización Loma Verde. 18220 Albolote-  
Granada.

MALAGA, FEBRERO 2014.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

27 ENE. 2017

DEFINITIVAMENTE



## MEMORIA.

1.- MEMORIA EXPOSITIVA	
1.1.- Autor del Encargo y Objeto del Trabajo.	2
1.2.- Antecedentes.	2
1.3.- Justificación de la redacción del Estudio de Detalle.	3
1.4.- Datos del solar, situación y características.	5
2.- MEMORIA DESCRIPTIVA	
2.1.- Descripción de la Ordenación.	7
2.2.- Descripción de la Parcelación.	7
2.3.- Definición de la estructura de la propiedad-	8
3.- MEMORIA URBANISTICA	
3.1.- Planeamiento y Ordenanzas que le afectan.	9
3.2.- Cuadro Comparativo del cumplimiento de las Ordenanzas.	9
3.3.- Justificación de Cálculos y criterios empleados.	12
4.- LISTADO DE PLANOS.	
01- Situación.	
02- Topográfico Actual.	
03- Ámbito del Estudio de Detalle y Zonificación.	
04- Alineaciones y Rasantes.	
05- Perfiles de rasantes.	
06- Ordenación de Volúmenes. Alzados.	
07- Ordenación de Volúmenes. Secciones.	
08- Estructura de la propiedad circundante. Base Catastral.	
5.- RESUMEN EJECUTIVO	
5.1.- Objetivos y finalidades del Estudio de Detalle.	14
5.2.- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.	14

Málaga, Febrero 2014.

Arq.: Antonio J. Martín Martín.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

27 ENE. 2017

DEFINITIVAMENTE



## 1. MEMORIA EXPOSITIVA.

### 1.1. AUTOR DEL ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la sociedad GARMEN CONSTRUCCIONES Y REFORMAS SL Con CIF: B -81665739, y domicilio social en la calle Aguilera, 7. CP: 28005 Madrid.

### 1.2. ANTECEDENTES.

Para poder redactar el Estudio de Detalle de la parcela objeto, se hace necesario tener previamente clara la configuración de las calles que lo circundan.

Con anterioridad a la redacción del presente Estudio de Detalle e realizó "Delimitación de calles y zonas verdes en solar propiedad de D. Andrés Muñoz Peláez" (Plano fechado en agosto del 97 Escala 1/400). - D. Andrés Muñoz Peláez era el anterior propietario del solar que nos ocupa-. A este respecto, a la hora de la redacción del presente Estudio de Detalle, se observa que la mayor parte del viario señalado no se ha desarrollado; existiendo además diferencias en sus alineaciones con respecto a las edificaciones que se han ido desarrollando en los bordes de dicho viario.

Es por esto por lo que el presente Estudio de Detalle se acompaña de propuesta de ordenación de las calles (Alineaciones y Rasantes).

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page, below the text of the 1.2 section.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

27 ENE. 2017

DEFINITIVAMENTE

### 1.3. JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle para dar respuesta a las exigencias determinadas en el artículo 291 del PGOU/96 del municipio de Vélez-Málaga; Capítulo 10.- Zona de Ordenación en colonia y edificación tradicional popular (CTP).

Se hace necesario establecer el trazado local de viario secundario. Se fijan las alineaciones y rasantes del viario secundario, reajustándolo de forma que se recojan las previsiones del planeamiento y la situación real consolidada.

1.- El artículo 291.- Condiciones de la Ordenación, en su apartado 2, señala que para ambas sub-zonas: CTP-1 y CTP-2, en parcelas superiores a 300m<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 y las edificaciones colindantes.

Las características de las edificaciones del entorno son variadas en cuanto a su estética, pero no en lo referente a su volumetría; lo componen viviendas tradicionales (aisladas y adosadas) Es por ello por lo que se ha optado por un juego de volúmenes, que al menos en la parte de edificación por encima de rasante, respete la fragmentación de volúmenes que se observa en el entorno huyendo en la medida de lo posible del macizado de la parcela.

