

**RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
ENTRE MEDIANERAS UBICADO EN CALLE MANOLETE,
Nº 15, 29749, ALMAYATE, VÉLEZ MÁLAGA, MALAGA**

PROMOTORA:
ARQUITECTO:

MIREN ITXASO FUENTES ARRIZABALAGA
JORGE FRÍAS ZAMORA
jorgefriaszamora@gmail.com
625649136

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE

CONTENIDO DEL RESUMEN EJECUTIVO

I. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.2. REDACTOR
- 1.3. PROMOTOR

II. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

III. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

V. PLANOS

El Arquitecto



Jorge Félix Frías Zamora
Fecha: Abril de 2023

I. MEMORIA EXPOSITIVA

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de detalle se circunscribe a a la parcela sita en C/ Manolete, nº15, en Almayate, (Málaga), CP: 29749; con referencia catastral: 9260303UF9696S0001YT. Sito en Suelo Urbano consolidado, y ordenanza de aplicación CTP-1.

1.2. REDACTOR.

Jorge Félix Frías Zamora, con CIF. nº:53373573A, colegiado nº 4914 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada y con domicilio profesional en la Plaza Ciudad de los Cármenes, nº4, piso 2º, puerta 2D, CP:18013 en Granada.

1.3. PROMOTORA.

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza a petición de Miren Itxaso Fuentes Arrizabalaga, con NIF, nº: 16036838L y con domicilio en C/ Muelle Tomás Olabarri, nº15, 4ºA, 48930, en Las Arenas-Getxo (Bizkaia).

2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.

La parcela está ubicada en suelo urbano con acceso mediante vial hormigonado desde la trama urbana y dispone de redes de servicios municipales de agua, saneamiento, telefonía y electricidad.

La parcela, aún teniendo pequeños quiebros en su desarrollo, prácticamente es rectangular, con las dimensiones y orientación indicadas en planos. Según levantamiento topográfico realizado in-situ, la parcela posee 320.75 m². Sin embargo, al cotejar el levantamiento realizado con el plano de alineaciones, se ajusta la fachada sur paralela a las viviendas que hay ahí en frente. De modo que se cede una pequeña parte a la vía pública, siendo la parcela resultante de 315.52 m². La topografía de la misma presenta una pendiente media en torno al 15% en su sentido longitudinal. En la parte superior de la misma, se encuentran los restos de una vivienda, situada en la cota +35.00, según plano topográfico aportado. La zona inferior de parcela se sitúa en cota aproximada de referencia de +32.00m.

Los puntos georreferenciados de esa delimitación resultante, según coordenadas UTM ETRS89, se listan en la siguiente tabla:

399.197,94	4.065.848,83
399.198,03	4.065.848,73
399.209,84	4.065.853,86
399.205,52	4.065.863,49
399.203,65	4.065.867,77
399.199,89	4.065.874,26
399.195,16	4.065.871,59
399.186,47	4.065.866,73
399.187,91	4.065.864,21
399.189,80	4.065.861,52
399.191,47	4.065.859,08
399.193,19	4.065.856,41
399.196,51	4.065.851,25

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La vivienda se ajustará a **dos plantas y 7 metros de altura máxima conforme dicta normativa** a partir del vestigio de la construcción original, en la cota +35.00m. Por otro lado, se apuntan desde las ordenanzas a **la separación de 2 metros de las medianeras o a su adhesión completa**. La edificación planteada toma los muros existentes medianeros norte y este y se adhiere a la medianera oeste.

El volumen capaz máximo edificable de esta vivienda es el resultado de aplicar las condiciones de parcela en esquina según el Art. 208 del PGOU/96 de Vélez Málaga en esta parcela de pendiente menor al 20% (existe un desnivel aproximado de 2,5 metros entre los puntos clave para establecer los escalonamientos según normativa). Se establecen 3 plataformas de construcción: una superior de referencia de origen de medición, -establecida como cota +/-0.00 en el nivel +35.00 según topográfico-; una inferior a +32.00 (-1.30 m) y otra intermedia a +33.70 (-2.50m). Se puede observar que ninguna de ellas sobrepasa los 1.5m máximos de escalonamiento.

Éstas 3 plataformas al aplicarles la altura máxima de 7 metros en la zona generan un volumen escalonado igualmente en 3 niveles.

En la zona sur de parcela, en la esquina de las dos calles, se aplica un escalonamiento particular en ese tramo, -de menor entidad-, de 6.22 m de prolongación y 0.50 m de desnivel, prolongados desde la esquina en su vertiente sur. Resulta de prolongar una vez y media la anchura de la calle más estrecha de las dos que dan a la esquina (4.15m). (Todas estas consideraciones pueden testarse en los planos nº 6 y 7).

A nivel general en la parcela, la ocupación potencial de cualquier otra construcción se enmarca a 15 metros de las alineaciones presentes, siendo en tal caso ocupable la totalidad de la parcela. Obviamente este punto desemboca en un absurdo, ya que se deberían generar zonas de ventilación como patios en la misma.

CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS TERRAZAS

El criterio de cómputo de la edificabilidad se establece de la siguiente manera;

- Las terrazas descubiertas no computan. Terrazas con pérgola abierta se consideran descubiertas.
 - Las terrazas cubiertas que estén cerradas únicamente por un lado (abiertos 3 lados) no computan.
 - Las terrazas cubiertas que estén cerradas por dos lados (abiertas por dos lados), computan al 50%
 - Las terrazas cubiertas que estén cerradas por tres lados (abiertas por un lado), computan al 100%
- Estos criterios de cómputo de la edificabilidad de las terrazas se aplicarán independientemente de su fondo edificado.

RESERVA DE APARCAMIENTOS

Se estiman dentro de la parcela un aparcamientos.

URBANIZACIÓN INTERIOR Y ACCESOS RODADOS

Se prevé un acceso rodado desde la zona inferior de la parcela y un acceso peatonal directo desde la zona superior.

El cerramiento de la parcela se resolverá mediante un tratamiento de cerramiento de parcela combinando zonas opacas, -de 1.50 metro en zona medianera, y 1 metro en zona de alineación pública-, combinadas con otro tramo de cerramiento más poroso hasta 2.00 metros.

4. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

	PGOU MODIFICACIÓN 2011(*)	ESTUDIO DE DETALLE
ORDENANZA DE APLICACIÓN	CTP-1 (ordenanza residencial Colonia y Edificación Tradicional Popular en subzona CTP-1)	
PARCELACIÓN	Art. 291.- Parcela mínima, SUB-ZONA CTP-1: 70m ² Superficie parcela topográfico: 324m ² → Requiere estudio de detalle	
EDIFICABILIDAD	No se fija edificabilidad neta.	
ALINEACIONES	Alineación a vial	Alineación a vial.
PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE	15 m	Posibilidad de ocupar toda la parcela.
OCUPACIÓN	No se establece porcentaje de ocupación.	
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS	Edificación alineada a medianera ó separación de 2m	Alineada a medianera.
ALTURA EDIFICABLE	Art. 292.- Sub-zona CTP1: PB+1, 7 metros altura máxima edificable Condiciones de escalonamiento, cota de referencia, y alturas máximas según Art. 208.	PB+1, 7 metros
USOS PERMITIDOS	Vivienda, los definidos en el artículo 56 de las Normas en primera categoría y de los números 7 al 17 inclusive	Vivienda

5. RELACIÓN DE PLANOS

N° 01.- SITUACIÓN EN PGOU Y EMPLAZAMIENTO EN CATASTRO.

