



ESTUDIO DE DETALLE

Situación:
CALLE ALCANCILES Nº 35 y 37
VÉLEZ-MÁLAGA
-MÁLAGA-

Promotor:
ELISABETH CRISTINA LEBRUMENT GARCÍA

Arquitectos:
JUAN DOMINGO RUIZ DE MIER
RAFAEL LUQUE RUIZ DE MIER
JOSÉ DOMINGO MORALES
RAFAEL LUQUE FERNÁNDEZ DE LA CUESTA

Málaga, Julio de 2022

GLOSARIO

1.- AUTOR DEL ENCARGO

2.- REDACTOR DEL TRABAJO

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.- IDENTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES

5.- CONDICIONANTES TOPOGRÁFICOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

6.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

7.- ANEXOS

8.- PLANOS

9.- RESUMEN EJECUTIVO

Julio de 2022

1.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de Elisabeth Cristina Lebrument García, mayor de edad, con N.I.F. número 77.472.126-F, y con domicilio, a efecto de notificaciones, en Calle Espinar nº 1, de Vélez-Málaga, 29700 de Málaga.

2.- REDACTOR DEL TRABAJO

El presente trabajo ha sido realizado por los siguientes arquitectos:

- D. JUAN DOMINGO RUIZ DE MIER, con N.I.F. número 24.867.365-H, arquitecto colegiado nº 354 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
- D. RAFAEL LUQUE RUIZ DE MIER, con N.I.F. número 11.786.5036-S, arquitecto colegiado nº 376 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

Ambos técnicos actuando en representación de la sociedad ESTUDIO DE ARQUITECTURA DOMINGO Y LUQUE S.L.P., con C.I.F. número B-92988013, y,

- D. JOSÉ DOMINGO MORALES, con N.I.F. número 76.638.796-J, arquitecto colegiado nº 1.632 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
- D. RAFAEL LUQUE FERNÁNDEZ DE LA CUESTA, con N.I.F. número 44.653.168-W, arquitecto colegiado nº 1.947, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

Todos ellos, con domicilio, a efecto de notificaciones, en Calle Solera nº 2, 1º D, 29740 de Torre del Mar, término municipal de Vélez-Málaga, Málaga.

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle para definir la ordenación volumétrica, alineaciones y rasantes previstos en la parcela situada en la Calle Alcanciles nº 35 y 37, de Vélez-Málaga, 29700 de Málaga.

Todo ello conforme establece el artículo 291 “Condiciones de la Ordenación” del PGOU de Vélez-Málaga, en el que se indica que *“en parcelas superiores a 300 m2 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 la edificación colindante”*.

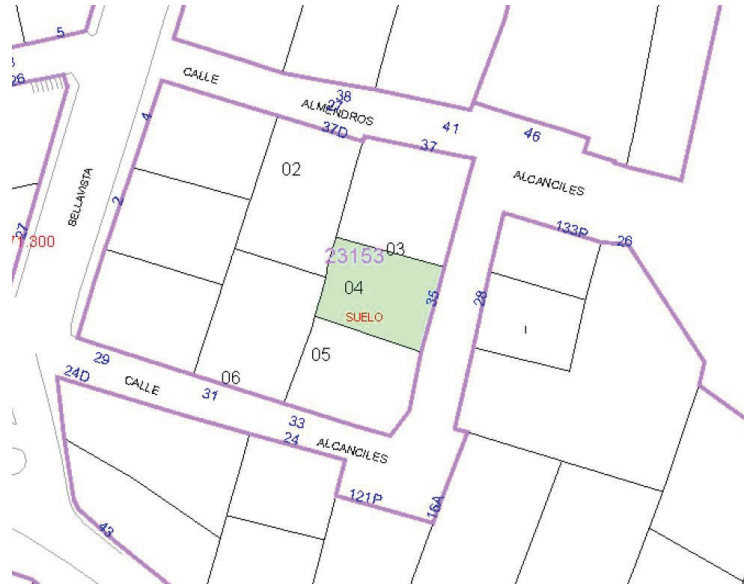
Este documento se redacta para su tramitación ante el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, y obtener la correspondiente aprobación por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