#### 2.- PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Conforme a conversaciones mantenidas con los técnicos municipales se requiere presentar incorporado al presente ED el estudio de las alineaciones y rasantes de las calles circundantes a la parcela.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

27 ENE. 2017

DEFINITIVAMENTE

- Alineaciones:

1) La calle Caballero Fonseca tiene sus alineaciones sensiblemente configuradas por las edificaciones al sur de cruce. La de su lado norte queda definida por la intersección de la prolongación de la alineación de su lado sur hasta que corta con la que viene desde la calle Flores (perpendicular a la calle Flores; adaptada al muro de la propiedad vecina).

2) El vial 2 tiene sus alineaciones consolidadas por las edificaciones que existen en la actualidad. El cruce de esta con la calle Caballero Fonseca determina el punto de partida del vial 3.

3) El vial 3 no presenta ningún elemento que nos condiciones sus alineaciones definitivas. Se configura por la perpendicular desde su intersección con la calle Camelias hasta el cruce.

- Rasantes:

1) La calle Caballero Fonseca, en su parte al sur del cruce de las futuras calles, tiene toda su rasante definida (accesos a las diferentes edificaciones, cotas de las redes de alcantarillado , etc.), mientras que al norte de dicho cruce quedará definida por la unión entre las siguientes puntos y sus respectivas cotas: cota y punto de acceso desde la calle Flores con la cota de entrada a la última vivienda (justo al sur del cruce) de la calle Caballero Fonseca – calle Fonseca, 8). Esto deja también definida la cota del cruce.

2) La rasante del resto de viales (vial 2 –al este del cruce- y vial 3 –al oeste del cruce- la define la unión de la cota del cruce con la de los viales existentes a los que acometen. (Calle Blanquicos en su lado este y Camelias al oeste).

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

27 ENE. 2017

DEFINITIVAMENTE

Las rasantes para el proyecto de futuras edificaciones estarán condicionadas por el acabado definitivo de los viales que circundan la parcela, por lo que los niveles que se establecen en el Plano de Secciones, deben tomarse como relativos, en espera de la solución final a dichas rasantes.

#### JUSTIFICACIÓN.

.- La adecuación de las alineaciones definidas en Plano de Clasificación del PGOU de agosto del 97 denominado "Delimitación de calles y zonas verdes en solar propiedad de D. Andrés Muñoz Peláez":

.- Gran parte de las alineaciones señaladas en dicho plano se encuentran ya consolidadas por vallados y tapias de parcelas ya edificadas que deben de haber sido objeto de sus correspondientes Licencias, así, el ramal al sur del cruce de los viales –sur de la calle Caballero Fonseca- y el ramal al oeste del cruce –límite sur de la parcela objeto de este Estudio de Detalle- tienen ya están definidos, por lo que el cruce de estos dos viales también está consolidado.

.- Para el resto de los viales se han seguido los criterios que se intuyen el Plano de Delimitación de Viales y Zonas Verdes:

Se ha seguido, hacia el norte, la alineación existente de la calle Caballero Fonseca, quebrándose en dirección perpendicular a la calle las Flores –interceptándose con esta última en el punto señalado en dicho plano de Delimitación -.

El vial este parte de la intercepción con la calle Camelias señalada en el Plano de Delimitación para confluir en el cruce del resto de viales.

27 ENE. 2017

DEFINITIVAMENTE

#### 1.4. – DATOS DEL SOLAR, SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS.

Con una superficie de 683.66 m<sup>2</sup>, la parcela conforma la esquina de las calle Caballero Fonseca y Calle flores. Tiene forma poligonal-irregular: aproximadamente tronco-piramidal (con la base menor al norte –calle Flores); la base mayor se extiende al sur en su esquina suroeste, deformando la pirámide en esa dirección.

Linda , al norte con la calle Flores, donde presta la menor longitud de fachada; al oeste, con las calle Caballero Fonseca (ramal de nueva ejecución) siendo esta su fachada de mayor longitud; al sur, con calle de nueva creación (desarrollada en el Estudio de Detalle previo a este proyecto); al Este, con parcela colindante.