N° 02.- PLANO TOPOGRÁFICO DE PARCELA Y URBANIZACIÓN.

N° 03.- PLANO TOPOGRÁFICO DE PARCELA Y ALINEACIONES. GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE.

N° 04.- SECCIONES: LEVANTAMIENTO ESTADO ACTUAL.

N° 05.- SECCIONES: LEVANTAMIENTO ESTADO ACTUAL 2.

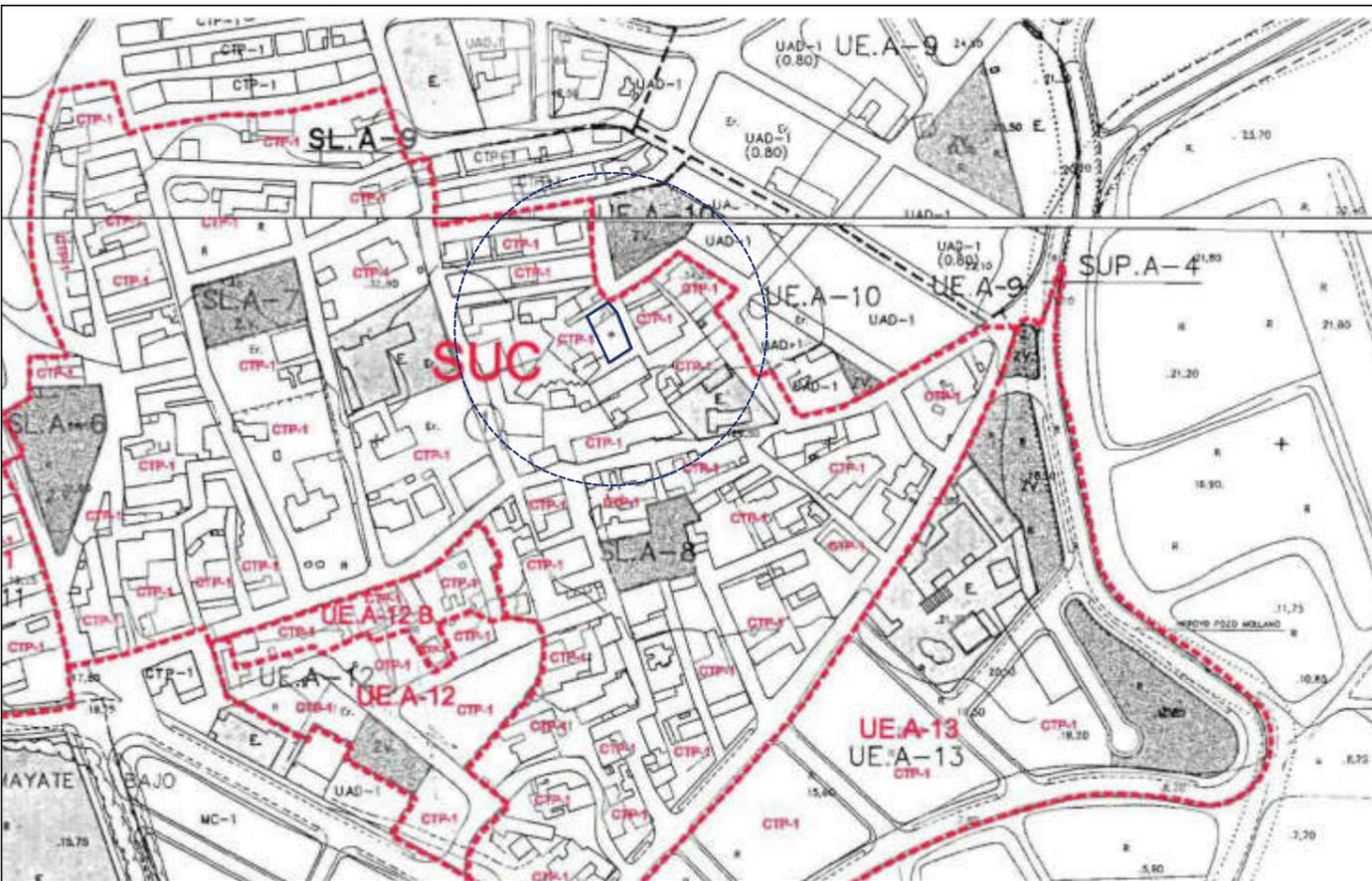
N° 06.- SECCIONES: RASANTES Y VOLÚMENES CAPACES POR ALINEACIÓN.

N° 07.- PLANO DE ALINEACIONES DE LA PARCELA Y ESCALONAMIENTOS EN PLANTA.

El Arquitecto

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge F. Frías Zamora'. The signature is stylized and written in a cursive script.

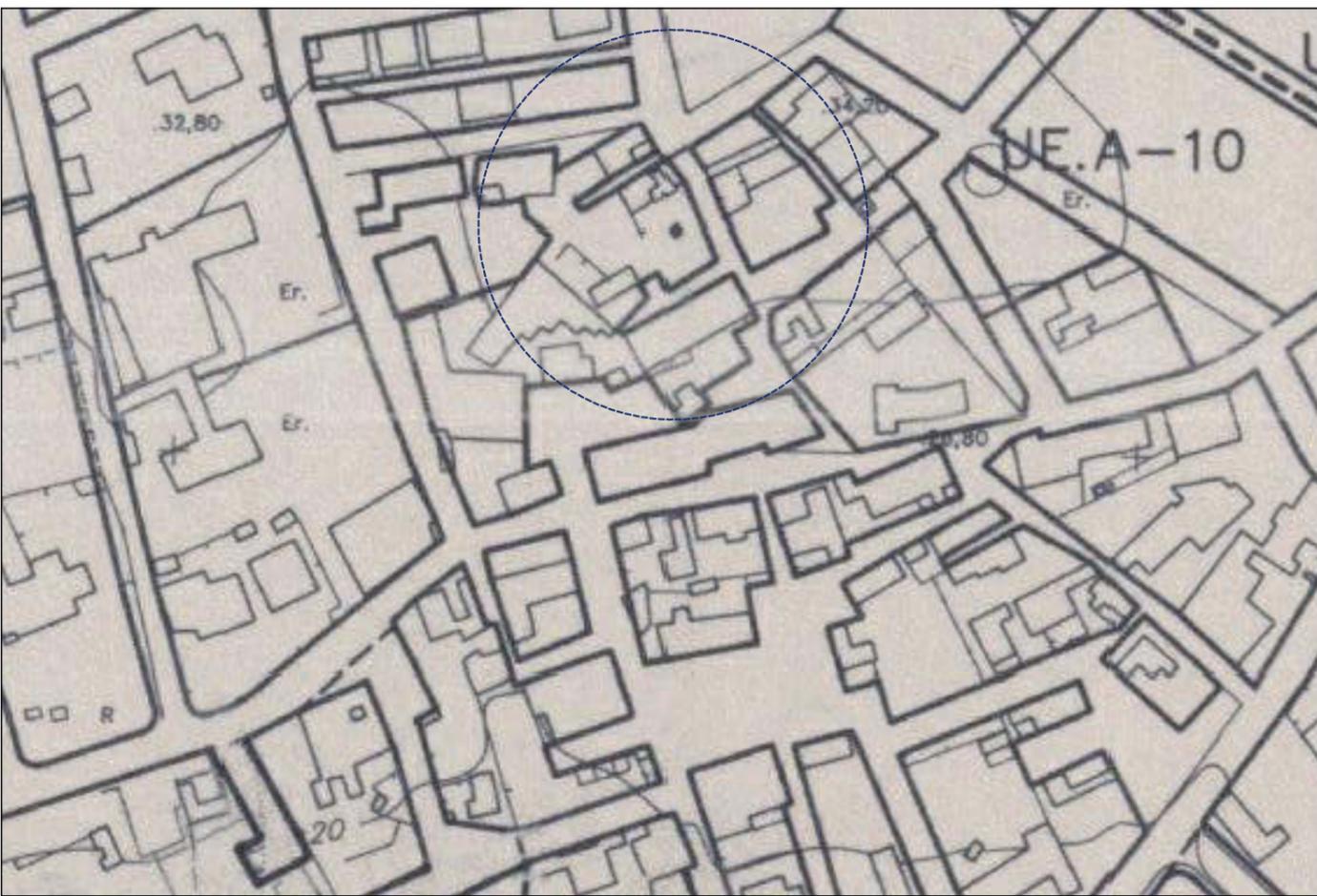
Jorge Félix Frías Zamora
Fecha: Abril de 2023



	MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU/96		PROYECTO: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO (EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA)	Escala: 1:500 Fecha: 2021.09.01
	PLANO: ALMAYATE ESTADO MODIFICADO PGOU-1996		LA ARQUITECTA MUNICIPAL: MARTA ARIAS GONZALEZ	Escala: 1:500 Fecha: 2021.09.01



EXTRACTO PLANO DE ALINEACIONES



REFERENCIA CATASTRAL: 9260303UF9696S0001YT

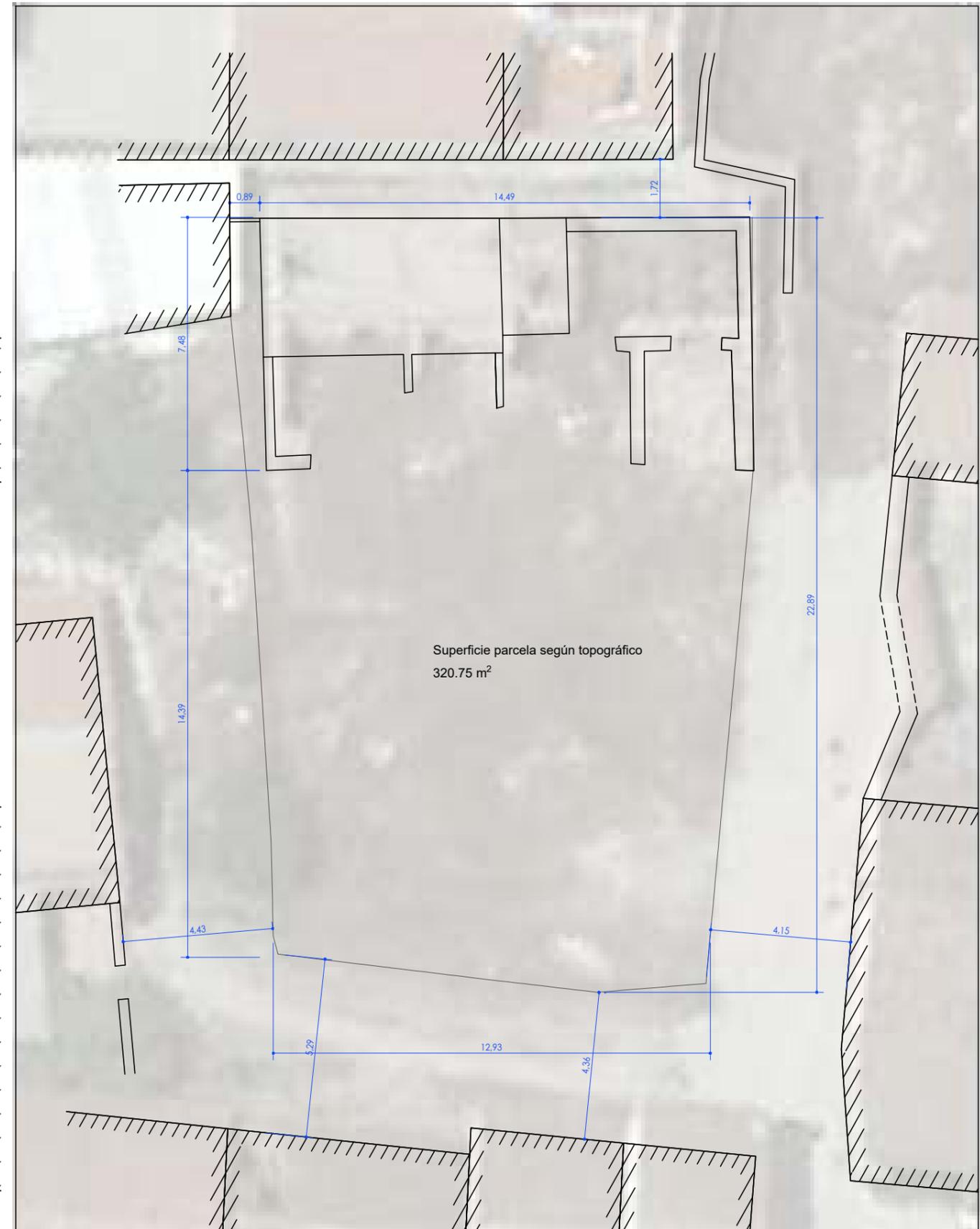
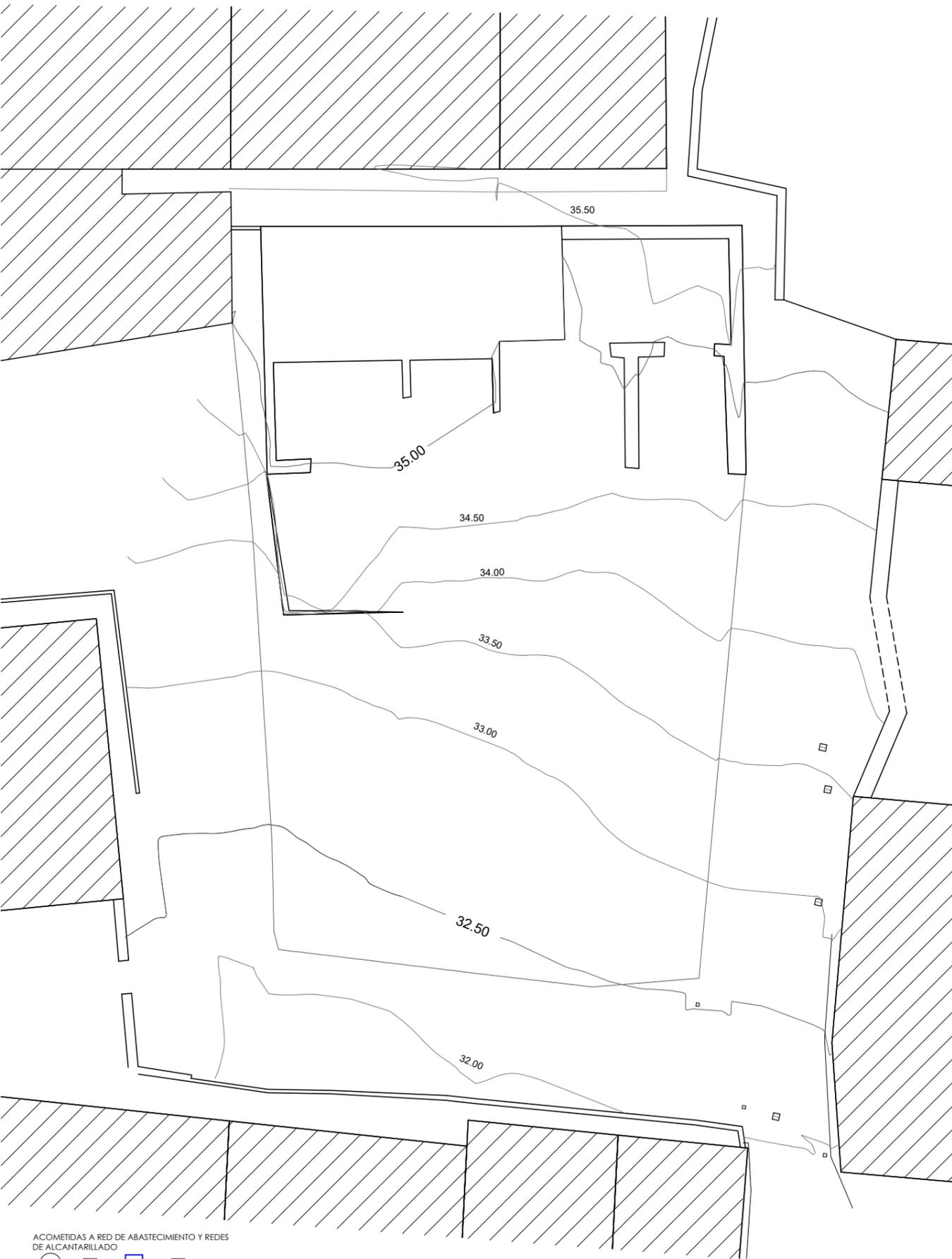
CALLE MANOLETE, 15, ALMAYATE.