4.- IDENTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES

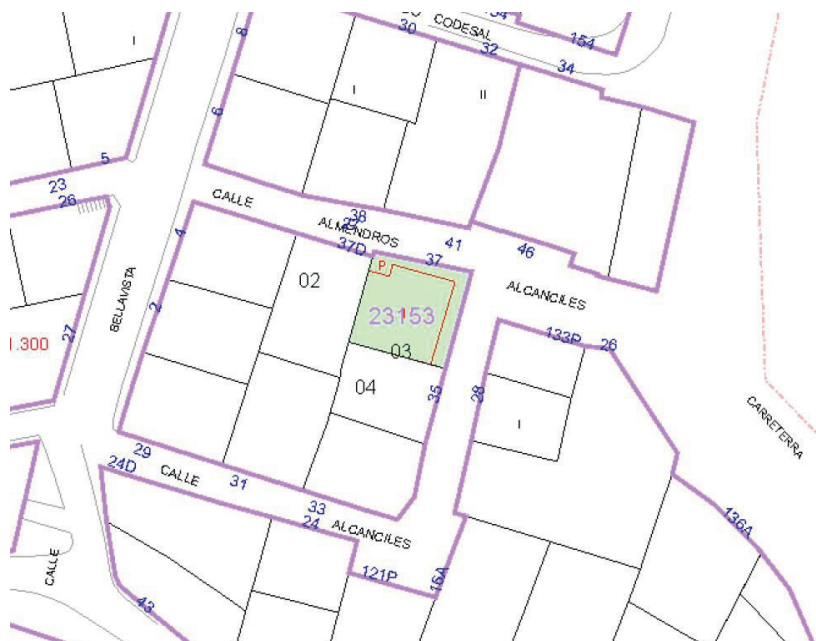
El presente Estudio de Detalle define las alineaciones, rasantes y la ordenación volumétrica de la futura edificación prevista en la parcela designada con los números 35 y 37 de la Calle Alcanciles, de Vélez-Málaga.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle está formada por las siguientes parcelas catastrales:

- a) 2315304VF0721N0001LQ, que corresponde a la parcela situada en el nº 35 de la Calle Alcanciles de Vélez-Málaga, y que posee una superficie gráfica de parcela de 145,00 m²s, y que no contiene ninguna edificación.



- b) 2315303VF0721N0001PQ, que corresponde a la parcela situada en el nº 37 de la Calle Alcanciles de Vélez-Málaga, y que posee una superficie gráfica de parcela de 186,00 m²s. Esta edificación contiene una construcción destinada a almacén, con una superficie construida total de 136,00 m²c, datando su año de construcción en el 1985.



Según esta documentación catastral, la parcela posee una superficie total de 331,00 m²s.



Para completar los antecedentes, la propiedad nos ha aportado la siguiente documentación:

- a) Con fecha 11 de septiembre de 1980 se visó un Proyecto de Ejecución para la construcción de una vivienda unifamiliar, donde se describe una futura edificación sobre un solar cuya superficie es de 336,00 m²s.
- b) Con fecha 25 de marzo de 2010, el Ingeniero de Topografía de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, emite un Informe donde se establecen las alineaciones definitivas de la parcela, una vez urbanizado el vial de acceso (Calle Alcanciles). Dicho informe rectifica el trazado de la esquina Noreste de la parcela, siendo curvilíneo conforme el trazado del vial.
- c) Con fecha de enero de 2022, la propiedad encarga la redacción de un plano topográfico de su propiedad, obteniéndose una superficie total de parcela (nº 35 y 37) de 334,46 m²s.

La parcela está situada en el suelo urbano del término municipal de Vélez-Málaga, y está regulada urbanísticamente por las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, siéndole de aplicación los parámetros urbanísticos de la ordenanza CTP-1 “Zona de Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular”, en virtud de la Modificación de Elementos del PGOU aprobada definitivamente con fecha 29 de julio de 2011.

