

RESUMEN EJECUTIVO DE MEMORIA

El Estudio de Detalle trata el desarrollo pormenorizado de las condiciones de intervención en las parcelas de los números 4 y 6 de la Calle Nuño Gómez de Málaga, modificando la solución de lo previsto en el PEPRI del Centro en lo relativo a parcelaciones, alineaciones y volumen edificable con arreglo a las alturas permitidas, sin suponer esto un aumento de la edificabilidad máxima permitida, y haciendo posible la mejora del entorno urbano cercano al convertir medianeras indecorosas en fachadas y adaptándonos al trazado original de la calle. Las modificaciones son:

1_ AGREGACIÓN DE PARCELAS DE NUÑO GÓMEZ 4 Y 6, manteniendo la estructura muraria recuperable de la casa ruinosa existente, y haciendo una actuación de conjunto, con un núcleo de comunicaciones único y un solo patio.

Justificación_ Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, no cumplen con los parámetros de parcela mínima ya que ninguna alcanza los 130.00 m², aunque por estar registradas con anterioridad a la redacción del PEPRI no están afectadas por esta condición de parcela mínima para poder edificar. Ahora bien, las parcelas son de una dimensión muy reducida, casi inedificables por separado, por lo que se realiza una propuesta de intervención conjunta de las parcelas descritas, conservando la estructura independiente en fachada.

2_ MODIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN prevista por el PGOU Málaga, adaptándose la alineación propuesta al trazado original del viario existente, sin producir retranqueo (50cm propuesto por el PGOU) respecto al límite actual de las parcelas. Se fijan las alineaciones de la fachada, que quedan definidas por la línea trazada entre los vértices finales de las edificaciones medianeras colindantes; que queda definida por el borde del pavimento actual.

Justificación_ Las edificaciones adyacentes a la parcela son de reciente ejecución y rehabilitación, respectivamente, y mantienen la alineación anterior al PGOU 2011. La vivienda plurifamiliar existente en la medianera izquierda, en C/. Nuño Gómez nº10 es obra nueva ejecutada en 2006. La vivienda plurifamiliar de la medianera derecha, en C/Nuño Gómez nº2, es un edificio con año de construcción 1910 que en la actualidad se encuentra rehabilitado y habitado. Ambas construcciones han mantenido la alineación anterior a 2011 por lo que resulta inevitable que se produzca un retranqueo en las edificaciones de Nuño Gómez nº4 y 6 si se adaptan a la alineación que impone el PGOU2011. Para evitar este retranqueo que va a suponer una discontinuidad en el plano de fachada de indefinida duración, este estudio de detalle propone el mantenimiento de la alineación existente de parcela en lugar de la propuesta por el PGOU2011. Además, la estructura muraria, cuya estabilidad de la edificación preexistente en Calle Nuño Gómez nº4 se mantiene, por lo que mantiene la alineación existente.

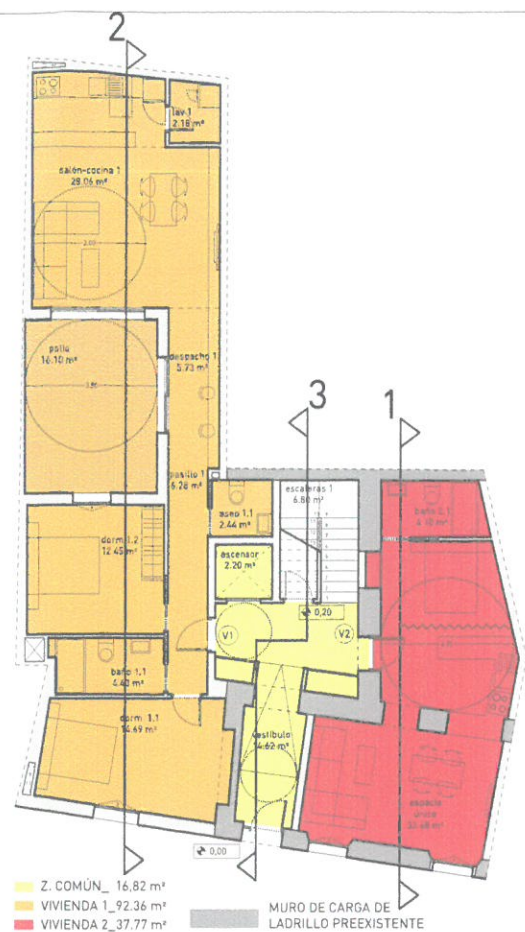
Esta modificación propuesta de la alineación respecto al PGOU2011 **NO SUPONE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD**. La superficie ampliada en la alineación a fachada se resta a la edificabilidad total del edificio.

