

## ESTUDIO DE DETALLE.

### ESTUDIO DE DETALLE EN C/ ARQUITECTO GONZALO IGLESIAS Nº 5, MÁLAGA

PROMOTOR: OLGA OROZCO ROLDÁN  
ARQUITECTOS: JOSE LUIS ARROJO RAMOS - LAURA LÓPEZ TRIGUEROS.

#### ÍNDICE GENERAL

1.	<b>MEMORIA</b>	PÁG	2
1.1.	ANTECEDENTES, AGENTES PARTICIPANTES	PÁG	2
1.2.	SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y LA PARCELA	PÁG	2
1.3.	CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ED	PÁG	9
1.4.	DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS Y JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA	PÁG	9
1.5.	COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES PREVISTAS EN EL PLAN Y RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	PÁG	10
2.	<b>FOTOGRAFÍAS</b>	PÁG	11
2.1.	ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN.	PÁG	11
2.2.	ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN EN EL ENTORNO DEL PE.	PÁG	14
5.	<b>FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA.</b>	PÁG	21
6.	<b>CONCLUSIONES</b>	PÁG	22

#### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1.	PLANO DE SITUACIÓN. SITUACIÓN EN EL PEPRI
2.1.	ESTADO ACTUAL. DATOS CATASTRALES, OCUPACIÓN Y ALINEACIONES
2.2.	ESTADO ACTUAL. ENTORNO.
2.3.	ESTADO ACTUAL. PLANTAS Y VOLUMETRÍA.
3.1.	PROPUESTA. ENTORNO.
3.2.	PROPUESTA. PLANTAS Y VOLUMETRÍA..

## ESTUDIO DE DETALLE.

### 1. MEMORIA.

#### 1.1. ANTECEDENTES. AGENTES PARTICIPANTES

El presente Estudio de Detalle se redacta a fin de definir la ordenación de volúmenes de edificación en la ampliación de la edificación que se levanta en la parcela situada en Avd. Jorge Silvela nº 82, la cual se encuentra incluida en el Plan Especial de Ciudad Jardín.

El Estudio de Detalle se redacta por encargo de:

PROMOTOR : **OLGA OROZCO ROLDÁN**  
C.I.F. : **76.427.135-K**  
DOMICILIO : **C/ ARQUIECTO GONZÁLEZ IGLESIAS Nº 5**  
**MÁLAGA, 29014**

Son redactores de la documentación:

ARQUITECTOS : **LAURA LÓPEZ TRIGUEROS**  
**COLEGIADA EN C.O.A. DE MÁLAGA NÚMERO 562**  
**JOSE LUIS ARROJO RAMOS**  
**COLEGIADO EN C.O.A. DE MÁLAGA NÚMERO 421**

DOMICILIO PROF.: **C/ FERNANDO CAMINO 13, ENTREPLANTA**  
**MÁLAGA 29016**

TELÉFONO : **952 229531**

#### 1.2. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y LA PARCELA.

La parcela se encuentra dentro del P.E.R.I. Ciudad Jardín, en la calle Arquitecto Gonzalo Iglesias. Se trata de una parcela unifamiliar, de las más pequeñas dentro de todas las que componen el PE.

#### **DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL**

El Plan Especial comprende un conjunto de edificaciones residenciales, unifamiliares y plurifamiliares, construidas en la década de 1920, con vocación popular por tamaño y distribución pero con unos elementos tipológicos y ornamentales característicos a conservar. Es importante, y el Plan así lo recoge, la conservación o reposición de **aquellos elementos que son comunes y homogéneos** en el conjunto, no tanto la protección de cada edificación concreta, que por separado perderían gran parte de su interés.

Los elementos fundamentales a mantener o reponer de acuerdo con la memoria del Plan son la doble alineación de los jardines delanteros, la cubierta inclinada de teja, la altura original y los elementos decorativos, así como la disposición y proporción de carpinterías y huecos.

El P.E. recoge una distribución en manzanas, con una simetría y una estética común. En el caso que nos ocupa la manzana es del tipo A-4, y la parcela se sitúa en una calle interior de la misma, en la zona de

**ESTUDIO DE DETALLE.**

unifamiliar de una planta.

