

**ESTUDIO DE DETALLE
PARA
ESTABLECER LAS RASANTES
EN LOS NUMEROS 11, 13 y 15
DE LA
CALLE ANTON CHEJOV
(MALAGA)**

RESUMEN EJECUTIVO

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación numerada del 1 al 5, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 27 de octubre de 2017.

Málaga, 31 de octubre de 2017
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo: Yolanda Romero Gómez

Yolanda

INDICE GENERAL

I. MEMORIAS EXPOSITIVA

- 1.1 Autor del encargo.
- 1.2 Antecedentes.
- 1.3 Objeto y necesidades del Estudio de Detalle.
- 1.4 Datos de las parcelas.
- 1.5 Ámbito de la actuación.
- 1.6 Infraestructuras existentes.
- 1.7 Estructuras de las propiedades.

II. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1 Descripción de la propuesta.

III. DOCUMENTACION GRÁFICA

01. Situación y Ortofotos
 02. Topográfico original.
 03. Perfiles longitudinal muro calles y niveles
 04. Alturas de muros colindantes.
-

I. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 AUTOR DEL ENCARGO

La entidad que promueve la redacción del presente documento es el propietario de la parcela cita en C/ Antón Chejov nº 11.

- D. Jacinto Vega Gutiérrez, , con CIF 24838218N y domicilio social en Plaza de las Comunidades Autónomas nº 7-A Torremolinos (Málaga).

1.2 ANTECEDENTES

Con anterioridad a este Estudio de Detalle, D. Jacinto Vega Gutiérrez, inicio la tramitación de un Proyecto Básico y de Ejecución de una vivienda unifamiliar en la parcela de su propiedad el nº 11 de C/ Antón Chejov, debido a la topografía del terreno y la normativa se ha optado por plantear una ordenación de las rasantes en las tres parcelas que quedan por construir en esta zona, para poder así proyectarlas según el Artículo 12.2.26 Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.

El presente Estudio de Detalle tiene como marco de referencia el actual Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga y situándose en la Ordenanza de aplicación UAS-4, tiene por objeto la definición y ordenación de las rasantes de las citadas parcelas como paso previo a la aprobación del Proyecto de la vivienda unifamiliar aislada.

1.3 NECESIDAD Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLES

Consiste la presente documentación en la redacción del Estudio de Detalle para establecer las rasantes en las tres parcelas sitas en C/ Antón Chejov nº 11, 13 y 15 de Málaga, con ordenanza de aplicación UAS-4 del P.G.O.U. de Málaga.

El objeto es analizar la calle Antón Chejov de acuerdo al artículo 12.2.26 Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas. Queremos justificar una solución que nos determine una continuidad en la composición urbana de las tres parcelas que quedan por construir en la calle que nos ocupa. La única solución que se ha encontrado con el Departamento de licencia es el de realizar este Estudio de Detalle para determinar la rasante de las parcelas que aún no están construida.

1.4 DATOS DE LAS PARCELAS

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es el delimitado por las parcelas nº 11, 13 y 15 sitas en C/ Antón Chejov de Málaga, cuyos límites se determinan en la documentación gráfica anexa.

Dichas parcelas tienen como referencias catastrales:

- Parcela C/ Antón Chejov nº 11- Referencia 9358214UF7695N0001WW.
- Parcela C/ Antón Chejov nº 13- Referencia 9358213UF7695N0001HW.
- Parcela C/ Antón Chejov nº 15- Referencia 9358212UF7695N0001UW.

La topografía de las parcelas tiene una pendiente acusada en el eje norte-sur, con cota superior máxima de +123 m e inferior mínima de +110 m., con una plataforma situada en la cota superior que ocupa parte de las tres parcelas.

- En las parcelas no hay vegetación.

1.5 AMBITO DE ACTUACIÓN

Las parcelas sobre el que se desarrolla este Estudio de Detalle son los nº 11, 13 y 15 descritos en la documentación gráfica.

Sus linderos son los siguientes:

- Parcela nº 11:
 - Norte: linda con la parcela nº 17, ya construida.
 - Sur: linda con la C/ Antón Chejov.
 - Oeste: linda con la parcela nº 13.
 - Este: Linda con la zona verde.

