



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO
Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -
Telf.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE
Calle Toros de Guisando y
Calle Violonchelo
- - - - M Á L A G A - - - -

Promotor: ALJONoz S.A. DE PROMOCIONES

Arquitectos: JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO
ANTONIO ROS VALLINOTO

Málaga Noviembre de 2018



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -

Tel.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

ÍNDICE DE DOCUMENTACION.-

- 0.- INTRODUCCIÓN.
- 1.- MEMORIA INFORMATIVA.
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- 3.- ORDENANZAS.
- 4.- ÍNDICE DE PLANOS.



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -

Tel.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

RESUMEN EJECUTIVO-ESTUDIO DE DETALLE-

**Calle Toros de Guisando
Calle Violonchelo**

M Á L A G A



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO
Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 – Málaga –
Telf.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

ÍNDICE DE LA INTRODUCCIÓN.-

- 1.1.- CONTENIDO Y ALCANCE.
- 1.2.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.3- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.4.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.
- 2.3.- ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS.
- 2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 2.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ZONA VERDE
- 2.6.- CESIONES
- 2.7.- CUMPLIMIENTO NORMATIVA CONTRAINCENDIOS.
- 2.8.- CONCLUSIONES.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

1.1.- CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 11.3 "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley del 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 suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión" ...

Así mismo la Ley 7/20002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de dicho 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 del ámbito antes mencionado.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye este Anexo, constituyente el RESUMEN EJECUTIVO del Estudio de Detalle en la parcela comprendida en entre calle Violoncelo y calle Toros de Guisando del municipio de Málaga.

1.2.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Los terrenos se encuentran enclavados al Este del término municipal del Málaga en la barriada de Pedregalejo y entre las calles Toros de

Guisando y Violonchelo. El acceso rodado fundamental se realiza actualmente desde la calle Toros de Guisando.

La parcela a ordenar está delimitada por su lindero Oeste por el vial Toros de Guisando; lindero Sur propiedades privadas de uso residencial; lindero Este vial Violonchelo; y por su lindero norte con parcela calificada con Sistema General según el P.G.O.U. de Málaga.

Las características urbanísticas de los terrenos, vienen dadas por la interpretación directa del Plan General de Ordenación Urbana, que en sus planos de calificación definen una franja de zona verde (Z.V.) de una ancho medio de 11,00 m paralela al vial Toros de Guisando, el resto de la parcela y hasta el vial Violonchelo calificado como Colonia Tradicional Popular (CTP-1). Las características urbanísticas son las siguientes:

P.G.O.U.

SOLAR		
Superficie parcela		2.254,06 m ² s.
Total		2.254,06 m² s.
Suelo Urbano		
Cesión de vial		216,27 m ² s.
Suelo Calificado CTP-1		1.425,26 m ² s.
Suelo Calificado Z.V		612,53 m ² s.
Total		2.254,06 m² s.

1.3.- OBJETO Y CONTENIDO DE ESTUDIO DE DETALLE.-

El presente Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones urbanísticas aplicables a la Parcela Residencial definida por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Málaga, así como la definición de las Alineaciones, Ordenación de Volúmenes, y la localización del Sistema Local (Zona Verde); para así alcanzar una mayor definición del desarrollo edificatorio y urbanístico que se lleve a cabo y que garantice el carácter unitario de la ordenación.

La ordenación propuesta por el presente Estudio de Detalle, viene muy limitada por dos parámetros existentes en la parcela:

- La fuerte pendiente que presenta la parcela, que es de un 75%, por lo que hace imposible la aplicación de la ordenanza CTP en todos sus apartados.

- Una zona verde alineada al vial Toros de Guisando, con una pendiente del 75%, que la hace imposible que tenga un uso a nivel peatonal, tal y como ocurre en la zona verde colindante con la parcela.