Topográficamente, presenta una pendiente acusada en sentido norte-sur: las calles norte y sur son sensiblemente horizontales, la calle oeste (Caballero Fonseca) es de pendiente pronuncia hasta llegar a su intersección con la calle sur.

Las edificaciones del entorno (viviendas unifamiliares aisladas) carecen de rasgos o valores comunes, que puedan determinar el carácter de la nueva edificación; estas edificaciones del entorno han ido desarrollándose a lo largo del tiempo sin un carácter unitario.

Málaga, Febrero 2014.

Arq.: Antonio J. Martín Martín

## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

### 2.1- DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

La edificación se desarrolla en volúmenes de no más de dos plantas, adaptándose a la pendiente (norte – sur), fragmentándose para ello en los volúmenes necesarios que satisfagan las condiciones de ordenación del PGOU (CTP-1); bajo el nivel que tiene consideración de planta baja se podrá optar por la ocupación 100% de la superficie de la parcela; no se limita el número de plantas por debajo de rasante.

Por otra parte en previsión del posible macizado de la parcela se ha optado por la creación de patio interior.

Este patio junto con la necesaria adaptación de la altura –número de plantas- al desnivel del terreno, asegura composición que se adecue en lo posible al resto de edificaciones del entorno.

### 2.2- DESCRIPCION DE LA PARCELACION.

No se establece división de la parcela. Quedando una sola parcela neta de superficie 683.66 m<sup>2</sup>.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Clasificada por las ordenanzas generales del PGOU Vélez-Málaga como Colonia Tradicional Popular sub-zona 1 (CTP-1), y una altura máxima de P PB+1, siendo su edificabilidad la resultante del resto de parámetros que le son de aplicación, para uso residencial, así como sus compatibles definidos por el PGOU de Málaga.



### 2.3- DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Listado de referencias catastrales, propiedades y domicilio para  
notificación.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

27 ENE. 2017

DEFINITIVAMENTE

9260401UF9696S 0001GT

GARMEN CONSTRUCCIONES Y REFORMAS S.L.  
C/ AGUILERA, 7. MADRID.

9260402UF9696S 0001GT

MARÍA DOLORES CEREZO CAMPOS.  
C/ FRANCISCO PACHECO, 17. 9ª A3.  
29004. MÁLAGA.

9260403UF9696S 0001GT

ANTONIO ARCE AGUILERA.  
C/ CABALLERO ÁLVAREZ FONSECA, 16.  
29749. ALMAYATE. (MÁLAGA).

9260201UF9696S 0001GT

ARAMINTA PELAEZ PELAEZ.  
LOS BLANQUIZOS  
29749 ALMAYATE (MÁLAGA).

ANTONIO PELAEZ PELAEZ.  
C/ LLOSA DE RANES  
46021 VALENCIA.

GUADALUPE PELAEZ PELAEZ.  
C/ CARMELITAS 10.  
29749 ALMAYATE (MÁLAGA).

Málaga, Febrero de 2014.

Arq.: Antonio J. Martín Martín.

### 3. MEMORIA URBANISTICA.

#### 3.1 - PLANEAMIENTO Y ORDENANZAS.

Le son de aplicación:

El Planeamiento existente en el Municipio de Vélez-Málaga es el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga PGOU del 96.

Su adaptación posterior a la LOUA y la Modificación de Puntual de Elementos para CTP-1 en Almayate (una vez aprobada definitivamente la adaptación del PGOU del 96 a la LOUA..

El solar está situado en suelo urbano consolidado. Son por tanto de aplicación todos los parámetros fijados por las ordenanzas del Plan General para Ordenación CTP-1.