- Parcela nº 13:
 - Norte: linda con la parcela nº 17, ya construida.
 - Sur: linda con la C/ Antón Chejov.
 - Oeste: linda con la parcela nº 15.
 - Este: linda con la parcela nº 11.

- Parcela nº 15:
 - Norte: linda con la parcela nº 17, ya construida.
 - Sur: linda con la C/ Antón Chejov.
 - Oeste: linda con la C/ Antón Chejov.
 - Este: linda con la parcela nº 13.

1.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.6.1. Accesos

La parcela dispone de acceso rodado a través de la calle Antón Chejov. Este vial conecta directamente con otras calles urbanas de extensión del núcleo urbano.

1.6.2. Infraestructura de servicio

La parcela cuenta con la conexión a red de infraestructuras de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas fecales y pluviales y telefonía.

1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas de C/ Antón Chejov objeto de este Estudio de Detalle y calificadas como urbanas residencial, pertenecen a:

- D. Jacinto Vega Gutiérrez, , con CIF 24838218N y domicilio social en Plaza de las Comunidades Autónomas nº 7-A Torremolinos (Málaga).
Propietario de la parcela nº 11.
- D. Antonio Baena Mérida, con DNI 24 811 927 X. Plaza Basconia Nº 1-8º-29010 Málaga.
Propietario de la parcela nº 13.
- Dña. Antonia Baena Mérida. 24781782 H. Plaza Basconia Nº 1-9º- A. 29010 Málaga.
Propietario de la parcela nº 15.

Actuales propietarios de las tres parcelas urbanas en Calle Antón Chejov nº 11-13-15 del sector PA-LE 11. (Se acompañan fichas catastrales).

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2.1.1. Rasantes

Las rasantes contenidas en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle, establecen los límites exteriores que las edificaciones no podrán sobrepasar. Con respecto a las diversas normativas que intervienen en la redacción del proyecto se respetará a lo que determina el P.G.O.U. de Málaga.

“Artículo 12.2.26. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.

En las parcelas de suelo urbano con edificaciones exentas cuya pendiente natural Media medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de Parcela sea superior al 50% serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

Se podrá admitir igualmente la aplicación de este artículo, cuando alguna de las Parcelas colindantes se encuentren edificadas con muro alineado a vial y la pendiente natural media, medida en cualquier sección vertical entre la alineación a vial y el fondo de parcela sea superior al 30%.

En cualquier caso se justificará gráficamente la integración con el entorno”

La parcela nº 11 “sobre la que se ha presentado el proyecto de edificación” es de pendiente teórica ascendente superior al 30% e inferior al 50%, según la citada norma en su punto -11, la cota de rasante y su muro perimetral, sería como máxima de 3,5 m. Por un extremo están las parcelas colindantes nº 13 y 15 no construidas, pero con unas pendientes teóricas muy superior al 50%, lo que llevaría la rasante de estas parcelas a 5,00 m., la parcela nº 17 ya construida con muro perimetral de 5,00 m. metros de altura. Y por el otro extremo de la parcela número 11, nos encontramos con una zona verde pública y la parcela nº 9 ya construida con un muro perimetral de 5,00 m. La altura de los muros de la calle continúa con esta altura hasta su intersección con Calle Juan Larrea. Por lo que nos encontraremos que los muros perimetrales que conforman la calle no tendrán una altura homogénea una vez finalizada todas las edificaciones, se producirá un escalón de 1,50 m., de diferencia entre el muro de la parcela nº 11 con el resto de las parcelas colindantes y la totalidad de la calle Antón Chejov. El objeto de este Estudio de Detalle es el de determinar otra solución distinta cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basada en esta Norma de Edificación en ladera para viviendas unifamiliares.

En Málaga, Marzo del 2017

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación numerada del 1 al 3, ha sido aprobado inicialmente por la Il.ª Junta de Gobierno Local el 27 de octubre de 2017.