Dicha ordenanza, en su artículo 291 “Condiciones de la Ordenación” del PGOU de Vélez-Málaga, establece que *“en parcelas superiores a 300 m² 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 la edificación colindante”*.

Situación respecto al PGOU de Vélez-Málaga



Así pues, y ante la necesidad de desarrollar una futura edificación en la parcela designada con los números 35 y 37 de la calle Alcanciles, cuya superficie total es de 334,46 m²s, se redacta el presente Estudio de Detalle, que recoge las condiciones urbanísticas que determinarán la futura edificación prevista.

5.- CONDICIONANTES TOPOGRÁFICOS Y EDIFICACIÓN EXISTENTE

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle posee forma irregular, presentando fachada al Norte con la calle Almendro y al Este con la calle Alcanciles, por donde tiene su acceso. En el resto de linderos, la parcela limita con otras parcelas y edificaciones existentes.

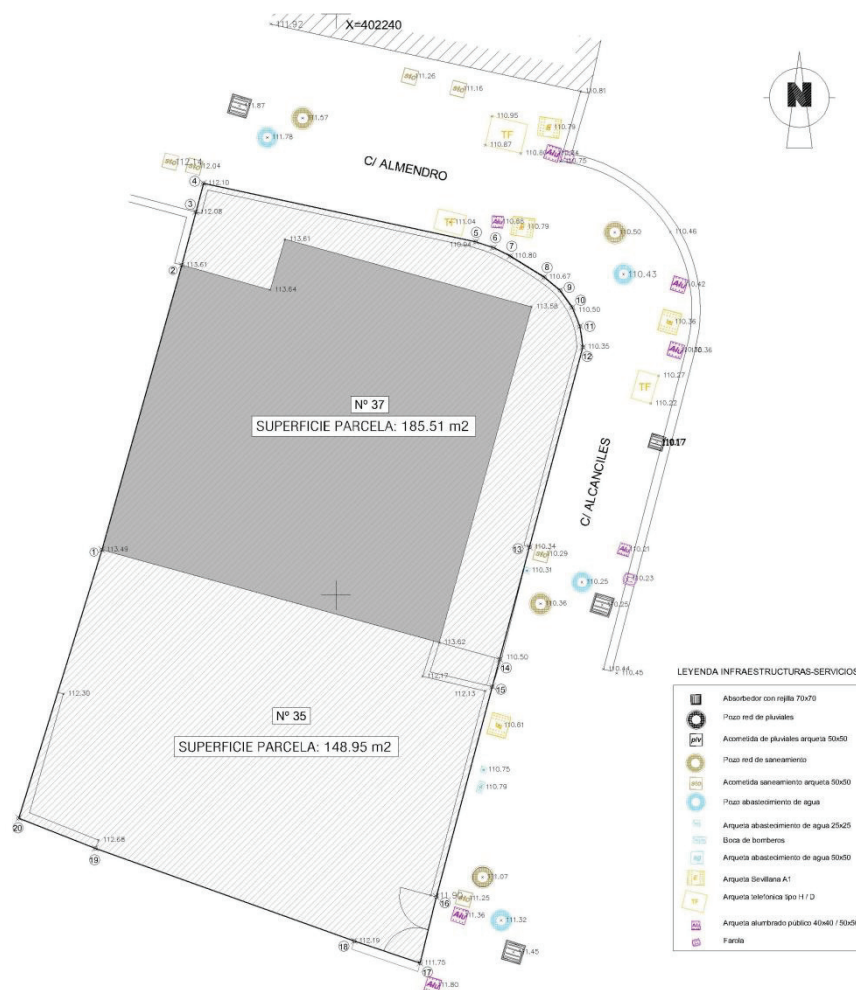
Debido a las alineaciones exigidas por el ajuste a la urbanización del vial existente, la parcela presenta un perfil curvo en su lindero Noreste, y atendiendo al plano topográfico aportado, con indicación de las coordenadas georreferenciadas en el Sistema ETRS-89 HUSO 30, posee una superficie total de 334,46 m²s (148,95 m²s para la parcela nº 35 y 185,51 m²s para la parcela nº 37). La parcela presenta una variación topográfica de 2,33 m. desde su linde Noreste a la Suroeste.