FICHA DE MANZANA A-4

ARCHIVO HISTORICO. DELEGACION DE MALAGA DEL C.O.A.A.O.																			
<b>Código ficha</b>	<b>026</b>																		
<p>A-4.- MANZANA SEMIABIERTA CON SIMETRIA                  AXIAL Y EDIFICIO CENTRAL</p> <p>(ver plano adjunto)</p>																			
<b>planta conjunto urbano ..</b>																			
<b>INFORMACION BASICA</b>																			
DENOMINACION	EDIFICIOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y PLURIFAMILIARES																		
LOCALIZACION	C/Emilio Díaz Lonzaga nº3, Fray B. Manrique, Fernando Lario																		
AUTOR Y FECHA	D. Gonzalo Iglesias -ARQUITECTO- 1.925-1.930																		
TIPOLOGIA	Manzanas semiabiertas con edificios plurifamiliares de 2 y 3 plantas en su centro y viviendas unifamiliares adosadas alrededor, de 1 planta y de 2 en esquinas.																		
CONSERVACION	Manzana 1: 7/A, 13/B, 11/C; Man. 2: 5/A, 17/B, 4/C; Man. 3: 1/A, 11/B, 4/C																		
USOS DEL SUELO	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Vivienda</th> <th>comercial</th> <th>pequeña industria</th> <th>equipamiento social</th> <th>judicio administ.</th> <th>transporte</th> <th>zonas verdes</th> <th>solares</th> <th>otros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>55%</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>15%</td> <td>30%</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> </tbody> </table>	Vivienda	comercial	pequeña industria	equipamiento social	judicio administ.	transporte	zonas verdes	solares	otros	55%	---	---	---	---	15%	30%	---	---
Vivienda	comercial	pequeña industria	equipamiento social	judicio administ.	transporte	zonas verdes	solares	otros											
55%	---	---	---	---	15%	30%	---	---											
USO DOMINANTE	VIVIENDA																		
USO PLANTAS BAJAS	VIVIENDA																		
OBSERVACIONES	Existen tres manzanas con la tipología de la agrupación. Las viviendas unifamiliares de 1 y 2 plantas se sitúan cerrando el espacio central con viv. exentas de 1 planta.																		
AUTOR: ALEJANDRO GARCIA MOLINA. JUAN JOSÉ GARCIA MONTESINOS   FECHA: 1-2-1.980																			



## ESTUDIO DE DETALLE.

### DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LA MANZANA.

Prácticamente todas las edificaciones uer conforman la manzana han sufrido alteraciones y ampliaciones, desde la simple ocupación de los patios hasta la elevación de dos plantas en toda la edificación con ocultación de la totalidad de los elementos originales a proteger. Como ejemplos mostramos estos tres:

Alteración pequeña: ocupación de patio trasero con edificación de una planta y cubierta plana.



Alteración media: ocupación de patio lateral y porche delantero con edificación de una planta y cubierta plana. Se reponen los elementos decorativos en la fachada del porche.



Alteración total: ocupación de patio lateral y porche delantero con edificación de dos plantas y cubierta plana. Desaparición de los elementos decorativos.



**ESTUDIO DE DETALLE.**



De acuerdo a la clasificación descrita, la situación de la manzana es la representada en la imagen superior. Vemos que tan sólo una parcela mantiene la estructura original completa. En general se constata que el mantenimiento de las alturas de cornisas y cumbres, así como el mantenimiento o reposición de los ornamentos contribuye muy favorablemente al resultado.

No obstante, y a pesar de la gran cantidad de alteraciones, al observar la vista aérea de la manzana se puede ver que la **morfología original de las cubiertas** de teja sigue siendo muy apreciable. Dicha morfología se mantiene excepto en las tres parcelas de alteración total, y dota a la manzana de una uniformidad que entendemos debe conservarse.



## ESTUDIO DE DETALLE.

### DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE

El inmueble que actualmente existe en la parcela que nos ocupa conserva la disposición y los elementos originales de la edificación principal. Tiene ocupada una pequeña parte del patio trasero con un lavadero así como techado un porche delantero. Dicho porche, parece, por sus elementos estructurales, que se repiten en varias parcelas, que es original, y se encuentra dentro de la alineación prevista por el PE.

La cubierta y los elementos ornamentales se mantienen, aunque en el momento actual necesitan de trabajos de rehabilitación.

En la actualidad el inmueble tiene tan sólo una planta, de 55,50 m<sup>2</sup> construidos. El programa es de salón, un dormitorio y una mini cocina y un aseo.

La referencia catastral del inmueble es: **2967220UF7626N0001SF.**



Fachada del inmueble en la actualidad.

## ESTUDIO DE DETALLE.

### DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES MEDIANERAS

Las viviendas que ocupan las parcelas vecinas están ambas alteradas en distinto grado.