3_ MODIFICACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA permitida en la parte de la edificación resultante que se adosa a la medianera del inmueble de cuatro plantas situado en el número 2 de Calle Nuño Gómez. El número de plantas sobre rasante es de planta baja más dos (PB+2). La altura máxima para PB+2 es de 11,00m. Con este estudio de detalle se plantea modificar la altura máxima permitida a 12,12m para generar una transición entre la altura de B+3 del edificio colindante y B+2 del edificio propuesto. Este aumento de altura permitida no supone aumento de edificabilidad, únicamente aumenta la altura libre de las dependencias afectadas en la última planta de adosadas a esta medianera.

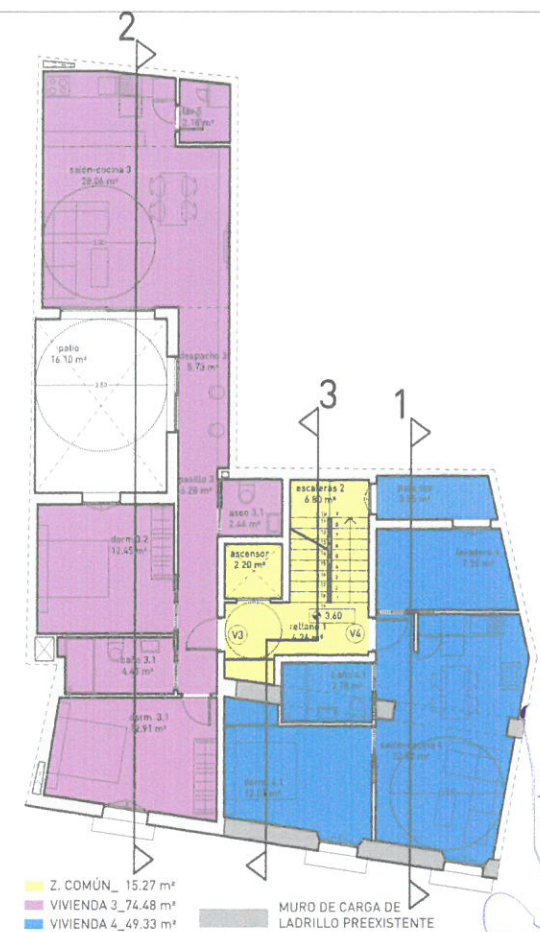
DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 22 de marzo de 2019.