En el interior de la parcela existe una construcción desarrollada en una planta semisótano, destinada por la propiedad a almacén-trastero, sin terminaciones ni acabados interiores, y que ocupa un porcentaje del 41% con respecto a la totalidad de la parcela. En el lindero de separación de la parcela con los viales existentes existe una valla ejecutada con bloques prefabricados de hormigón.

El estado actual de la parcela y edificación existente, se identifican en las siguientes fotografías:



Las coordenadas georreferenciadas obtenidas para la parcela son las siguientes:



SISTEMA DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS UTM ETRS-89 HUSO 30

PARCELA

Coordenadas U.T.M.		
Número	Coord. X	Coord. Y
1	402231.959	4071301.561
2	402234.700	4071311.352
3	402235.181	4071313.181
4	402235.448	4071314.171
5	402244.795	4071312.160
6	402245.402	4071311.952
7	402245.976	4071311.665
8	402247.145	4071310.941
9	402247.687	4071310.485
10	402248.109	4071309.903
11	402248.375	4071309.247
12	402248.477	4071308.536
13	402246.640	4071301.657
14	402245.618	4071297.799

6.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle define las alineaciones, rasantes y la volumetría de una edificación entre medianerías (destinada a vivienda unifamiliar y anexo) situada en la parcela anteriormente descrita, cumpliendo todas las determinaciones y parámetros urbanísticos establecidos por la ordenanza de aplicación CTP-1, tal y como se detalla en el siguiente cuadro comparativo:

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU		
Calificación urbanística detallada	Suelo Urbano		
Ordenanza de aplicación	CTP-1		

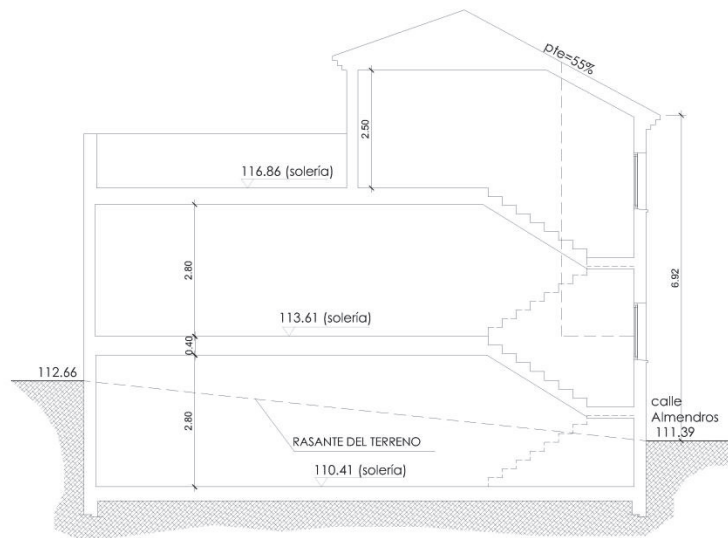
ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	ESTUDIO DE DETALLE
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	70,00 m2s		334,46 m2s
Nº máximo de viviendas	Ilimitado		1
Fondo mínimo de parcela			
Longitud mínima de fachada	Toda la alineación a vial		37,30 m.
Altura máxima, nº de plantas	PB+1		PB+1
Altura máxima, metros	7,00 m.		< a 7,00 m. 6,92 m. (C/ Almendros) 6,41 m. (C/ Alcanciles)
Altura libre de plantas			
Edificabilidad máxima	No se establece		181,56 m2t 0,543 m2t/m2s (1)
Ocupación máxima	No se establece		186,65 m2t (55,81%) (2)
Ocupación planta 1ª			
Ocupación planta 2ª			
Separación a lindero público	Alineada a vial		Alineada a vial
Separación a lindero privado	Entre medianerías		Entre medianerías
Separación a Vial			
Alineaciones			
Usos predominantes			
Usos compatibles			
Tipología de la edificación			
Fondo máximo edificable	15,00 m.		14,17 m.
Plazas mínimas de aparcamiento			
Vuelo máximo			
Nivel protección edificio existente			