CLASIFICADO COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO. A EFECTOS DE ORDENACIÓN, EDIFICACIÓN Y USOS CON LA ORDENANZA RESIDENCIAL COLONIA Y EDIFICACIÓN TRADICIONAL POPULAR EN LA SUBZONA CTP-1.(en virtud de la Modificación de Elementos del PGOU aprobada definitivamente con fecha 29 de julio de 2011).



PLANO TOPOGRÁFICO DE PARCELA E INSTALACIONES URBANAS

PARCELA Y ENTORNO URBANO INMEDIATO



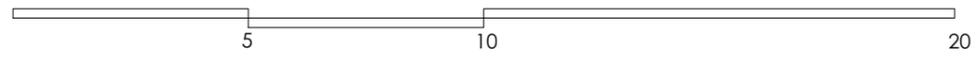
ACOMETIDAS A RED DE ABASTECIMIENTO Y REDES DE ALCANTARILLADO



Jorge Frías Zamora, Arquitecto Colegio Arquitectos de Granada n° colegiado: 004914

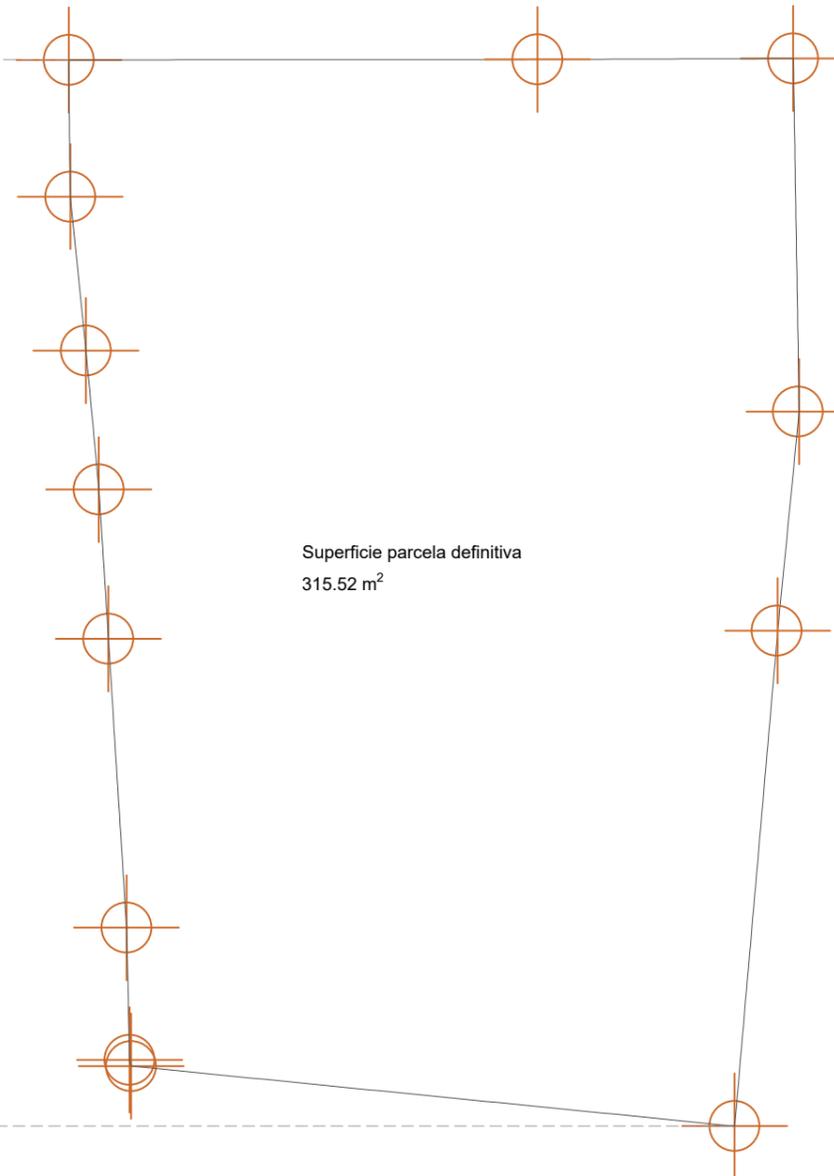
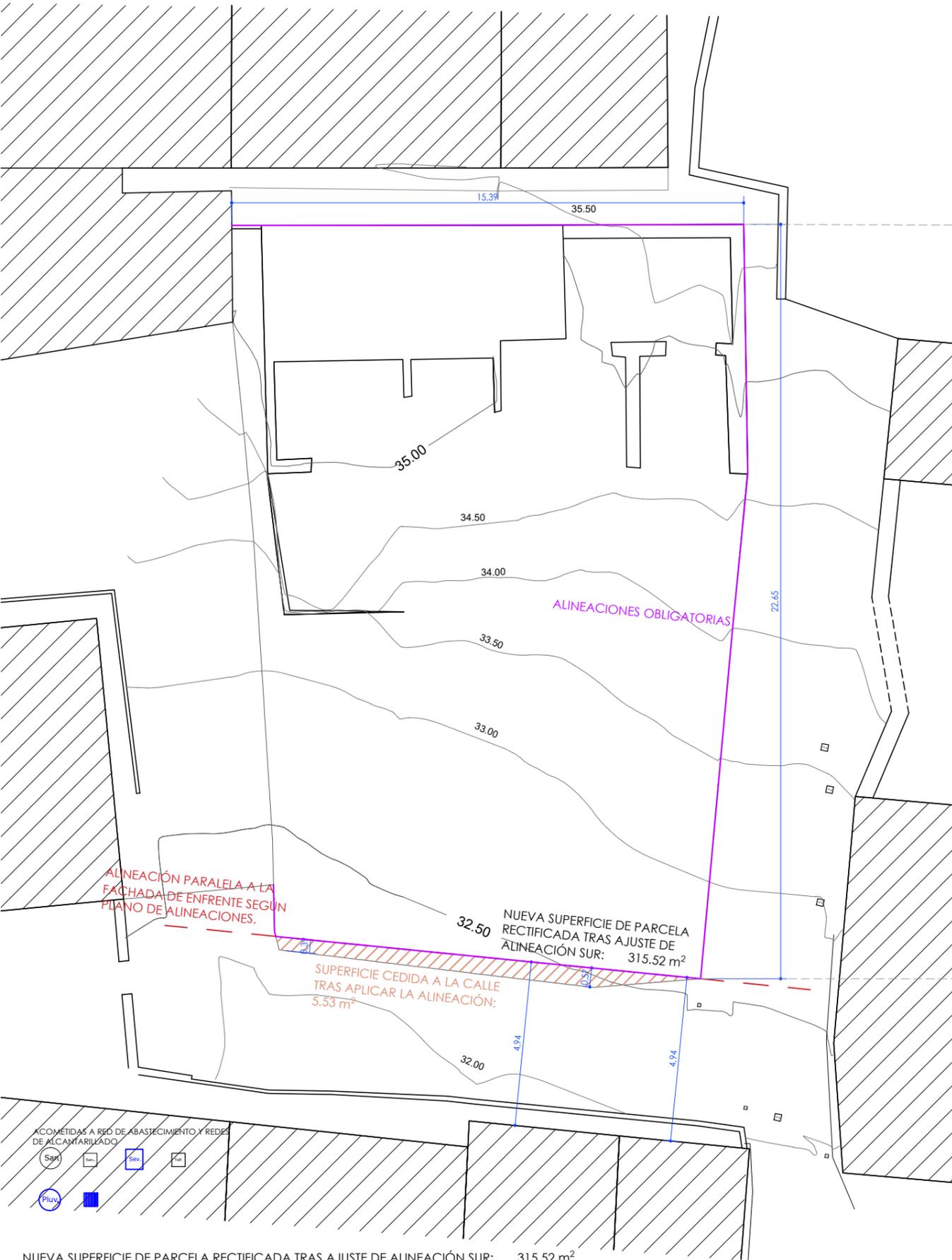
ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS

situación: CALLE MANOLETE, 15, ALMAYATE, (MÁLAGA) fecha: abril 2023
 promotor: MIREN ITXASO FUENTES ARRIZBALAGA
 plano: PLANO TOPOGRÁFICO DE PARCELA Y URBANIZACIÓN. e: 1/150 m/plano **02**



PLANO DE ALINEACIONES DE LA PARCELA. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA TRAS RECTIFICACIÓN DE ALINEACIÓN INFERIOR SUR.
SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS 89



399.197,94	4.065.848,83
399.198,03	4.065.848,73
399.209,84	4.065.853,86
399.205,52	4.065.863,49
399.203,65	4.065.867,77
399.199,89	4.065.874,26
399.195,16	4.065.871,59
399.186,47	4.065.866,73
399.187,91	4.065.864,21
399.189,80	4.065.861,52
399.191,47	4.065.859,08
399.193,19	4.065.856,41
399.196,51	4.065.851,25

NUEVA SUPERFICIE DE PARCELA RECTIFICADA TRAS AJUSTE DE ALINEACIÓN SUR: 315.52 m²

APLICANDO EL FONDO MÁXIMO EDIFICABLE DE 15 METROS A LAS ALINEACIONES DE FACHADA SEGÚN PRECEPTOS DE LA CTP-1 SE DESPRENDE QUE SE PODRÍA OCUPAR TODA LA PARCELA.

Jorge Frías Zamora, Arquitecto
Colegio Arquitectos de Granada

nº colegiado: 004914

ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS

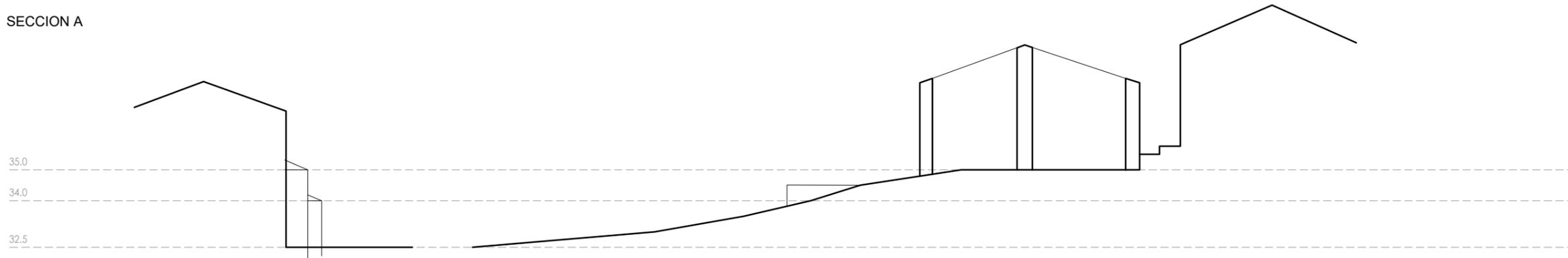
situación: CALLE MANOLETE, 15, ALMAYATE, (MÁLAGA) fecha: abril 2023

promotor: MIREN ITXASO FUENTES ARRIZBALAGA

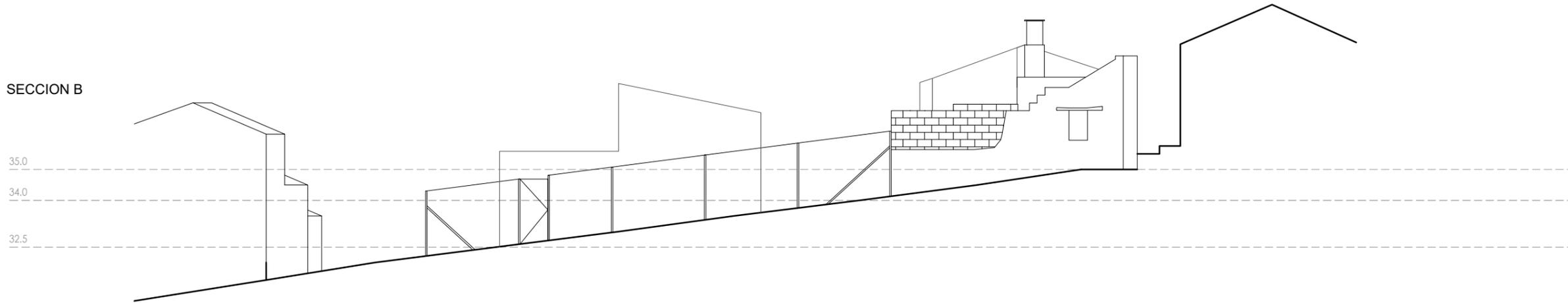
plano: PLANO TOPOGRÁFICO DE PARCELA Y e: 1/150 m/plano