Ante esta premisas iniciales, se propone en el presente documento, la implantación de dos conjuntos edificatorios, alineados cada uno de ellos a los viales existentes y adaptándose a la topografía de la parcela de forma que el número máximo de plantas respecto al terreno natural no sobrepase el de dos, que es el máximo permitido; y que los alzados aparentes de cada uno de los conjuntos, no sean superior a la altura máxima permitida más una planta.

La zona verde prevista en el P.G.O.U., se ubica a lo largo del vial Toros de Guisando y con un ancho variable a lo largo del mismo que va desde los 7,95 m. en su lindero norte a los 15,12 m. en su lindero sur. La ubicación de la zona verde y su pendiente del 75%, no permitía los accesos peatonales y rodados a los edificios que se proyectaran alineada a la misma. De ahí que se haya optado en el presente Estudio de Detalle el hacer una redistribución de la ubicación de la superficie de la misma, aumentándola incluso, con la intención de hacer una barrera verde entre los dos conjunto edificatorios de forma que su impacto ambiental en el entorno sea menor, que el inicialmente previsto en el P.G.O.U.

1.4.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.-

Las edificaciones se disponen de forma escalonada, adaptándose a la pendiente de la parcela y ubicándose en planta de forma que se logre el máximo espacio verde público entre ambos conjuntos.

Como consecuencia de la pendiente ascendente existente entre la calle Violonchelo y la calle Toros de Guisando, la edificación alineada a la calle Violonchelo, se ha ordenado según la ordenanza de edificación en ladera, para poder permitir que los aparcamientos de las viviendas se puedan ubicar en una planta sobre rasante y a nivel del vial, por la imposibilidad física de poder realizar una planta sótano.

El conjunto edificatorio que se ha ordenado alineado al vial Toros de Guisando, se ordenan sus plantas en sentido descendente desde la cota de la rasante del vial, de forma que la dotación de aparcamientos se ubica en la cubierta del mismo.

El espacio libre, en el interior de la parcela, que se genera tras la ordenación de volúmenes se considera zona verde pública.



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -

Tel.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

1.5.-ALINEACIONES EXTERIORES E INTERIORES.-

Se fijan las alineaciones exteriores, conforme se definen en el P.G.O.U. Sobre estas alineaciones se apoyan las edificaciones. Siendo la alineación de la planta baja y primera del edificio situado en calle Violonchelo de 3,50m retranqueada respecto a la alineación del vial

Las alineaciones interiores se establecen de manera coherente con los espacios libre interiores de la parcela de forma que la alteración de la topografía actual de la parcela se vea afectada lo mínimo posible.

1.6.- ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS.-

Como ya se ha indicado, en base a lo establecido por las ordenanzas residenciales de aplicación, Colonia Tradicional Popular (CTP), las cuales requieren que se delimiten, definan y ordenen los diferentes aspectos volumétricos que concurren en estos terrenos.

Se definen en el presente documento las alineaciones exteriores y se fijan las interiores, estudiando la integración de los edificios en la parcela, teniendo en cuenta: la topografía existente de la parcela y la zona verde. Con todo ello las parcelas y aprovechamientos resultantes son las que se definen a continuación, no pudiéndose agotar los aprovechamientos inicialmente previsto por el P.G.O.U:

	P.G.O.U	Estudio de Detalle
Parcela Zona Verde	612,53 m ² s	769.98 m ² t
Parcela CTP-1	1.425,26 m ² t	1268,83 m ² t
Edificabilidad	1.930,00 m ² t	1929,72 m ² t



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO
Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -
Telf.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

Los parámetros de la Ordenanza en Colonia Tradicional Popular (CTP-1), para las parcelas resultantes, son los siguientes:

Normativa	P.G.O.U	Estudio de Detalle	
		Parcela A	Parcela B
Parcela mínima	70 m ² s	589,62 m ² s	679,21 m ² s
Edificabilidad neta	1,80 m ² t	1,714 m ² t	1.353 m ² t
Techo edificable máximo	1.930 m ² t	1.010,64 m ² t	919,08 m ² t
Ocupación Planta Baja	100%.	90%	77,65%
Ocupación Planta Primera	80%	65%	45%
Separación a linderos	Adosada o 2,00m	2,00m	>2,00m
Altura y número de plantas	PB+1	PB+1	PB+1
Altura alzado aparente	PB+2	PB+2	PB+2
Espacios libres de conjunto	Público	Público	Público
Nº viviendas	36 ud.	9 ud.	9 ud.
Aparcamientos	1/viv.	1/viv.	1/viv.