Málaga, 4 de abril de 2019
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

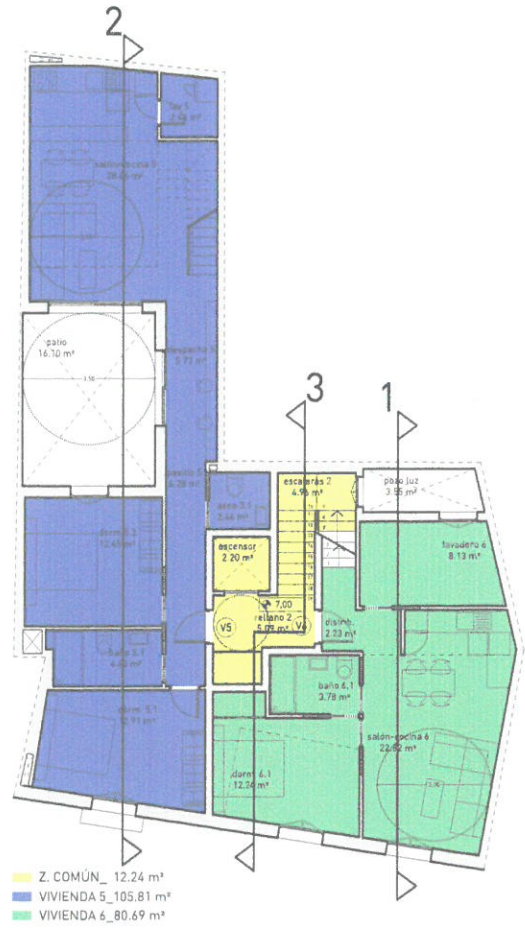
Eda. Victoria E. del Río Florida



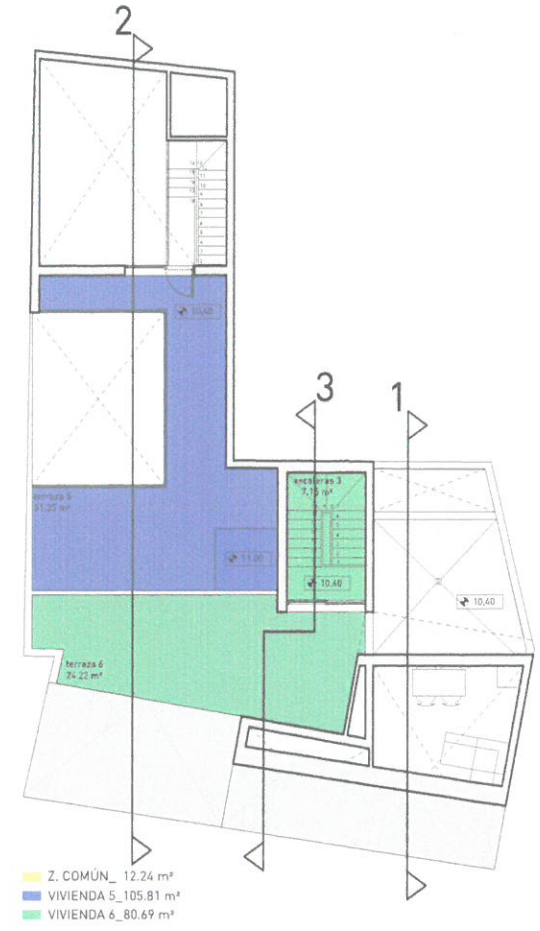
Planta Baja



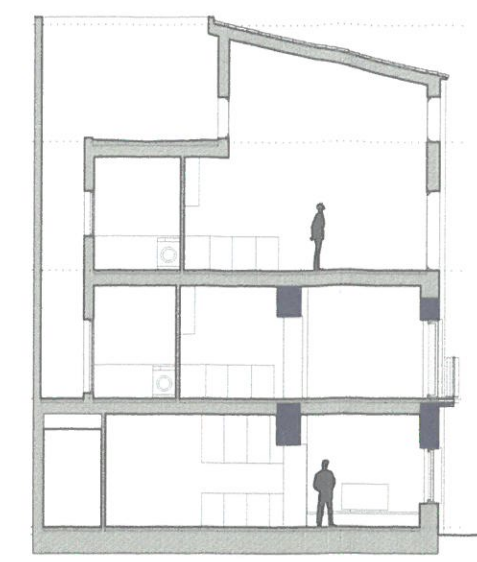
Planta Primera



Planta Segunda



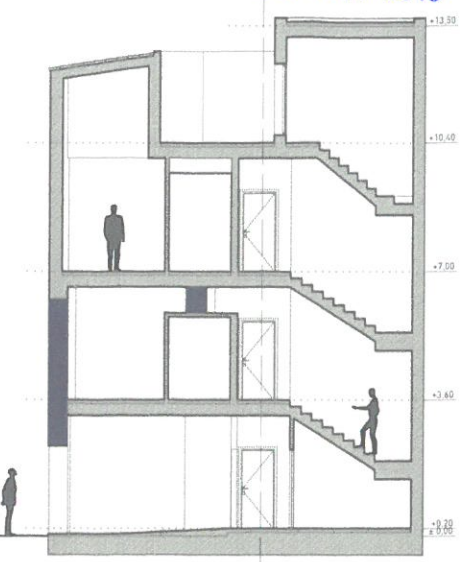
Planta Castillete



Sección 1