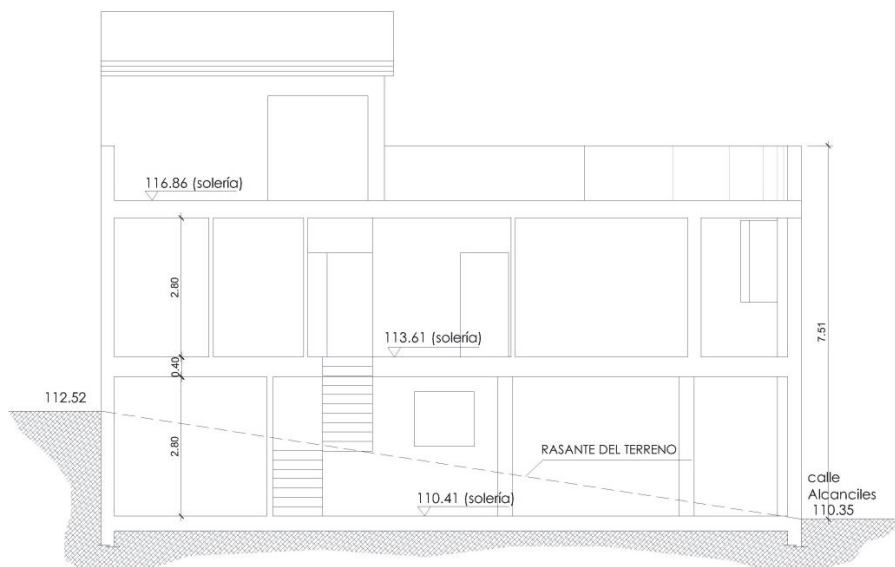
OBSERVACIONES:

- (1) Cálculo de edificabilidad: $181,56 \text{ m}^2\text{e} / 334,46 \text{ m}^2\text{s} = 0,543 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
- (2) Cálculo de ocupación: $186,65 \text{ m}^2 \times 100 / 334,46 \text{ m}^2\text{s} = 55,81 \%$

La justificación de la altura de la edificación con respecto a la rasante del terreno es la siguiente:



SECCIÓN 1-2



SECCIÓN 3-4

En Vélez-Málaga, a 20 de julio de 2022


JUAN DOMINGO
RUIZ DE MIER

Firmado digitalmente por
DOMINGO RUIZ DE MIER JUAN -
24867365H
Fecha:
2022.07.20
10:11:47 +02'00'

Juan Domingo
Ruiz de Mier


RAFAEL LUQUE
RUIZ DE MIER

Firmado digitalmente por
LUQUE RUIZ DE MIER RAFAEL -
117865035
Fecha:
2022.07.20
10:12:07 +02'00'

Rafael Luque
Ruiz de Mier


JOSE DOMINGO
MORALES

Firmado digitalmente por
DOMINGO MORALES JOSE -
76638796J
Fecha:
2022.07.20
10:12:29 +02'00'

José Domingo
Morales


RAFAEL LUQUE
FERNANDEZ DE LA CUESTA

Firmado digitalmente por
LUQUE FERNANDEZ DE LA CUESTA RAFAEL -
44653168W
Fecha: 2022.07.20
10:12:49 +02'00'

Rafael Luque
Fernández de la Cuesta

7.- ANEXOS

7.1. NIF PROPIEDAD

DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD

ESPAÑA

PRIMER APELLIDO
LEBRUMENT
SEGUNDO APELLIDO
GARCIA
NOMBRE
ELISABET CRISTINA
SEXO
F NACIONALIDAD
ESP
FECHA DE NACIMIENTO
06 09 1978
IDEMP
ALX178859
VALIDO HASTA
10 07 2022

LGL

DNI NÚM.
77472126F

Elisabet Lebrument

LUGAR DE NACIMIENTO
MÁLAGA
PROVINCIA/PAÍS
MÁLAGA
NÚMERO DE
NORBERT / CARMEN
DOMICILIO
C. ESPINAR 1
LUGAR DE DOMICILIO
VÉLEZ-MÁLAGA