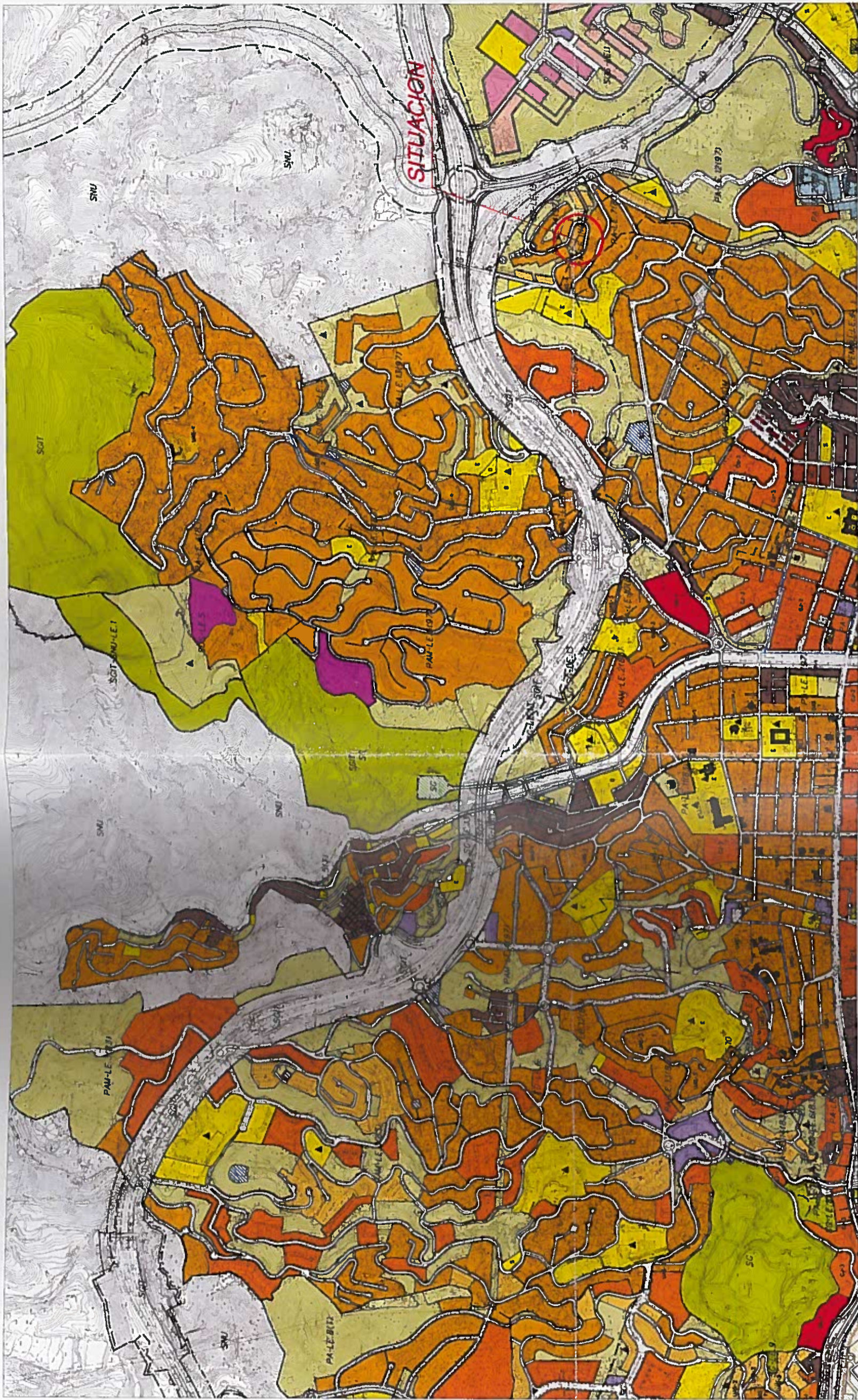
Fdo.: Francis

Francis

Málaga, 31 de octubre de 2017
La Vicesecretaría Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Yolanda Romero Gómez

17 MAYO 2017



PLANO SITUACION. S/E

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 27 de octubre de 2017.