Sección 2

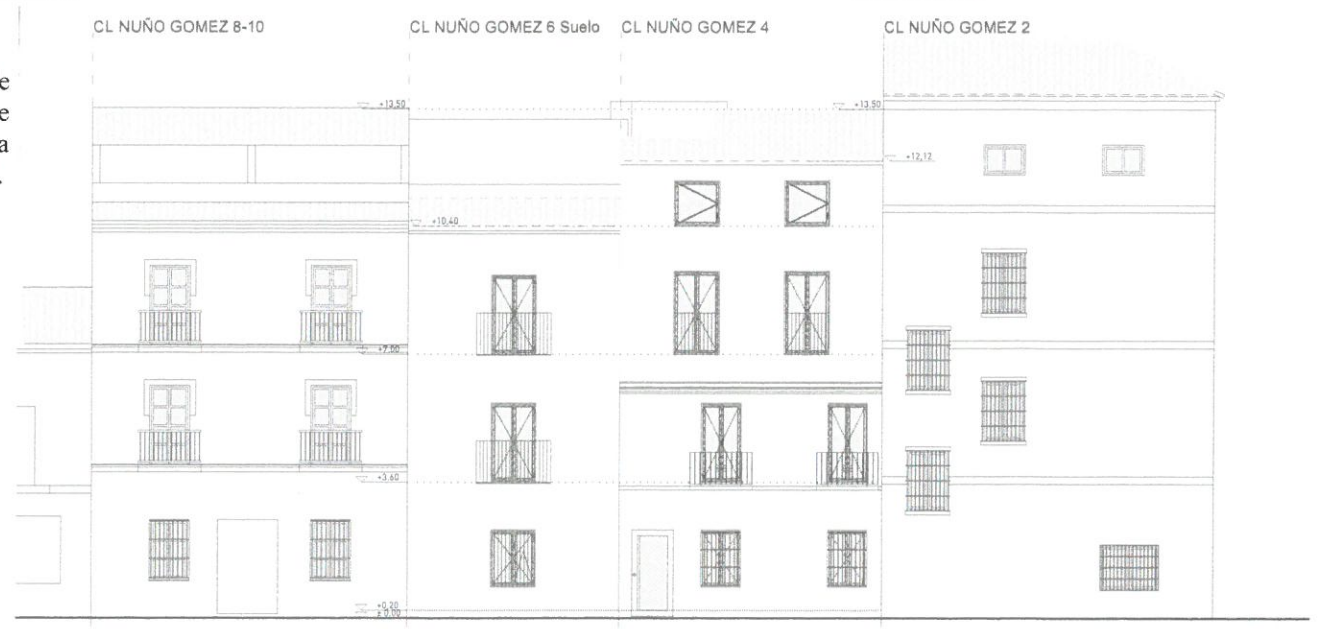


Sección 3

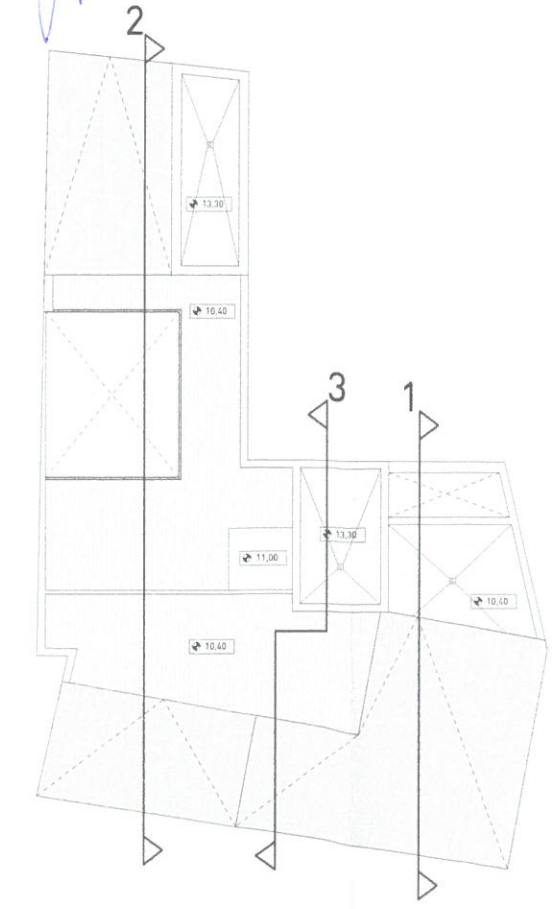
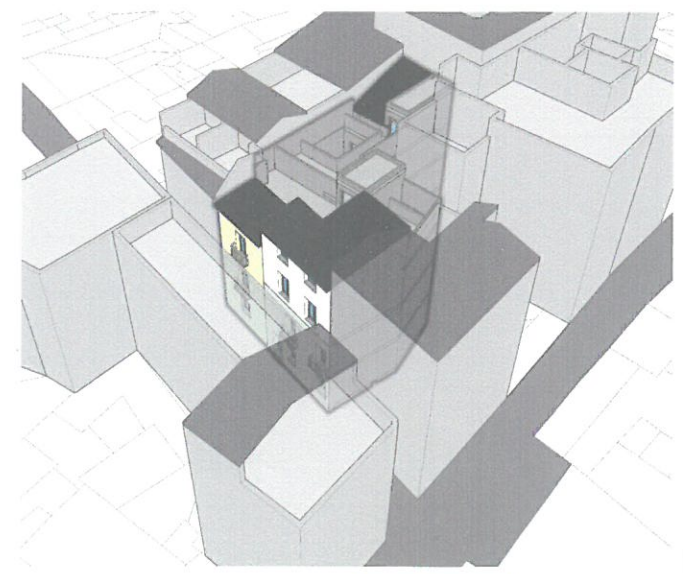
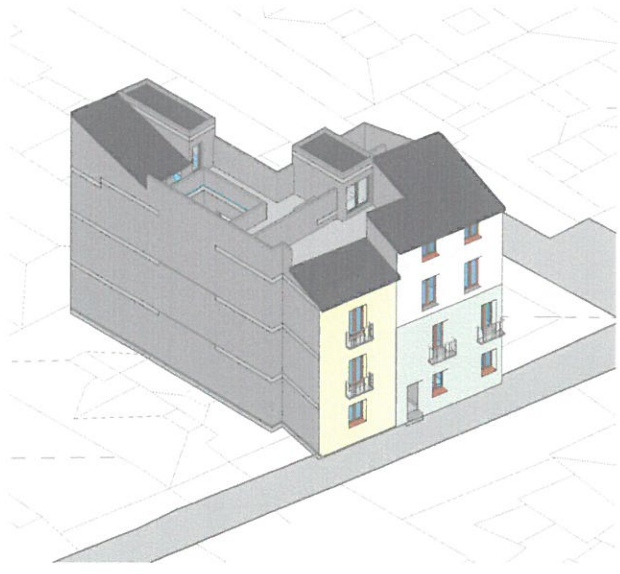
DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 22 de marzo de 2019.

Málaga, 4 de abril de 2019
 La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido.-



Alzado C/ Nuño Gómez



Planta Cubiertas

A09 RESUMEN EJECUTIVO
 ARQUITECTURA

ESTUDIO DE DETALLE (MOD1) DE 6 VIVENDAS EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR EN CALLE NUÑO GÓMEZ 4-6, MÁLAGA
 promotor RE-Activa Property Development

escala_1/200

cotas_M



mayo 2018

re-activa arquitectura S.L.

c/ méndez nuñez 3, 2ºB, 29008, máLAGA. móvil 699336719 jlm.estudio@gmail.com