1.7.- CESIONES.-

Teniendo en cuenta las alineaciones exteriores e interiores definidas en los apartados anteriores y recogidas en la documentación gráfica, se tiene que proceder a realizar las cesiones de la zona verde y de vial. Siendo las mismas:

Vial	216,27 m ² s
Zona Verde	768,96 m ² s

1.8.- CONCLUSIONES.-

A través de los sucesivos apartados de esta Memoria Justificativa, hemos desarrollado los aspectos específicos más relevantes de este Estudio de Detalle, quedando claramente justificado el cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, para la subzona CTP-1, para los terrenos en estudio, así como una justificación detallada de la modificación de la implantación de la zona verde, por lo que entendemos haber dado respuesta a los requerimientos planteados.



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -

Tel.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

2.- ANEJO A LA MEMORIA.-

RESUMEN EJECUTICO-ESTUDIO DE DETALLE-

**Calle Toros de Guisando
Calle Violonchelo**

M Á L A G A



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO
Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -
Telf.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

ÍNDICE DEL ANEJO A LA MEMORIA.-

- 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.
- 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ZONA VERDE.
- 2.3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS.
- 2.4.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 2.5.- MODO DE EJECUCIÓN DE LA DOTACION DE LA ZONA VERDE.
- 2.6.- COMPROMISOS A ADQUIRIR ENTRE LOS PROPIETARIOS Y LOS FUTUROS COMPRADORES DE PARCELAS.
- 2.7.- COMPROMISOS A ADQUIRIR ENTRE LOS PROPIETARIOS Y LOS FUTUROS COMPRADORES DE PARCELAS.
- 2.8.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE ESTOS COMPROMISOS.
- 2.9.- MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE.

2.- ANEJO A LA MEMORIA.-

A continuación se establecen las condiciones necesarias para el cumplimiento de las determinaciones del Art. 105 del texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a incluir en el planeamiento de iniciativa particular.

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.-

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle, constituye un área consolidada urbanísticamente.

En virtud de ello, el planeamiento superior calificó a este suelo como Urbano Consolidado, por lo que las obras de urbanización pendiente de realizar, son:

- Ejecución del vial calle Violonchelo a lo largo de la fachada de calle Violonchelo y su conexión con calle Eucalipto. Según el proyecto de Urbanización aprobado por el Departamento de Arquitectura e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y con número de expediente PAI 2017/724.
- Completar la urbanización del vial de calle Toros de Guisando, correspondiente a la superficie de cesión. Según la Separata de Infraestructura que se presentara ante Excmo. Ayuntamiento de Málaga previamente a la expedición de la licencia de obras de la edificación.



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO
Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -
Telf.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ZONA VERDE.-

En el ámbito de actuación del Estudio de Detalle se ha incluido el Sistema Local SLEL-LE-14, cuya dotación correspondería a la Administración Local. Si bien con la aprobación de presente documento el Sistema Local será dotado, mantenido y conservado por la iniciativa privada que lleve a cabo la promoción de las viviendas.

En virtud de ello, el las obras de urbanización pendiente de realizar, son:

- Ejecución de la zona verde conforme al proyecto que se redacte sobre la misma, en el que se definirán: tipo de árbol, unidades medios para la urbanización, necesidades de abancalamientos, accesibilidad para el mantenimiento.....etc. El cual se presentara ante el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, previamente a la Expedición de la Licencia de Obras.

