

31 JUL. 2020

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

SITO EN AVDA. JORGE SILVELA Nº60, MÁLAGA

PROPIEDAD:
M^a DOLORES ANAYA MELERO

ARQUITECTA:
M^a JOSÉ TENA GONZÁLEZ

FECHA:
julio 2020

ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA EN AVDA. JORGE SILVELA Nº60
MÁLAGA

RESUMEN EJECUTIVO

Promotor M^a Dolores Anaya Melero
Proyectista María José Tena González. Arquitecta 1.408 COA Málaga

ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA EN AVDA. JORGE SILVELA N°60
MÁLAGA

1. CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 11.3, "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.*
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."*

Así mismo, la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye este Anexo, constituyente del RESUMEN EJECUTIVO del Estudio de Detalle en Avenida Jorge Silvela n°60 de Málaga.

2. ÁMBITO EN EL QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE

El Estudio de Detalle afecta a la parcela urbana situada en Avenida Jorge Silvela n°60. Ésta se encuentra dentro del P.E.R.I. Ciudad Jardín, con fachada oeste hacia la Avenida Jorge Silvela y fachada este hacia calle Obispo Blanco Salcedo.

La parcela cuenta con una superficie de 113 m².

Originariamente la vivienda objeto de este Estudio de Detalle formaba parte de una única vivienda con la inmediatamente al sur, y es por lo que en la actualidad las dos viviendas comparten la cubierta inclinada de la edificación existente:

1. Vivienda a reformar:

Jorge Silvela n°60: Superficie Catastral: 113,00m²
Referencia Catastral: 2966216UF7626N0001ZF

2. Vivienda colindante con la que comparte cubierta inclinada:

Jorge Silvela n°58: Superficie Catastral: 93,00m²
Referencia Catastral: 2966215UF7626N0001SF

Se incluye la solución de la modificación de la cubierta en ambas parcelas para conseguir una homogeneización de la zona.

En la actualidad el inmueble tiene 61,00 m² construidos en planta sótano y 78,00 m² construidos en planta baja. La referencia catastral del inmueble es: 2966216UF7626N0001ZF.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del ED es la definición de una volumetría modificada en la parcela objeto de este, que se adecúe a las prescripciones del Plan Especial.

El inmueble que actualmente existe en la parcela data de 1936 y no ha sufrido modificación manteniendo su trazado original hasta la actualidad. En este tipo de edificaciones que mantienen el trazado y composición originales se permitirán *"todas aquellas obras de adaptación interior que no afecten al aspecto exterior"*, según el art. 3.2.2. del PE.

El art "3.3.5. Ordenación de volúmenes "del PE indica, además:

No obstante, se considera adecuado permitir la posibilidad, en casos muy concretos y determinados, de modificación de la volumetría general propuesta, considerándose necesaria para ello la presentación de propuesta a tramitar como Estudio de Detalle, y entendiéndose que la misma deberá justificar claramente la actuación en relación con su entorno

ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA EN AVDA. JORGE SILVELA N°60
MÁLAGA

próximo y total del ámbito del Plan Especial, así como que dichas actuaciones no alteran las características compositivas del conjunto en sus parámetros de simetría, ritmo, etc. de volúmenes implantados o propuestos.

Es por ello por lo que, dado que existe volumetría original, es conveniente la redacción de un Estudio de Detalle que defina la volumetría de la nueva edificación en base a las disposiciones del Plan Especial con soluciones que respeten, acorde con los condicionantes del Plan, los elementos originales del conjunto.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

La ordenación volumétrica propuesta incluye una segunda planta con cubierta inclinada y la reconstrucción de las soluciones originales de la manzana en cuanto a ornamentación y estética.

Las determinaciones volumétricas y estéticas de la solución propuesta son:

- Doble alineación: La solución adoptada no altera la doble alineación del jardín delantero manteniéndola tal como se encuentra en la actualidad y en las lindes que define el PE. Es un elemento fundamental de la composición de la manzana y de la configuración del entorno.
- Huecos: La solución adoptada no altera los huecos originales ni en proporción ni en altura. Se propondrán nuevos huecos tipo lucernario en la nueva cubierta inclinada.
- Altura: La altura será modificada elevando la cubierta hasta una altura de 6,20m, siendo la altura media de la zona, dando lugar a la principal modificación volumétrica de la parcela, ya que ésta corresponde originalmente en la composición de la manzana a vivienda perimetral de una sola planta. La ampliación de la altura se pretende mediante ampliación de cumbrera y elevando el arranque de la cubierta, pero manteniendo los elementos ornamentales existentes (canes).
- Elementos ornamentales: El ED propone la reconstrucción de la cornisa decorativa originalmente existente, elevando el arranque de la cubierta. De este modo se mantienen los canes y se amplía la cornisa superior.
- Cubierta: Se reproducirá la nueva cubierta inclinada tal como la original con teja árabe e inclinación del faldón similar a las existentes. El ED propone aprovechar el espacio bajo cubierta como vividero para paliar la imposibilidad de elevar más de una planta. El volumen propuesto tiene faldón inclinado a las dos calles y al patio interior.