Málaga, 31 de octubre de 2017
 La Vicesecretaría Delegada de la G.M.U.
 Fdo.: Yolanda Romero Gómez

17 MAYO 2017

ESTUDIO DE PARA DETERMINAR LA RASANTE DE LAS PARCELAS 11, 13 Y 15 DE LA C/ ANTON CHEJOV Nº 11. (MALAGA)

PLANO SITUACION
 ESCALA 1/300
 FECHA MARZO/2016
 EXPIR. 001/2015

PROMOTOR D. JACINTO VEGA GUTIERREZ Y OTROS
 PLANO ED.5

PROMOTOR ARQUITECTO
 ESTUDIO DE ARQUITECTURA FRANCISCO J. NARANJO SANCHEZ S.L.
 C/POTRILLO Nº20- Urb.MAYORAZGO 29016 MALAGA - TEL/FAX: 952.220418

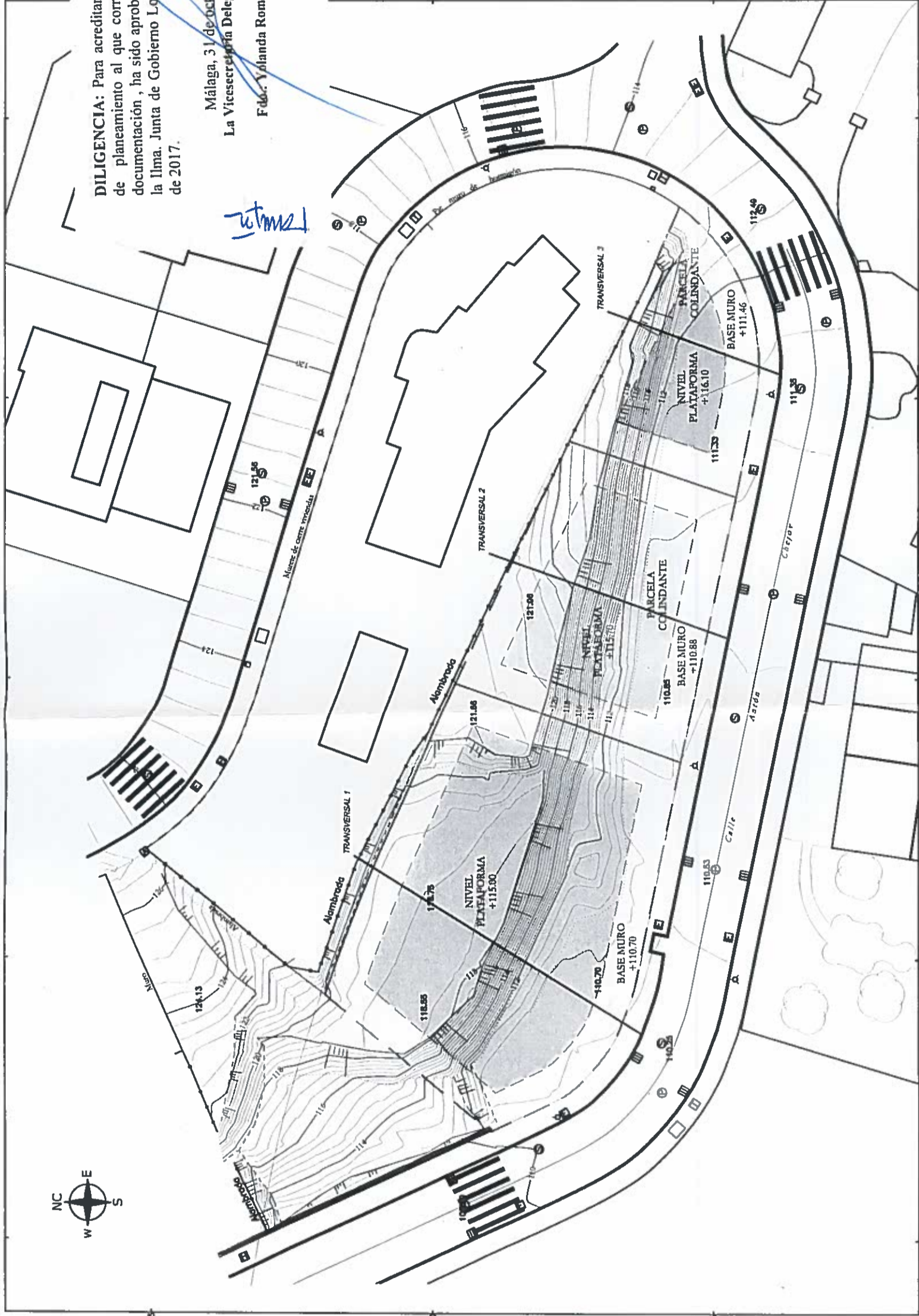
Resumen Ejecutivo



17 MAYO 2017

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 27 de octubre de 2017.

Málaga, 31 de octubre de 2017
 La Viceconsejera Delegada de la G.M.U.
 Fdo. Yolanda Romero Gómez



LEYENDA

- Bordillos