#### C/ Arquitecto Gonzalez Iglesias 3



Elevación de una planta más planta bajo cubierta con hastiales vistos. El diseño es totalmente ajeno al entorno, habiéndose eliminado por completo todos los elementos originales. Se altera la composición del conjunto tanto volumétrica como estéticamente. El patio trasero está ocupado en su totalidad con las mismas tres plantas que el restodel inmueble. El resultado es muy negativo para el entorno.

#### C/ Arquitecto Gonzalez Iglesias 7



Ocupación del porche delantero, habiendo desaparecido los elementos decorativos de la cornisa. Escalera de caracol exterior que afecta a la fachada.

## ESTUDIO DE DETALLE.

### 1.3. CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El inmueble que se levanta en la parcela C/ Arquitecto Gonzalo Iglesias 5 corresponde a una edificación poco alterada respecto a la composición original, tal como se ha expuesto en los puntos anteriores y como recoge el plano de Modificaciones Principales del Plan Especial.

En estos casos, el PERI permite obras de adaptación interior y rehabilitación, siempre **recuperando y reforzando los elementos de ornato y estética originales.**

Además, el PERI permite la **posibilidad de modificación volumétrica**, previa presentación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, siempre que se justifique claramente la actuación en relación con el entorno próximo y total del ámbito y que dichas modificaciones no alteren las características compositivas del conjunto.

El art “3.3.5. Ordenación de volúmenes “del PE indica,

*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 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.*

Estas propuestas de modificación deben aportar la documentación necesaria para un claro conocimiento de la parcela en cuestión y de la manzana completa en la que se enclave, tal como se hace en el presente documento.

En nuestro caso, dado que la superficie construida actual no permite un programa de vivienda unifamiliar adecuado a los estándares actuales, se entiende que la ampliación es necesaria tal como se ha dado en otras parcelas del ámbito. La redacción de un Estudio de Detalle garantizará una propuesta de ampliación que mantenga la morfología de cubiertas, alturas de cornisas y cumbreras y el mantenimiento y rehabilitación de los elementos ornamentales, de forma que el aumento de edificabilidad no afecte a la visión del conjunto arquitectónico protegido.

### 1.4. DESCRIPCIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS Y JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

La modificación volumétrica propuesta mantiene las líneas originales que son fundamentales para entender la manzana como un conjunto, es decir, alineaciones, cubiertas a dos aguas, altura de cumbra, pendiente en el alzado a la calle y elementos ornamentales de fachada.

Las determinaciones volumétricas y estéticas de la solución propuesta son:

- Doble alineación: La solución adoptada mantiene la doble alineación del jardín delantero 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.
- Altura: La altura será de una planta, tal como corresponde a la parcela por la composición de la

## ESTUDIO DE DETALLE.

manzana en la que se inserta. Dada la altura de la cubrera se permite la ocupación del espacio bajo cubierta sin alterar la altura de cornisa, cubrera ni pendiente en el paño de fachada.

- Cubierta: La cubierta a dos aguas de teja existente se rehabilitará sin cambios en la fachada a la calle, modificándose la pendiente en el paño interior de manzana para permitir un mejor aprovechamiento del espacio bajo cubierta. El ED propone aprovechar el espacio bajo cubierta como vividero para paliar la imposibilidad de elevar más de una planta. El volumen propuesto tiene huecos del bajo cubierta al patio interior de manera que no sea apreciable en ningún momento desde el exterior de la vivienda el uso del mismo. Esta solución ha sido utilizada en otros estudios de detalle del ámbito y se puede tomar como modelo para otras ampliaciones en la manzana. En cuanto a las ampliaciones en el patio trasero y el porche, se harán de una planta y con cubierta plana con el objetivo de no desvirtuar la imagen de la vista aérea del conjunto.
- Elementos ornamentales: El ED propone la completa rehabilitación de la cornisa decorativa existente, que se mantendrá en el mismo lugar y con las características originales. Esta decoración es la propia de la manzana en la que se inserta y diferencia esta manzana de otras del Plan Especial.
- Huecos: Las dimensiones de los huecos a fachada serán las mismas que existen actualmente, que son las originales. En la fachada trasera al patio se abrirán huecos más grandes.

La ejecución de la solución propuesta permitirá que en la parcela pueda desarrollarse un programa de vivienda para una familia sin que las características fundamentales estéticas y volumétricas del conjunto protegido se vean afectadas. También al recoger soluciones ya utilizadas en otras parcelas, este Estudio de Detalle pretende ser una solución viable para otras ampliaciones futuras, estableciendo una línea que permita que la homogeneidad del conjunto permanezca en el tiempo.