ALINEACIONES.
GEORREFERENCIACIÓN DE LA
PARCELA RESULTANTE.

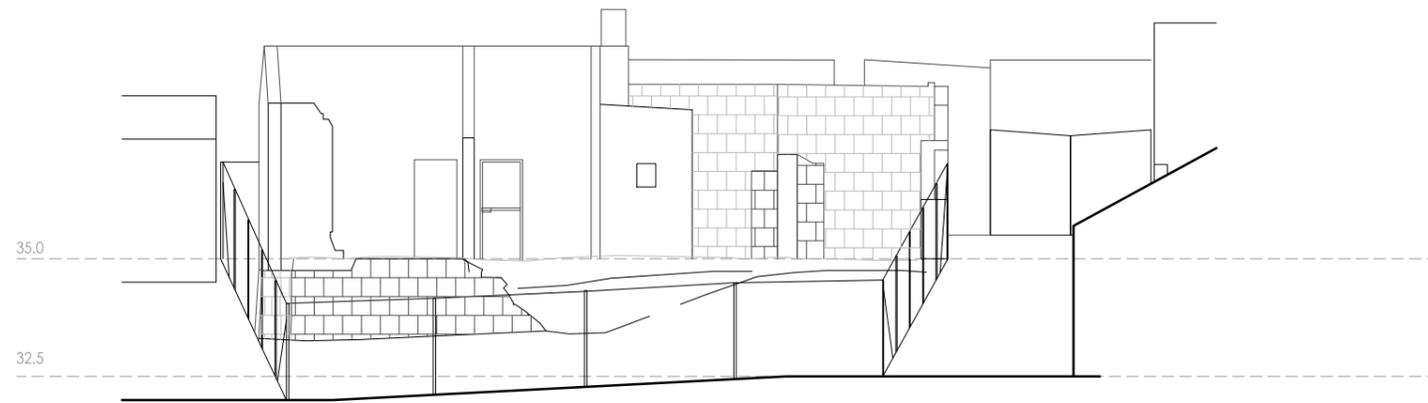
SECCION A



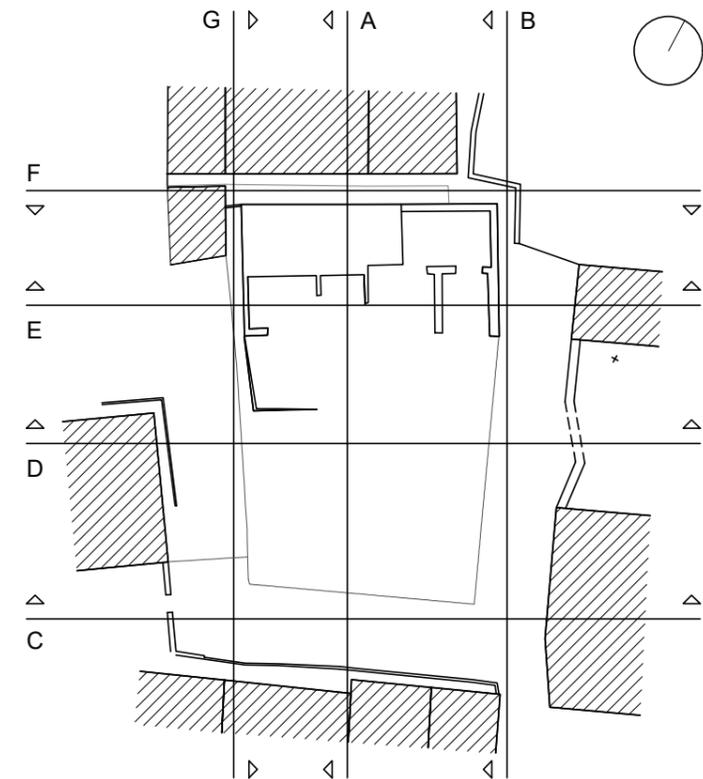
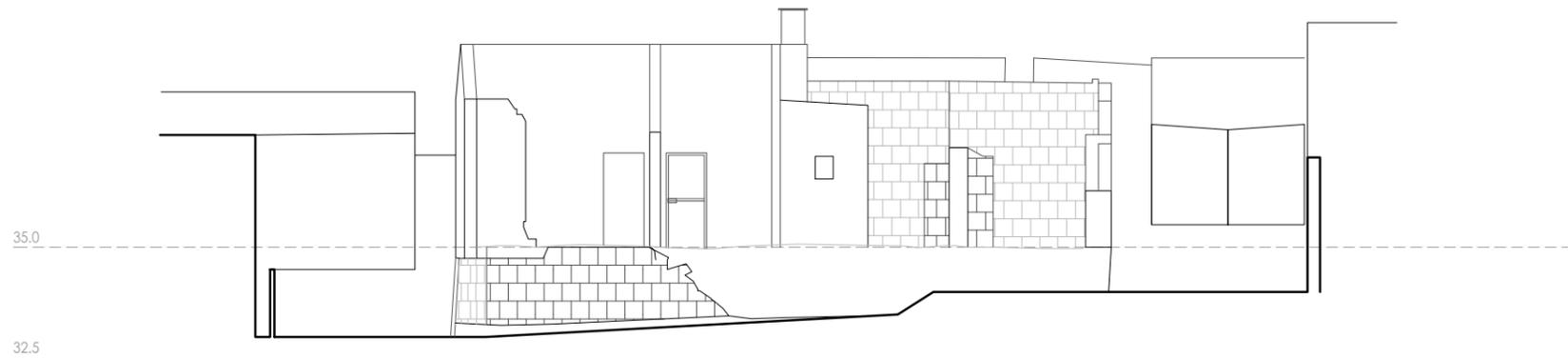
SECCION B