PROVINCIA/PAÍS
MÁLAGA

EQUIPO
29921L6D1

**IDESPALX178859277472126F<<<<<<<
7809062F2207102ESP<<<<<<<<<<<<5
LEBRUMENT<GARCIA<<ELISABET<CRI**

7.2. FICHAS CATASTRALES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2315303VF0721N0001PQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

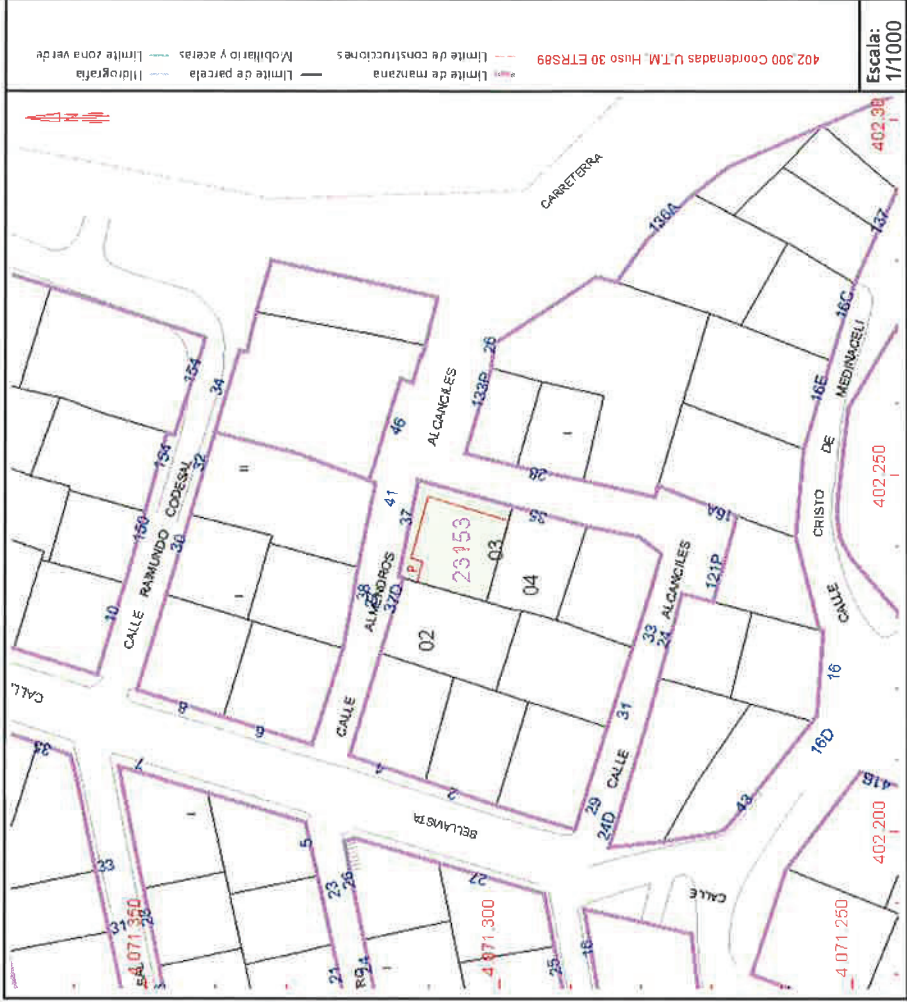
Localización:
CLALCANCILES 37
29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 136 m2
Año construcción: 1985

Construcción
Destino: ALMACEN
Escalera / Planta / Puerta:
Superficie m²: 136

PARCELA

Superficie gráfica: 186 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2315304VF0721N0001LQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ALCANCILES 35 Suelo
29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