2.3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS.-

La relación de propietarios afectados, con nombres y apellidos, así como sus direcciones, se encuentra reflejada en la Memoria Informativa del presente documento.

El promotor del mismo, es la sociedad **ALJONoz S.A. DE PROMOCIONES**, con domicilio a efectos de notificaciones en Málaga, Plaza Uncibay nº 8 4º oficina 10 – código postal 29008.

2.4.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

Las obras de urbanización correspondientes se llevarán a cabo por el Sistema de adjudicación directa o concurso subasta, promovida por la sociedad promotora de los terrenos.

La ejecución de las obras de urbanización se llevarán a cabo durante el transcurso de las obras de edificación. Y las mismas deberán de estar concluidas previamente a la concesión de la Licencia de Primera Ocupación.

2.5.- MODO DE EJECUCIÓN DE LA ZONA VERDE.-

La dotación de la zona verde se ejecutará de la siguiente forma:

1. Mantenimiento de las especies que no se vean afectadas por la obras de edificación y urbanización de los viales.



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO
Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -
Telf.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

2. Aquellas especies que se vean afectadas, se trasplantarán dentro de la zona verde.
3. Se completará la dotación de la misma con la plantación de 10 Uds Pinus Pinaster de 1,00m de altura y en cuadrícula de 7x7 m

El presupuesto estimativo de la dotación de la zona verde ascendería al importe de **diez mil euros (10.000 €)**

La ejecución de la dotación de la zona verde se llevarán a cabo durante el transcurso de las obras de edificación. Y las mismas deberán de estar concluidas previamente a la concesión de la Licencia de Primera Ocupación.

2.6.- COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS.-

Como consecuencia de la aprobación del presente Estudio de Detalle, los propietarios de suelo aportado, vendrán obligados ante el Excmo. de Málaga a los siguientes compromisos:

Ejecución de la ordenación conforme al contenido del presente Estudio de Detalle.

Mantener las obras de urbanización ejecutadas hasta su recepción por los organismos correspondientes.

Mantenimiento y conservación de la zona verde una vez ejecutada la misma.

Por otra parte, la Administración actuante, adquiere ante los propietarios los siguientes compromisos:

Suministrar los servicios urbanísticos necesarios para el correcto funcionamiento de las infraestructuras internas del conjunto.

Recibir las obras de urbanización que procedan una vez ejecutadas y encargarse de la conservación de las mismas.

Velar por la correcta ejecución de las obras y el cumplimiento de las disposiciones del presente Estudio de Detalle.

2.7.- COMPROMISOS A ADQUIRIR ENTRE LOS PROPIETARIOS Y LOS FUTUROS COMPRADORES DE PARCELAS.-

Los futuros compradores de parcelas se subrogarán en los derechos y deberes de los promotores, así lo acordaran entre las partes. En tal caso, se hará constar este extremo en los contratos de compra-venta. Esta subrogación será total en el mantenimiento y conservación de la zona verde y podrá ser parcial en los compromisos que correspondan.

2.8.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE ESTOS COMPROMISOS.-

Las garantías para el cumplimiento de estos compromisos, serán las fijadas por Ley por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

2.9.- MEDIOS ECONÓMICOS.-

La entidad promotora del presente Estudio de Detalle cuenta con los medios económicos necesarios para afrontar los compromisos adquiridos, siendo conocida su solvencia en medios bancarios y contando en primer lugar con la garantía de la titularidad de los terrenos como ya se ha indicado.

Para acometer las obras previstas, se cuenta además de los recursos propios, con los ingresos obtenibles por venta de promociones inmobiliarias, quedando justificada la viabilidad económica del presente Estudio de Detalle.



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -

Tel.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

3.- ORDENANZAS.-

RESUMEN EJECUTICO-ESTUDIO DE DETALLE-

**Calle Toros de Guisando
Calle Violonchelo**

M Á L A G A



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO
Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -
Telf.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

ÍNDICE DE ORDENANZAS.-

3.1.- GENERALIDADES.

