



# RESUMEN EJECUTIVO

## VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

C/ JUAN FRANCES BOSCA 29 Y C/MANUEL RIVADENEYRA 43. MALAGA

---

PROMOTOR: D. ANTONIO NARVÁEZ DE LINARES

ARQUITECTO: RAFAEL JESUS NARVÁEZ JAIME



## **RESUMEN EJECUTIVO**

El Estudio de Detalle se ha redactado por encargo de D. Antonio Narváez de Linares, en su calidad de propietario de dos parcelas sitas en las calles Juan Francés Bosca nº 29 y Manuel Rivadeneyra nº 53 de la ciudad de Málaga para la futura construcción de una vivienda unifamiliar entre medianeras, que ocuparía la superficie de ambas parcelas.

Esta figura de planeamiento consiste en una ordenación previa al Proyecto Básico y de Ejecución y son sus objetivos la definición de las rasantes y las alineaciones exteriores de la edificación, su edificabilidad total, la ocupación de cada una de las plantas del edificio y la ordenación de los volúmenes que lo componen.

El solar es el resultado de la unión de dos parcelas, de referencias catastrales 8957701UF6685N0001SO y 8957701UF6685N0001SO, con una superficie total de 178,61 m<sup>2</sup>, según una reciente medición y está libre de edificaciones y arbolado.

La parcela resultante está delimitada por el acerado de la calles Juan Francés Bosca (al Noreste) y Manuel Rivadeneyra (al Sureste) y por las medianerías con el edificio residencial de dos plantas existente en C/ María de la Cruz (al Noroeste) y con la vivienda unifamiliar, de una planta de altura, sita en C/ Manuel Rivadeneyra nº 49 (al Suroeste y Sureste), por lo que tiene una forma poligonal y totalmente irregular.

Existe un desnivel máximo en su frente a vial de 50 cms en dirección Noroeste-Sureste.

En el interior de la parcela el desnivel máximo es de 30 cms. en misma dirección antes expresada.

El presente Estudio de Detalle se ha redactado en función de:

- Las especiales características que concurren en el solar por su situación en el extremo norte de la Colonia de Santa Inés, colindante con las viviendas protegidas tradicionales de la colonia, pero estando también en contacto en su entorno más próximo con nuevas edificaciones de carácter residencial y de un estilo arquitectónico más acorde con los cánones actuales.
- El informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Málaga, emitido al respecto de este solar, con fecha 25 de Septiembre de 2013



Por ello, este Estudio de Detalle plantea que la nueva edificación sirva de transición entre los dos estilos arquitectónicos existentes y, para ello, crea tres volúmenes diferentes:

- Un primer volumen de 3,16 metros de profundidad, de un sola planta de altura y con cubierta inclinada, que ocupa la totalidad del frente de fachada a C/ Manuel Rivadeneyra.

En este volumen se respeta el estilo arquitectónico de las viviendas tradicionales de la Colonia de Santa Inés y sus elementos más característicos:

- La altura de la edificación, que es de 3 metros de suelo a cornisa, medido desde la línea de rasante en el punto más alto de ésta. Este hecho produce un escalonamiento de las fachadas debió a la pendiente de calle en esa zona.
- Zócalo
- Molduras ornamentales
- Plinto
- Dimensiones de los huecos de fachada
- Tipo de cerrajería
- Molduras de cornisa.
- Cubierta inclinada de teja plana malagueña, con la misma pendiente y altura que la vivienda del nº 49.

Todos estos elementos respetan las mismas formas, dimensiones y distancias entre ellos que las existentes en las viviendas de la Colonia más próximas.

La única diferencia que plantea este Estudio de Detalle respecto de las viviendas ya existentes en la Colonia es el material de acabado de fachada, pues se propone una fachada enfoscada y pintada en blanco en sustitución del ladrillo visto.

Este volumen tiene fachada a C/ Juan Francés Bosca en una longitud equivalente al fondo de 3,16 m. ya indicado; en este tramo de fachada desaparece ya toda la ornamentación antes existente en la Calle Manuel Rivadeneyra, aunque conserva la verticalidad en el hueco de fachada existente e idéntica cerrajería que en la otra fachada.

- Un segundo volumen, con frente a C/ Juan Francés Bosca, de profundidad variable, de una sola planta de altura y con cubierta plana transitable, de forma que el peto de la cubierta plana queda enrasado con la cumbrera del tejado del primer volumen, por lo que desde el exterior no se puede apreciar visualmente ese cambio volumétrico.

Esta parte de la fachada sirve de conexión entre el estilo arquitectónico más tradicional del primer volumen y el más moderno del tercero.



En esta zona se sigue conservando la verticalidad de los huecos de fachada y la misma cerrajería que la ya existente en el primer volumen.

- El tercer volumen, con frente a C/ Juan Francés Bosca, colindante con el edificio de viviendas de dos plantas de altura sito en la C/ María de la Cruz.

Esta zona de la edificación tiene dos plantas de altura más el castillete de la escalera, con una altura máxima de 7 metros desde la rasante de la calle y tiene una cubierta plana transitable.

En esta zona de la fachada, los huecos son de mayores dimensiones, correspondiendo a una arquitectura más actual y desaparece la cerrajería.

La planta alta avanza sobre la baja con un vuelo de forma triangular, de forma que en la medianería carece de vuelo y en el extremo izquierdo es de 60 cms.

La altura libre desde la rasante al cuerpo volado es de 3,50 metros.

La superficie total de la edificación será de 257,12 m<sup>2</sup> sobre rasante y 86,13 m<sup>2</sup> bajo rasante; la edificabilidad consumida es de 1,38 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima es del 83,69%.

La edificación estará destinada a un uso de vivienda unifamiliar; su volumetría será de dos plantas sobre rasante y sótano, con la zona de día en planta baja y la de noche en planta alta; la planta sótano estará destinada a cuarto de instalaciones y otros usos anexos a la vivienda.

En la planta de cubiertas del edificio existe un castillete de escaleras, ya que las ordenanzas municipales permiten su existencia sobre la máxima altura permitida, siempre que su superficie sea menor de 25 m<sup>2</sup>.

Debido a la posible existencia de algún tipo de servidumbre producida por la apertura existente de dos ventanas pertenecientes a la vivienda sita en C/ Manuel Rivadeneyra nº 49 en la linde común de ambas propiedades (linde Noreste del nº 49 y Suroeste del nº 53), este Estudio de Detalle plantea un patio en planta baja de 29,13 m<sup>2</sup> de superficie, de forma que frente a esa ventanas queda una distancia mínima de 3 metros libre de toda edificación. En esa zona además la edificación proyectada tiene una sola planta de altura.

El diseño del edificio responde a criterios de funcionalidad y a un intento de transición entre los dos estilos arquitectónicos totalmente diferentes existentes en sus lindes.



El solar se encuentra destinado a uso de "Vivienda Tradicional Popular" CTP-1 según el P.G.O.U. de Málaga

Este Estudio de Detalle se ha redactado cumpliendo lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado definitivamente con fecha 21/01/2011, las ordenanzas de la tipología CTP-1 y atendiendo a las conclusiones del informe emitido por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Málaga con fecha 25 de Septiembre de 2013.

Málaga, 20 de Marzo de 2016

El arquitecto,

Fdo.: Rafael J. Narváez Jaime  
Colegiado nº 229