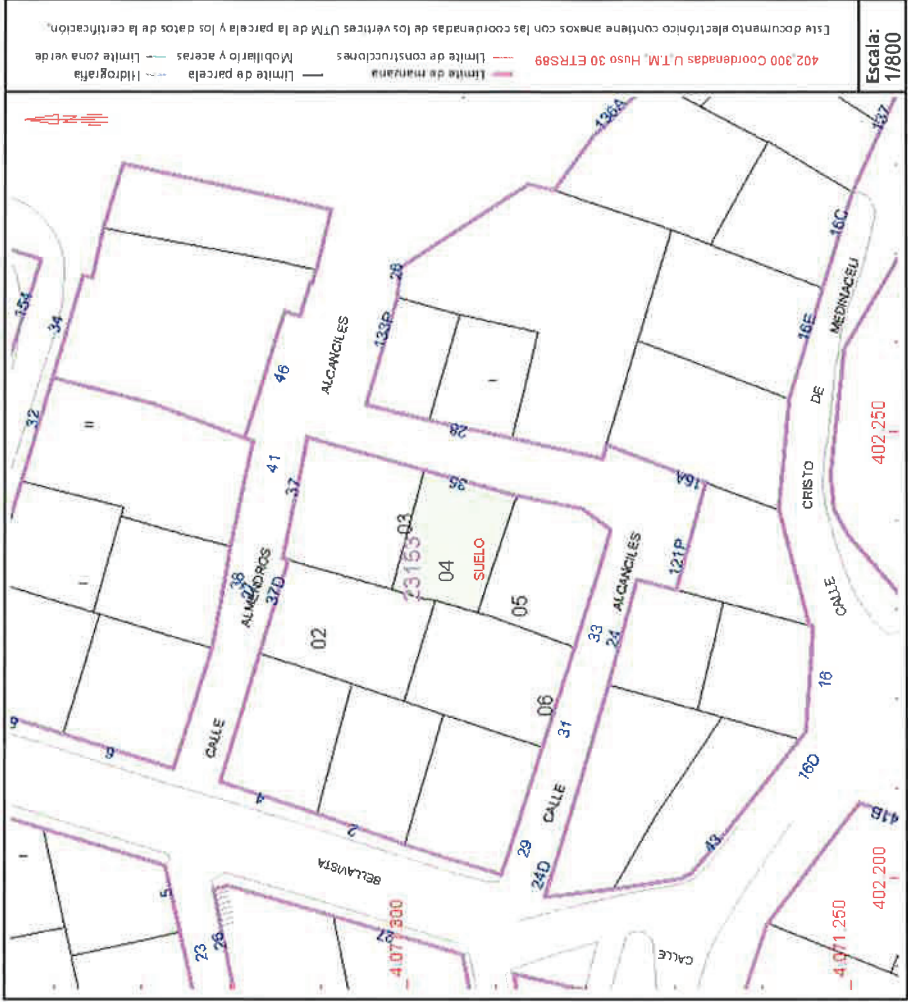
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 145 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del “Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC”

7.3. INFORME DE ALINEACIONES



INFORME DEL I. TECNICO EN TOPOGRAFIA

En relación al EPLU N ° 11/2005, incoado a D. Norbert Lebrument, por recrecimiento de muro de bloques de hormigón en Calle Alcanciles S/N, y una vez realizada visita de inspección a la mencionada zona este técnico tiene a bien informar en los siguientes términos:

Que una vez efectuados las obras de reurbanización de la mencionada calle en los dos laterales que afecta a la vivienda mencionada, las alineaciones definitivas de la parcela se ajusta al proyecto de Urbanización y PGOU, estimando por lo tanto que las mismas cumplen con las alineaciones establecidas tal y como aparece en el dibujo de abajo.