### **1.5. COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES PREVISTAS EN EL PLAN Y RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

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.

De lo anterior se deduce que la edificabilidad que se obtiene en el volumen propuesto por el Estudio de Detalle estará siempre dentro de lo previsto por el Plan Especial, al respetarse el resto de las determinaciones volumétricas.

El volumen resultante que se propone en el presente Estudio de Detalle NO ORIGINA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD con respecto al previsto en el Plan Especial.

## ESTUDIO DE DETALLE.

### 2. FOTOGRAFÍAS.

#### 2.1. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN.

EXTERIOR



Fachada a calle. Vecino con elevación de una planta sobre la baja.



Elementos ornamentales a conservar. Se mantendrá la altura inferior de la cubierta del porche para preservarlos.

## ESTUDIO DE DETALLE.



Patio trasero. No posee elementos de interés.

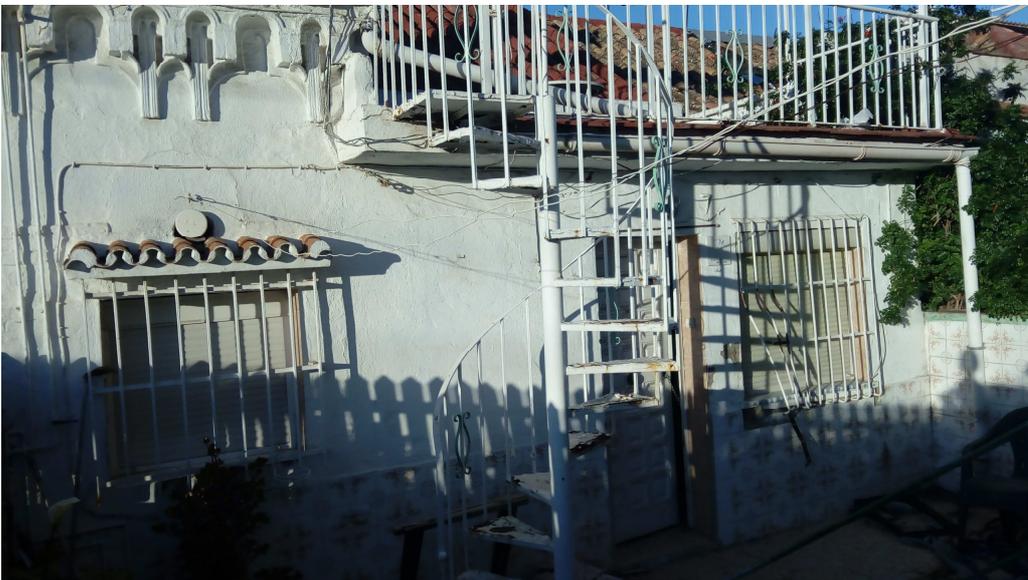


## ESTUDIO DE DETALLE.

### ENTORNO INMEDIATO



Parcela y edificaciones a su izquierda.



Parcela nº 7, inmediata derecha.

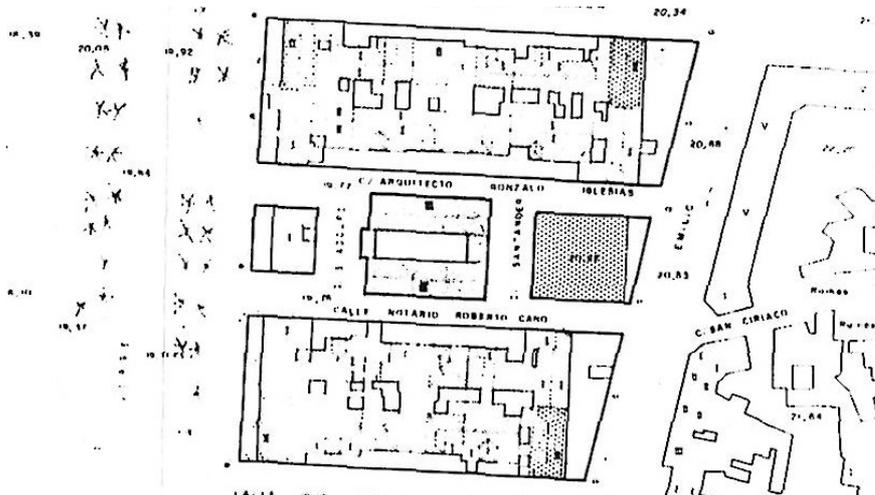
## ESTUDIO DE DETALLE.

