

**LAURA LÓPEZ TRIGUEROS – JOSE LUIS ARROJO RAMOS**  
Arquitectos  
**Estudio de arquitectura y urbanismo.**  
Fernando Camino 13, entreplanta  
Málaga 29016  
952 22 95 31

## **ESTUDIO DE DETALLE. RESUMEN EJECUTIVO.**

### **ESTUDIO DE DETALLE EN C/ ARQUITECTO GONZALO IGLESIAS Nº 5, MÁLAGA**

PROMOTOR: OLGA OROZCO ROLDÁN  
ARQUITECTOS: JOSE LUIS ARROJO RAMOS - LAURA LÓPEZ TRIGUEROS.

## **RESUMEN EJECUTIVO.**

## ESTUDIO DE DETALLE. RESUMEN EJECUTIVO.

### 1. CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 11.3, “Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística”, del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:

*“3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

Asimismo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye este Anexo, constituyente del **RESUMEN EJECUTIVO** del Estudio de Detalle en C/ Arquitecto Gonzalo Iglesias nº 5 de Málaga.

### 2. ÁMBITO EN EL QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE.

El Estudio de Detalle afecta exclusivamente a la parcela urbana situada en C/ Arquitecto Gonzalo Iglesias nº 5. Se encuentra dentro del P.E.R.I. Ciudad Jardín. La parcela tiene una superficie de 117 m<sup>2</sup>.

### 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del ED es la **definición de una volumetría** para la ampliación y reforma de la edificación a construir en la parcela objeto del mismo que se adecúe a las prescripciones del Plan Especial y permita la ocupación del espacio bajo cubierta y la ampliación de la superficie en planta baja.

El inmueble actualmente existente corresponde a una edificación con muy pocas alteraciones respecto a la construcción original, y como tal, el PERI permite la **posibilidad de modificación volumétrica**, previa presentación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, siempre que se justifique claramente la actuación en relación con el entorno próximo y total del ámbito y que dichas modificaciones no alteren las características compositivas del conjunto.

El art “3.3.5. Ordenación de volúmenes “del PE indica,

*No obstante, se considera adecuado permitir la posibilidad, en casos muy concretos y determinados, de modificación de la volumetría general propuesta, considerándose necesaria para ello la presentación de propuesta a tramitar como Estudio de Detalle, y entendiéndose que la misma deberá justificar claramente la actuación en relación con su entorno próximo y total del ámbito del Plan Especial, así como que dichas actuaciones no alteran las características compositivas del conjunto en sus parámetros de simetría, ritmo, etc de volúmenes implantados o propuestos.*

## ESTUDIO DE DETALLE. RESUMEN EJECUTIVO.

En nuestro caso, dado que la superficie construida actual no permite un programa de vivienda unifamiliar adecuado a los estándares actuales, se entiende que la ampliación es necesaria tal como se ha dado en otras parcelas del ámbito. La redacción de un Estudio de Detalle garantizará una propuesta de ampliación que mantenga la morfología de cubiertas, alturas de cornisas y cumbreras y el mantenimiento y rehabilitación de los elementos ornamentales, de forma que el aumento de edificabilidad no afecte a la visión del conjunto arquitectónico protegido.

### 4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La modificación volumétrica propuesta mantiene las líneas originales que son fundamentales para entender la manzana como un conjunto, es decir, alineaciones, cubiertas a dos aguas, altura de cumbrera, pendiente en el alzado a la calle y elementos ornamentales de fachada.

Las determinaciones volumétricas y estéticas de la solución propuesta son:

- Doble alineación: La solución adoptada mantiene la doble alineación del jardín delantero tal como se encuentra en la actualidad y en las lindes que define el PE. Es un elemento fundamental de la composición de la manzana y de la configuración del entorno.
- Altura: La altura será de una planta, tal como corresponde a la parcela por la composición de la manzana en la que se inserta. Dada la altura de la cumbrera se permite la ocupación del espacio bajo cubierta sin alterar la altura de cornisa, cumbrera ni pendiente en el paño de fachada.
- Cubierta: La cubierta a dos aguas de teja existente se rehabilitará sin cambios en la fachada a la calle, modificándose la pendiente en el paño interior de manzana para permitir un mejor aprovechamiento del espacio bajo cubierta. El ED propone aprovechar el espacio bajo cubierta como vivero para paliar la imposibilidad de elevar más de una planta. En cuanto a las ampliaciones en el patio trasero y el porche, se harán de una planta y con cubierta plana con el objetivo de no desvirtuar la imagen de la vista aérea del conjunto.
- Elementos ornamentales: El ED propone la completa rehabilitación de la cornisa decorativa existente, que se mantendrá en el mismo lugar y con las características originales.
- Huecos: Las dimensiones de los huecos a fachada serán las mismas que existen actualmente, que son las originales. En la fachada trasera al patio se abrirán huecos más grandes.

El Plan Especial no establece parámetros de edificabilidad, siendo la edificabilidad permitida la que resulte de la aplicación del resto de parámetros estipulados: altura, alineaciones, etc.

De lo anterior se deduce que la edificabilidad que se obtiene en el volumen propuesto por el Estudio de Detalle estará siempre dentro de lo previsto por el Plan Especial, al respetarse el resto de las determinaciones volumétricas.

El volumen resultante que se propone en el presente Estudio de Detalle NO ORIGINA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD con respecto al previsto.

## ESTUDIO DE DETALLE. RESUMEN EJECUTIVO.

### 5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

No existe ámbito de suspensión de licencias al afectar tan sólo el ED a una parcela.

Los arquitectos  
Mayo de 2019



Fdo. Laura López Trigueros - Jose Luis Arrojo Ramos

**ESTUDIO DE DETALLE. RESUMEN EJECUTIVO.**

**6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

1- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

