

### 0.1. Datos de la parcela

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Emplazamiento	Calle Mendoza 86, 29002 Málaga	Referencia catastral	1831208UF761350001WD	Superficie del terreno según catastro	132,00 m <sup>2</sup>
Superficie del terreno según topográfico	133,00 m <sup>2</sup>	Frente a la Calle Mendoza	4,85 m	Fondo medio:	27,00 m

### 0.2. Justificación en relación con el desarrollo previsto en el PGOU

Se justifican las bases normativas de este estudio de Detalle según el siguiente articulado del PGOU 2011 de Málaga: artículo 2.3.10. "El Estudio de Detalle" de la Sección 6ª. "Planeamiento de Desarrollo: Estudios de Detalle" del Capítulo Tercero. "Instrumentos de Ordenación" del Título II. "Los Instrumentos de Complemento y Desarrollo de la Ordenación del Plan".

Este Estudio de Detalle mantendrá las determinaciones fundamentales del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento de la parcela objeto de estudio.

### 0.3. Observaciones a la ordenanza de apliación

(1) Aunque las profundidades edificables se modifiquen para adaptarlas a las edificaciones próximas, la edificabilidad de la parcela es la misma. Artículo 12.10.3.2. Condiciones de Ordenación CTP-2

Superficie hasta los 15m fondo máximo edificable 73,10m<sup>2</sup> \* 2,6m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 190,06m<sup>2</sup>

Superficie resto de parcela 59,90m<sup>2</sup> \* 0,6m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 35,94m<sup>2</sup>

Edificabilidad total 226,00m<sup>2</sup>

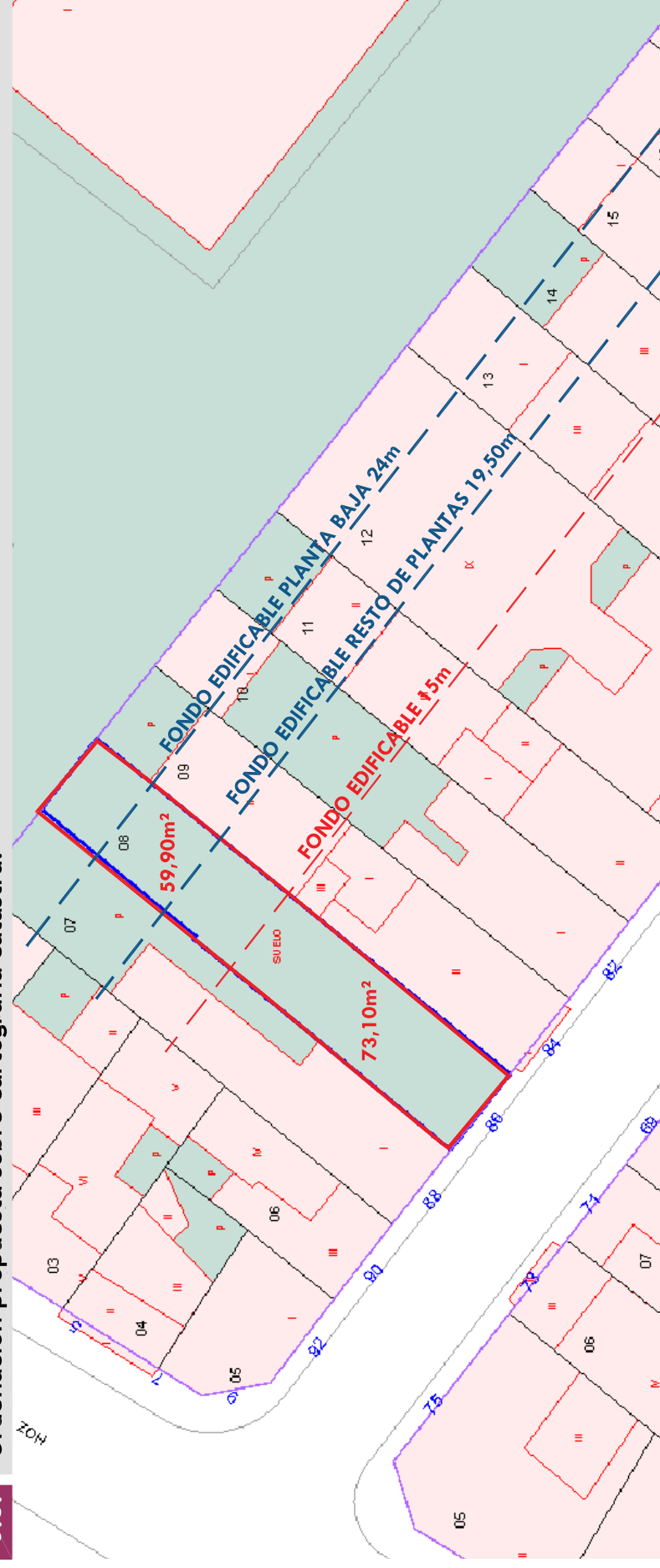
(2) Aunque por el tamaño de la parcela no es obligatorio un número mínimo de plazas de aparcamiento. Entendemos que a día de hoy no se pueden desligar las plazas de aparcamiento de la vivienda, considerándolo como una zona más a distribuir en un programa residencial. A esto se une que en la Calle Mendoza no existen plazas de aparcamiento en el vial público. Por todo ello parece razonable, al no haber zona de aparcamiento en superficie en la calle Mendoza, disponer de dos plazas de aparcamiento en la parcela.

### 0.4. Objetivos del estudio de Detalle

Este estudio de detalle, modifica la profundidad máxima edificable, siguiendo las pautas del artículo 12.2.14. Profundidad Edificable del PGOU Málaga para adaptarla a la realidad del entorno y a la morfología de las parcelas que aquí se desarrollan, tiene un doble objetivo:

- Ampliar la profundidad máxima edificable, que para parcelas tan estrechas en relación a su fondo plantea problemas a la hora de distribuir, implantar, programas residenciales unifamiliares, como ya hemos comentado.
- Además, al encontramos con un entorno edificatorio tan poco homogéneo y consolidado, este estudio de detalle intenta introducir criterios de composición a los que poder acogerse tanto esta como otras parcelas colindantes que puedan edificar en el futuro. Intentando consolidar una línea de fachada trasera que presente un fondo hacia el espacio libre generado en el entorno del equipamiento educativo existente.

### 0.5. Ordenación propuesta sobre cartografía catastral



### 0.6. Volumetría propuesta

- - - PROYECCION DEL PERFIL DE LA VOLUMETRIA SOBRE LA MEDIANERA DE LAS VIVIENDAS DE CALLE AYALA
- VOLUMETRIA RESULTADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