#### 3.2 - CUADRO COMPARATIVO DE CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS.

A continuación se hace una comparativa entre las Ordenanzas existentes en el Planeamiento Urbano que se deberá aplicar en este solar, y las características del proyecto que se plantea como solución y cumplimiento de las mismas:

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

27 ENE. 2017

DEFINITIVAMENTE



APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VELEZ-MALAGA.**

27 ENE. 2017

**PARAMETROS DE ORDENACION COLONIA TRADICIONAL**

**POPULAR CTP-1.**

DEFINITIVAMENTE



- SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA..... 70m<sup>2</sup>.
- SEPARACION A LINDEROS PUBLICOS..... Alineada al vial.
- PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE.....15 m.
- OCUPACION MÁXIMA PLANTA BAJA.....No limitada.
- OCUPACION MÁXIMA PLANTAS ALTAS.....No limitada.
- TECHO MÁXIMO EDIFICABLE.....(\*)
- (\*) Sale del resto de parámetros..
- ALTURA MÁXIMA..... 7 m.
- NUMERO DE PLANTAS..... PB+1.
- ALTURA LIBRE DE PLANTA BAJA..... No inferior a 3.50 m/2.5.
- (\*\*)
- ALTURA LIBRE DE PLANTAS ALTAS..... No inferior a 2.50 m.
- VUELO MAXIMO..... No mayor de 0.4m.
- TRATAMIENTO DE LA PLANTA ATICO:
  - .- Mediante plano inclinado, máximo 50%, desde los bordes de las cornisas, no debiendo superar los 3.00m de altura.
- PREVISION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.....1 plaza/vivienda (\*)
- (\*) En viviendas de superficie construida igual o superior a 200 m2, se proyectará una plaza por cada 100m2 construidos o fracción.
- USOS.....(\*)
- (\*) *Uso principal: vivienda en todas sus acepciones.*  
*Compatibles: Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números 3,4,5,6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.*
- (\*\*) *El artículo 209. Planta Baja, apartado 3 A, establece:*  
*Con independencia de lo que a este respecto se fije en las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3.50 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2.50 metros para el uso de vivienda.*
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS..... No limitado.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

27 ENE. 2017

DEFINITIVAMENTE

**PROPUESTA DE EDIFICACION EN PARCELA**

- SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA..... 683.66m<sup>2</sup>
- SEPARACION A LINDEROS PUBLICOS..... Alineada al vial.
- PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE..... La fijada en planos como Alineación Max. Interior..
- OCUPACION MÁXIMA PLANTA BAJA..... Resultante de las alineaciones interiores. Aprox. 86%.
- OCUPACION MÁXIMA PLANTAS ALTAS..... Resultante de las alineaciones interiores. Aprox. 86%.
- TECHO MÁXIMO EDIFICABLE..... (\*)
- (\*) Sale del resto de parámetros..
- ALTURA MÁXIMA..... 7 m.
- NUMERO DE PLANTAS..... PB+1.
- ALTURA LIBRE DE PLANTA BAJA..... No inferior a 3.50 m/2.50 m.
- (\*\*)
- ALTURA LIBRE DE PLANTAS ALTAS..... No inferior a 2.50 m.
- VUELO MAXIMO..... No mayor de 0.4m.
- TRATAMIENTO DE LA PLANTA ATICO:
  - .- Mediante plano inclinado, máximo 50%, desde los bordes de las cornisas, no debiendo superar los 3.00m de altura.
- PREVISION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO..... 1 plaza/vivienda (\*)
- (\*) En viviendas de superficie construida igual o superior a 200 m<sup>2</sup>, se proyectará una plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos o fracción.
- USOS..... (\*)
  - (\*) Uso principal: vivienda en todas sus acepciones.
  - Compatibles: Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números 3,4,5,6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.
  - (\*\*) El artículo 209. Planta Baja, apartado 3 A, establece:  
Con independencia de lo que a este respecto se fije en las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3.50 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2.50 metros para el uso de vivienda.
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS..... No limitado.

### 3.3 - JUSTIFICACION DE CALCULOS.



El ED se realiza cumpliendo todas las especificaciones determinadas por la LOUA, el PGOU así como las especificaciones de aplicación de las normas de CTP-1.

Se proyectan PB+1, altura que marcan los parámetros de aplicación de las normas de Colonia Tradicional Popular, sub-zona 1 (CTP-1).

El cálculo de la superficie construida, a efectos de hallar la superficie de techo edificable, se ha realizado conforme al artículo 200.- "*Definiciones Relativas a la Edificabilidad*".