### 2.2. ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN EN EL ENTORNO DEL P.E.

#### ALINEACIONES



Manzana en la que se inserta la parcela con alineaciones originales. Los jardines delanteros se han respetado en la mayoría de ampliaciones, no así los interiores de parcela que se encuentran más colmatados.



Plano de alineaciones del PE. Recoge las existentes en el momento de su redacción. La doble alineación del jardín delantero en C/ Arquitecto Gonzalo Iglesias se mantiene desde entonces invariable.

## **ESTUDIO DE DETALLE.**

IMÁGENES ACTUALES DE LAS FACHADAS DE LA MANZANA.



Fachada A Avd. Jorge Silvela.



C/ Pintor Jaraba 4 y 6. El nº 4 es el único inmueble de la manzana que se mantiene sin alteraciones.

**ESTUDIO DE DETALLE.**



C/ Pintor Jaraba 8 y 10, alteraciones totales.



C/ Pintor Jaraba 12, reposición de los elementos ornamentales en la fachada ampliada.



C/ Pintor Jaraba 14,16,y 18. El nº 16 se ha ampliado mediante ED recientemente aprobado.

**ESTUDIO DE DETALLE.**



C/ Emilio Díaz. Edificaciones originales de una y dos plantas.



C/ Arquitecto Gonzalo Iglesias nº 17.

## ESTUDIO DE DETALLE.



C/ Arquitecto Gonzalo Iglesias nº 15 y 13. Al igual que en el 17 las altas tapias cerradas impiden apreciar la configuración de las edificaciones.



C/ Arquitecto Gonzalo Iglesias nº 11. Reciente rehabilitación reproduciendo los elementos ornamentales.

## ESTUDIO DE DETALLE.



C/ Arquitecto Gonzalo Iglesias nº 9. Alteración inadecuada de los años 70 y actualmente en mal estado.

De las imágenes anteriores se deduce la gran heterogeneidad en las distintas estrategias de ampliación a lo largo del tiempo, con aciertos mayores y menores y en algunos casos graves perjuicios para el conjunto.

La solución por nosotros propuesta recoge aquellas de las actuaciones que han dado un mejor resultado formal, de cara a no plantear soluciones distintas que aumenten la heterogeneidad de la manzana.

## ESTUDIO DE DETALLE.

### ELEMENTOS DECORATIVOS PROPIOS DE LA MANZANA



Los elementos ornamentales de la manzana son muy característicos, en un estilo arabizante.

### ALTURAS DE CORNISAS Y PROPORCIÓN DE HUECOS



La dimensión de huecos tanto en el conjunto del PE como en el ámbito de la manzana es variada, aunque las originales siempre mantienen el sesgo vertical.



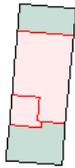
## ESTUDIO DE DETALLE.

### 3. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA.

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	2967220UF7626N0001SF  
Localización	CL ARQUITECTO GZLO IGLESIAS 5 29014 MALAGA (MÁLAGA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	63 m <sup>2</sup>
Año construcción	1936

#### PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	CL ARQUITECTO GZLO IGLESIAS 5 MALAGA (MÁLAGA)
Superficie gráfica	117 m <sup>2</sup>

#### CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	57		
PORCHE 100%	1	00	02	6		

## ESTUDIO DE DETALLE.

### 4. CONCLUSIONES.

En vista del estado actual de la edificación existente y de sus condiciones volumétricas y de composición estética, así como del estudio pormenorizado de la manzana completa en tanto a estado de conservación de elementos originales y de adecuación al espíritu del PERI de las modificaciones ya ejecutadas, se deduce que la ordenación resultante de la aplicación de las condiciones del presente Estudio de Detalle permitirá ampliar la superficie construida del inmueble respetando las las prescripciones del Plan Especial, al tiempo que mejora la vivienda de acuerdo a los deseos de su propietario. Por ello se considera justificada la redacción del mismo en aplicación del art 3.3.5 del PE.

La presente memoria y la documentación gráfica que la acompaña es suficiente para que la ordenación de volúmenes propuesta quede sobradamente definida y justificada.

La propiedad  
Mayo de 2019

Los arquitectos  
Mayo de 2019



Fdo. Olga Orozco Roldán

Fdo. Laura López Trigueros - Jose Luis Arrojo Ramos