El Plan Especial no establece parámetros de edificabilidad, siendo la edificabilidad permitida la que resulte de la aplicación del resto de parámetros estipulados: altura, alineaciones, etc. Siendo, por tanto, del 0.69 m²t por cada m²s.

La volumetría propuesta cuenta con:

- Planta baja 113 m²s y 78 m²t.
- Planta primera 63.81 m² construidos bajo cubierta y 44.60 m² computable.

La edificabilidad resultante de la ordenación propuesta será, por tanto, de 1.08 m²t por cada m²s.

5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

No existe ámbito de suspensión de licencias al afectar el ED tan solo a una parcela.

En Málaga a 3 julio de 2020

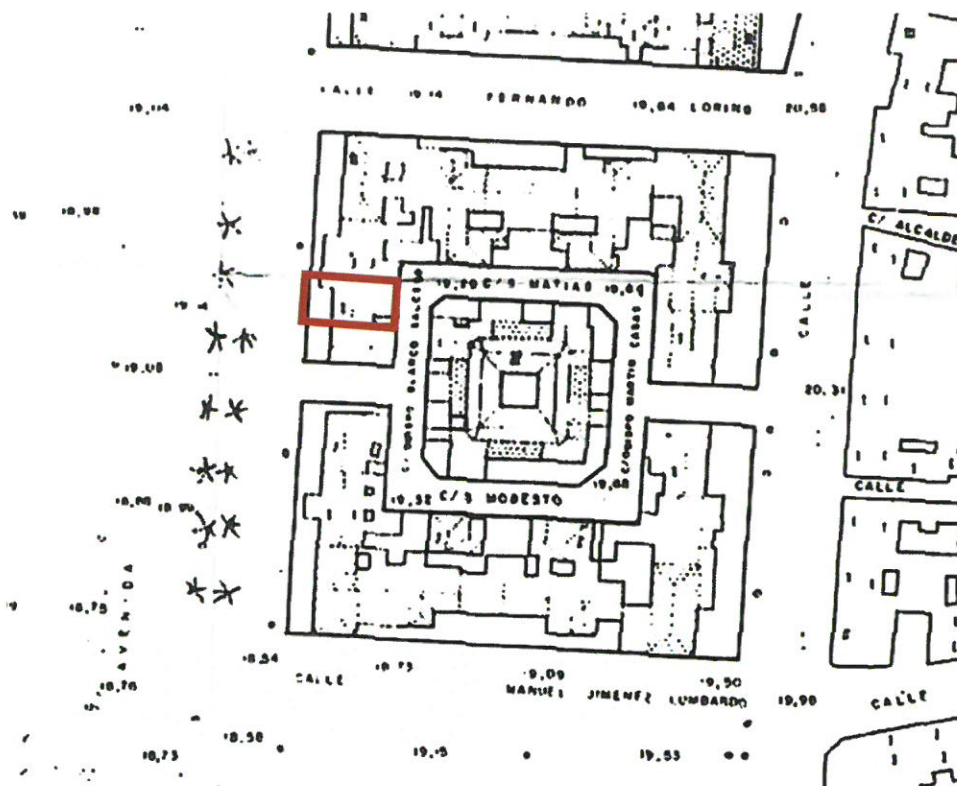
Arquitecta

Fdo: María José Tena González

ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA EN AVDA. JORGE SILVELA N°60
MÁLAGA

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

6.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



31 JUL. 2020



salasytena@gmail.com

Número de pedido: #4250178

Fecha de recepción: 30/07/2020 09:18:02

Usuario: SALASYTENA (uid=149252)

<salasytena@gmail.com>

Nombre: MARIA JOSE TENA TENA GONZÁLEZ

M2

MARIA JOSE TENA

TENA GONZÁLEZ

Precio total: 22,20 €

impresiones manuales

no incluidas

color: 46

b/n: 0

| Nº | Rango | Color | Págs./hoja | Doble cara | Copias | Págs. | Hojas | Precio |
|-----------|-------|-------|------------|------------|--------|-------|-------|---|
| P12350070 | Todas | color | 1 | No | 2 | 36 | 36 | 10,8 € |
| | | | | | | | | Fichero: ESTUDIO DETALLE_MEMORIA JULIO.pdf |
| P12350073 | | | | | | | | — |
| | | | | | | | | Fichero: ESTUDIO DETALLE_PLANOS JULIO.pdf |
| P12350076 | Todas | color | 1 | No | 2 | 10 | 10 | 3,0 € |
| | | | | | | | | Fichero: RESUMEN EJECUTIVO ED.pdf |
| | | | | | | | | TOTAL: 22,20 € |