Proyecto de urbanización C/ Alcanciles y edificación



Proyecto de urbanización C/ Alcanciles y edificación, ortofoto

En Vélez-Málaga a 25 de marzo o del 2.010

El Ingeniero Técnico en Topografía Municipal

A. Daniel Ortigosa Molina.



PARCELA

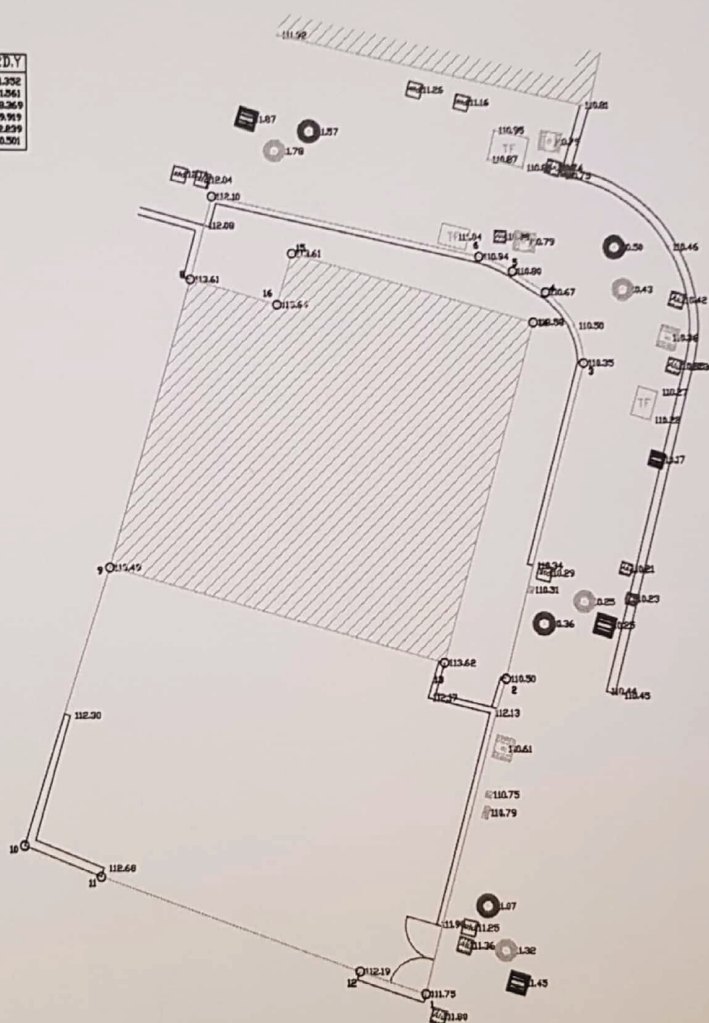
NOMERO	COORD.X	COORD.Y
1	408248.081	4071897.348
2	408245.684	4071897.251
3	408248.477	4071906.236
4	408247.145	4071908.941
5	408245.974	4071911.645
6	408244.795	4071912.160
7	408235.448	4071914.171
8	408234.700	4071911.968
9	408231.959	4071901.561
10	408225.118	4071896.338
11	408231.733	4071896.896
12	408246.822	4071896.105

EDIFICACION

NOMERO	COORD.X	COORD.Y
8	408234.790	4071911.332
9	408231.909	4071901.561
13	408242.542	4071896.369
14	408246.790	4071909.919
15	408236.241	4071912.239
16	408237.736	4071910.501



SISTEMA DE COORDENADAS UTM
Huso-30 DATUM ETRS-89



LEYENDA INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS

- Alcantarillado con r/c/a 75/90
- Pasa red de pluviales
- Alcantarillado de pluviales antiguo S.M.H.
- Pasa red de saneamiento
- Alcantarillado mancomunado antiguo S.M.H.
- Pasa abastecimiento de agua
- Arqueología abastecimiento de agua S.M.H.
- Zona de bombas
- Arqueología abastecimiento de agua S.M.H.
- Arqueología S.M.H.
- Arqueología S.M.H. tipo H / B
- Arqueología abastecimiento pluviales S.M.H. / S.M.H.
- Pared

LEYENDA ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

- Edificación
- Muro

SUPERFICIE PARCELA 334.46 m²
SUPERFICIE EDIF. 137.72 m²

PROYECTO		LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	
PARCELAS CALLE ALCANCELES 35 - 37		VELEZ-MÁLAGA MÁLAGA	
SITUACION		CALLE ALCANCELES 35 - 37	
VELEZ-MÁLAGA		PLANO N°	
PROMOTOR		1	
ESCALA	FECHA	ENERO 2022	
I. T. TOPOGRAFO		Jose Antonio Blanco Archilla	

8.- PLANOS