SECCION C



SECCION D



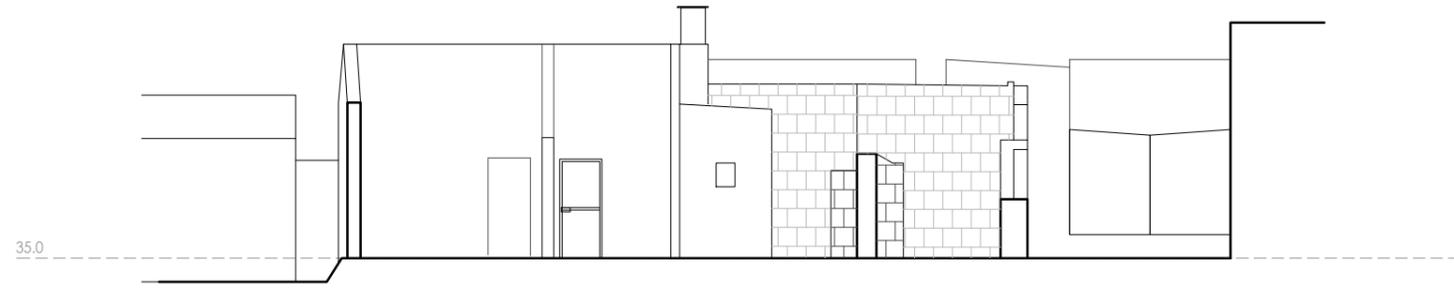
Jorge Frías Zamora, Arquitecto
Colegio Arquitectos de Granada

nº colegiado: 004914

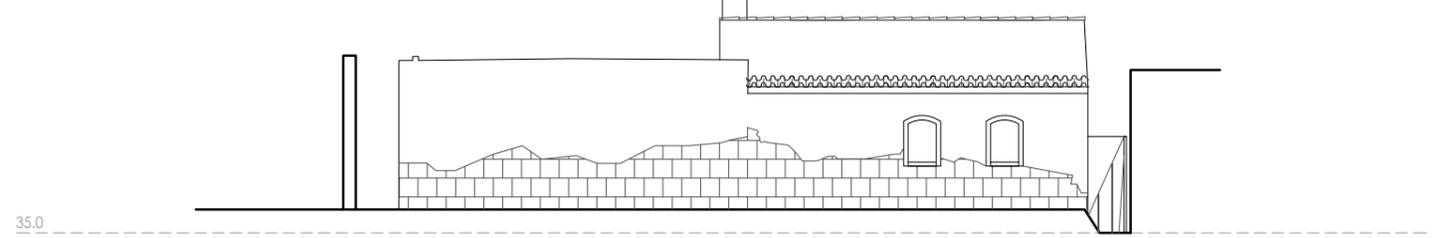
ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS
 situación: CALLE MANOLETE, 15, ALMAYATE, (MÁLAGA) fecha: abril 2023
 promotor: MIREN ITXASO FUENTES ARRIZBALAGA
 plano: SECCIONES: LEVANTAMIENTO ESTADO ACTUAL e: 1/150 m/plano

Jorge

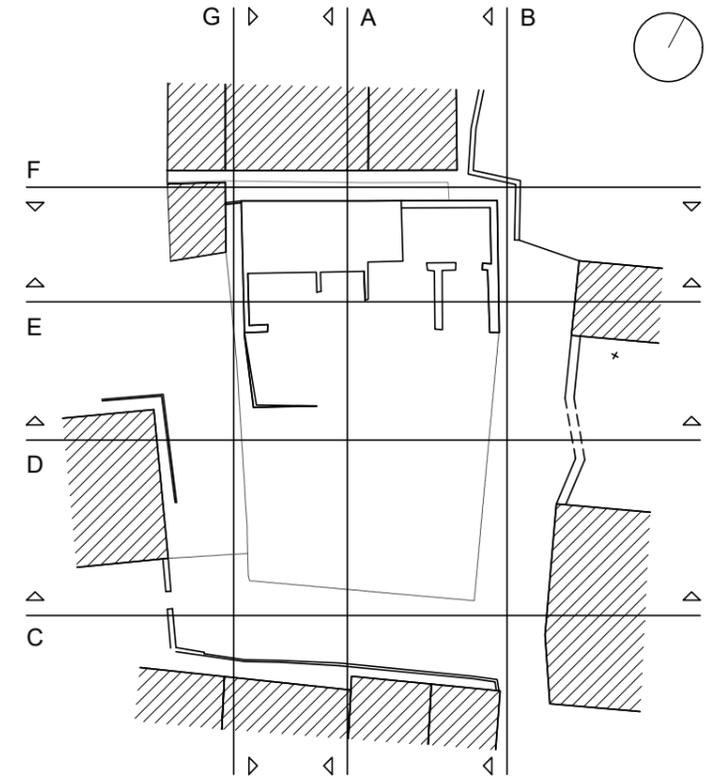
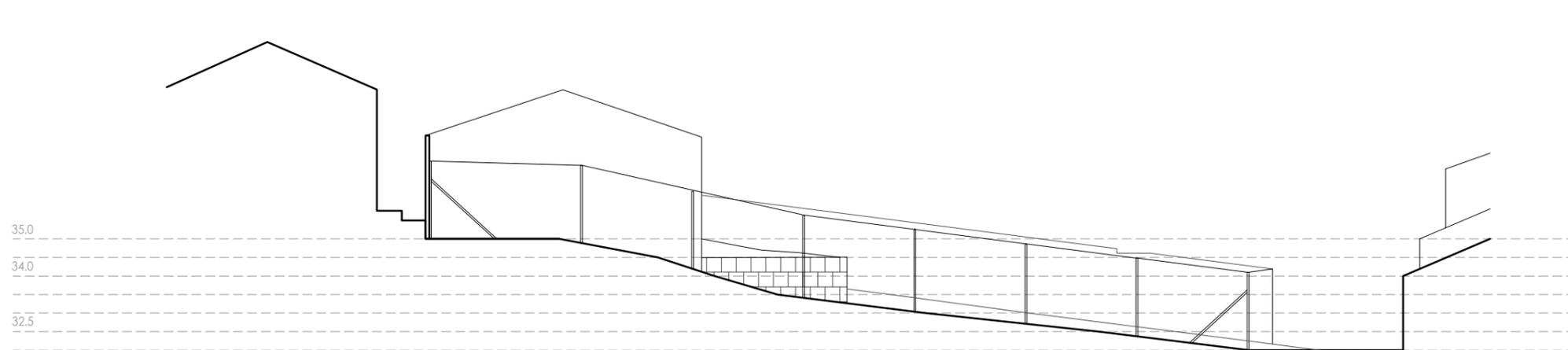
SECCION E