*El apartado 1 de dicho artículo, "Superficie de techo edificable".*

- . Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas, que de conformidad con las Normas del PGOU tengan consideración de Bajas y Altas.
- . En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas No voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares, y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como a la proyección de las escaleras, incluso las exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.
- . La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a estos efectos en un cincuenta por ciento.

No serán computables: Las plantas diáfanas, los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios en planta baja destinados a aparcamientos obligatorios según estas Normas y a los aparcamientos que aún no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas No cerradas.

De conformidad con el artículo 292.- "Condiciones de la Edificación", apartado 4. "Tratamiento de Ático": Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático con las siguientes condiciones:

. La planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de inclinación máxima 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar la intersección de dichos planos 3.00 m. de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que su longitud no exceda de 1.50 m. y la anchura total de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas.

Plazas de aparcamiento: Art. 82.a "Previsión de aparcamientos en las edificaciones".

. En cuanto a las plazas de aparcamiento requeridas, se ha considerado: una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos (en el caso de viviendas de 200m<sup>2</sup> o más).

Málaga, Febrero 2014.

Arq. Antonio Martín Martín.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL



## 5. RESUMEN EJECUTIVO.

### 5.1 – OBJETIVOS Y FINALIDADES.

Son objetivos del presente Estudio de Detalles:

1.- El estudio de volúmenes de la edificación y el establecimiento de las alineaciones exteriores e interiores correspondientes a la parcela situada en la calle Caballero Fonseca 10 – esquina con calle Flores.

\* Localizada en el plano 1 "Plano de Situación" y plano 3 "Ámbito del Estudio de Detalle y Zonificación".

2.- El establecimiento de las alineaciones y rasantes de las parcelas circundantes a la parcela señalada.

\* Viario definido en el plano 3 "Ámbito del Estudio de Detalle y Zonificación".

### 5.2 – DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA.

1.- El artículo 291.- Condiciones de la Ordenación, en su apartado 2, señala que para ambas sub-zonas: **CTP-1** y **CTP-2**, en parcelas superiores a 300m<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 y las edificaciones colindantes.

2.- Conforme a conversaciones mantenidas con los técnicos municipales se requiere presentar incorporado al presente ED el estudio de las alineaciones y rasantes de las calles circundantes a la parcela.

\* Ver plano 2 "Topográfico Actual" y plano 4 "Alineaciones y Rasantes".

#### - Alineaciones:

A. La calle Caballero Fonseca tiene sus alineaciones sensiblemente configuradas por las edificaciones al sur de cruce. La de su lado norte queda definida por la intersección de la prolongación de la



alineación de su lado sur hasta que corta con la que viene desde la calle Flores (perpendicular a la calle Flores; adaptada al muro de la propiedad vecina).

B. El vial 2 tiene sus alineaciones consolidadas por las edificaciones que existen en la actualidad. El cruce de esta con la calle Caballero Fonseca determina el punto de partida del vial 3.

C. El vial 3 no presenta ningún elemento que nos condiciones sus alineaciones definitivas. Se configura por la perpendicular desde su intersección con la calle Camelias hasta el cruce.

APROBADO POR EL PLEN  
DE LA CORPORACION EI

27 ENE. 2017

DEFINITIVAMENTE



### 3.- Delimitación del ámbito de ordenación proyectada.

La delimitación de los ámbitos de edificación proyectada y viario circundante no alteran la vigente. Con anterioridad a la redacción del presente Estudio de Detalle e realizó por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento "Delimitación de calles y zonas verdes en solar propiedad de D. Andrés Muñoz Peláez" (Plano fechado en agosto del 97 Escala 1/400). - D. Andrés Muñoz Peláez era el anterior propietario del solar que nos ocupa-. La parcela y viales definidos en el presente Estudio de Detalle se adaptan en su totalidad a dicha "Delimitación de calles y zonas verdes", recogiendo alteraciones, poco significativas, de las alineaciones de edificaciones existentes.

Málaga, Febrero 2014.

Arq. Antonio Martín Martín.