3.2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

3.3.- MODIFICACIONES.

3.4.- DISPOSICIÓN FINAL.

3.- ORDENANZAS.-

3.1.- GENERALIDADES.-

Las presentes Ordenanzas regulan las condiciones de edificación aplicables a la Parcela sita entre las calles Toros de Guisando y Violonchelo del municipio de Málaga.

Las edificaciones que se lleven a cabo dentro de esta Parcela, habrán de ajustarse a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de Edificación del P.G.O.U. del 2.011 en todas sus determinaciones, siendo de aplicación por otro lado las Ordenanzas Particulares de la Zona Residencial Colonia Tradicional Popular (CTP-1)

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del Suelo y sus Reglamentos, por las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana 2011 de Málaga.

3.2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.-

ZONA DE ORDENACIÓN COLONIA TRADICIONAL POPULAR (CTP-1)

a) Parcela mínima:

Para la subzona CTP-1, la parcelación no será inferior en superficie a un total de 70,00 m²s.

b) Ocupación máxima de parcela:

Se fija ocupación máxima de la planta baja del 100% y de planta alta del 80%

c) Edificabilidad máxima:

Para la parcela neta donde se asienta este Proyecto, la edificabilidad neta máxima es de 1,8 m²t/m²s.



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO
Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -
Telf.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

d) Retranqueo de fachada y profundidad edificable:

Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con las alineaciones exteriores e interiores marcadas en los planos lo que establecen los planos de ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle. Sobre esta alineación se podrán proyectar pérgolas, toldos o cualquier otro elemento que no suponga un aumento de volumen.

e) Número de plantas:

La altura máxima permitida es de planta baja más una (PB+1). En parcelas con pendiente superior al 50% se permite la aplicación de la normativa de edificación en ladera.

f) Altura libre de plantas:

La altura libre estructural de plantas bajas y plantas altas no será menor de 2,70 metros.

g) Altura edificable:

La altura máxima edificable es de 7,50 m.

h) Condiciones de uso:

El uso dominante es el de vivienda plurifamiliar, pudiendo ser unifamiliar

- Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación regulados en los artículos correspondientes a la zona de Colonia Tradicional Popular (CTP-1) que no hayan sido expresamente excepcionados.

- En cualquier caso deberá asegurarse el cumplimiento del Código Técnico el documento DB-SI.

3.3.- MODIFICACIONES.-

No se podrán efectuar modificaciones que afecten a las disposiciones del presente documento, a no ser que se lleve a cabo tramitación similar a la ejecutada para la aprobación por primera vez, siguiendo el procedimiento correspondiente.

3.4.- DISPOSICIÓN FINAL.-

En cualquier caso, sobre dudas, contradicciones o interpretaciones a que diere lugar la aplicación de las presentes Ordenanzas, se resolverá por aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del Suelo y sus Reglamentos complementarios, así como las disposiciones al respecto recogidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -

Tel.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

5.- PLANOS.-

RESUMEN EJECUTICO-ESTUDIO DE DETALLE-

**Calle Toros de Guisando
Calle Violonchelo**

M Á L A G A



COBOROS

Arquitectos
Asociados S. L. P.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSE MANUEL RODRIGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO
Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P.29010 - Málaga -
Telf.: 952 62 99 98. Fax. 952 39 93 19. e-mail: arquitectos@coboros.com

ÍNDICE DE PLANOS.-

- 1.- TOPOGRAFÍA ACTUAL Y SITUACIÓN RESPECTO AL P.G.O.U de MÁLAGA
- 2.- ALINEACIONES.
- 3.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.
- 4.- CESIONES

Noviembre de 2018

COBOROS

Arquitectos Asociados S. L.
Nº Registro C. O. A. M. 429

José Manuel Rodríguez Cobo y Antonio Ros Vallinoto