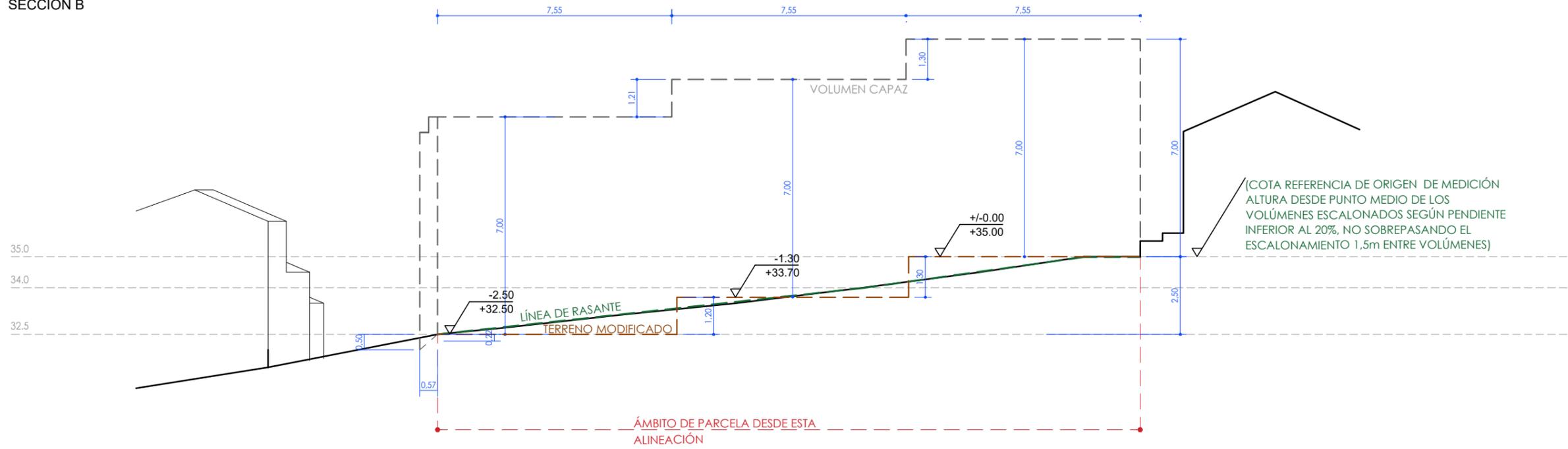
SECCION F



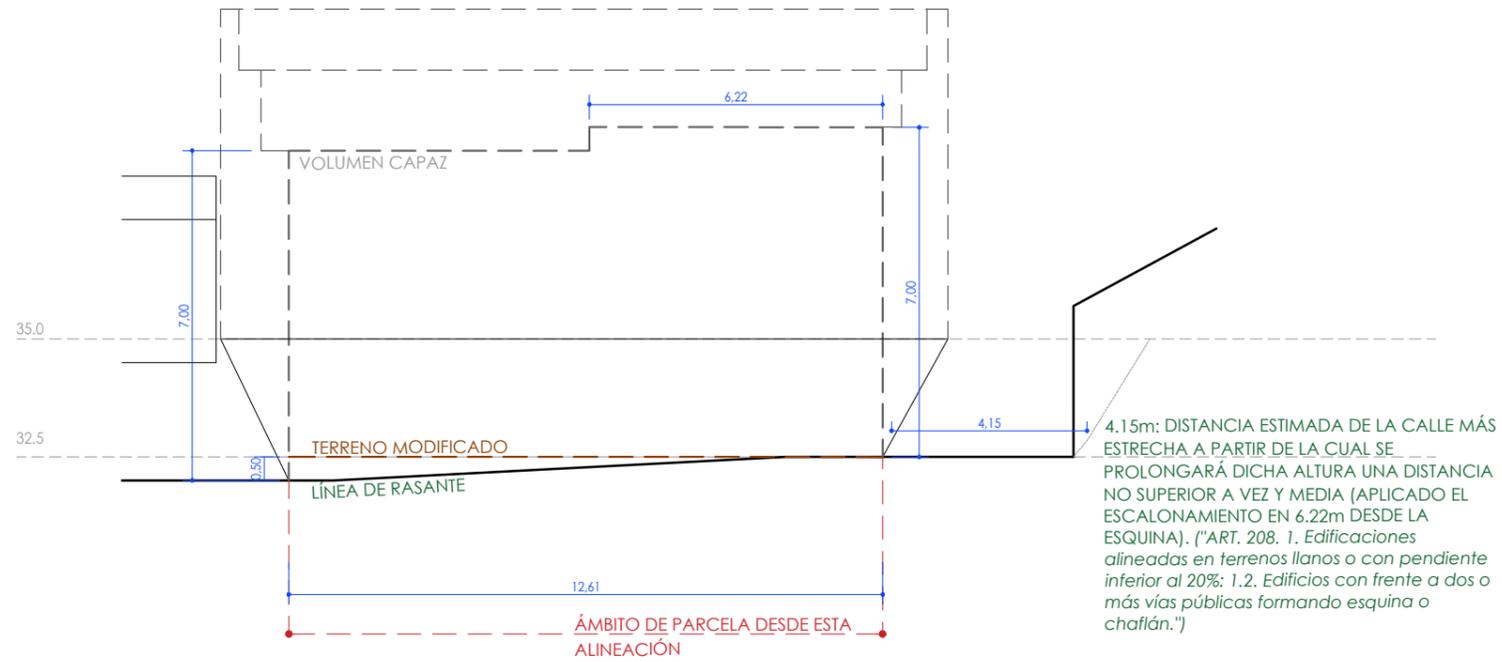
SECCION G



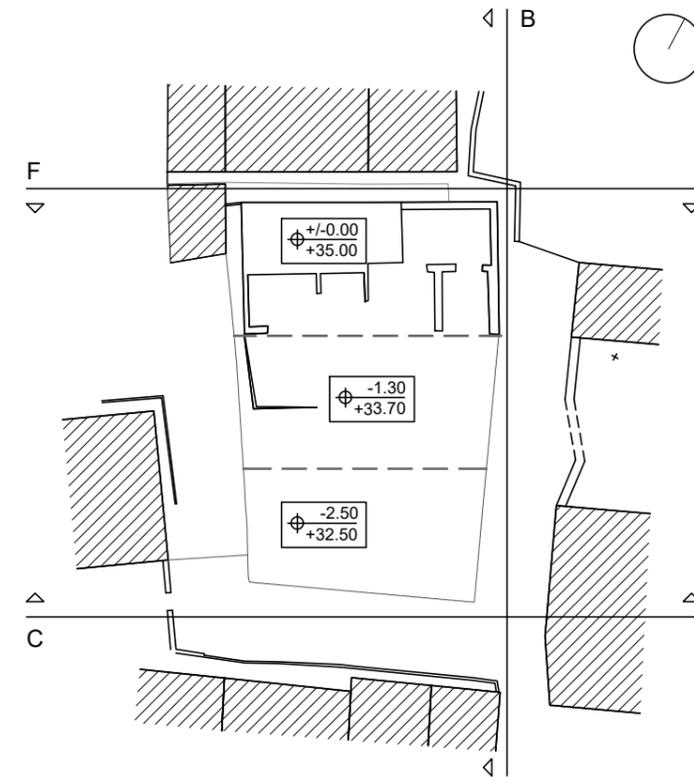
SECCION B



SECCION C



SECCION F



Jorge Frías Zamora, Arquitecto
Colegio Arquitectos de Granada

nº colegiado: 004914

Jorge

ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS

situación: CALLE MANOLETE, 15, ALMAYATE, (MÁLAGA) fecha: abril 2023

promotor: MIREN ITXASO FUENTES ARRIZBALAGA

plano: SECCIONES: RASANTES Y VOLÚMENES CAPACES POR ALINEACIÓN.

e: 1/150 m/plano

PLANO DE ALINEACIONES DE LA PARCELA Y ESCALONAMIENTOS EN PLANTA.
Cotas de plataformas de construcción sobre curvas de nivel.