- Alameda
- TTTTTTTT Talud alto
- Talud bajo
- ===== Muros
- A Farola
- ⊙ Pozo saneamiento
- ⊙ Pozo Pluviales
- ⊠ Telecomunicaciones
- ⊠ Arq. Electricidad
- ⊠ Arq. Alumbrado
- ⊠ Hidrante
- ⊠ Arq. Riego
- ⊠ Arq. Indeterminada
- ⊠ Imbornal
- ⊠ Arq. Agua
- Limite de parcelas

RESUMEN Ejecutivo

ESTUDIO DE PARA DETERMINAR LA RASANTE DE LAS PARCELAS 11, 13 Y 15 DE LA C/ ANTON CHEJOV N° 11. (MALAGA)		PROMOTOR D. JACINTO VEGA GUTIERREZ Y OTROS		PLANO ED.7	
PLANO TOPOGRAFICO ACTUAL Y RASANTES DE PARCELAS		PROMOTOR 		ESTUDIO DE ARQUITECTURA	
EXPT. 001/2015		FECHA MARZO/2016		ESCALA 1/400	
ARQUITECTO FRANCISCO J. MARIANO SANCHEZ S.L.		C/POTRILLO N°20 - Urb. MAYORAZGO 29016 MALAGA - TEL/FAX: 952.220418			

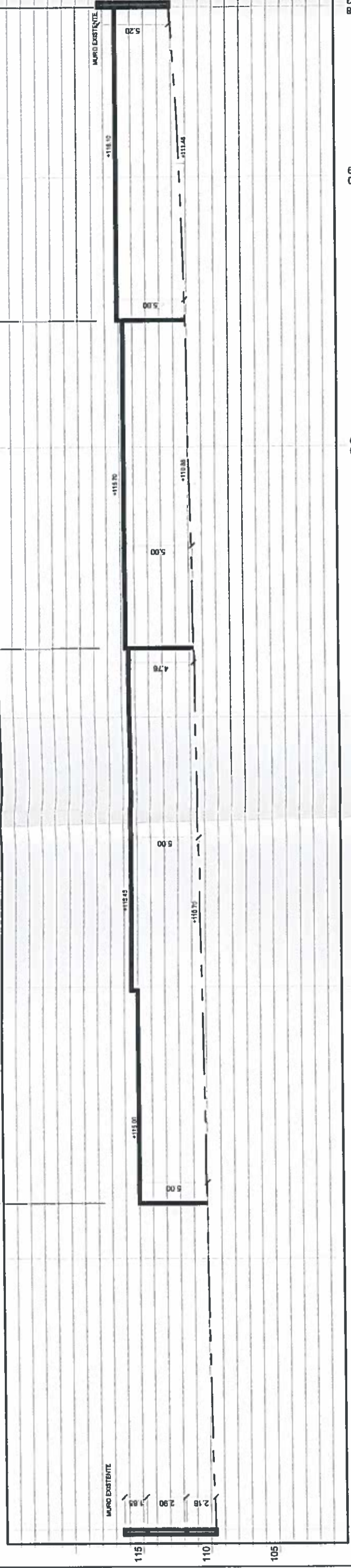
17 MAR 2017

PARCELA N° 11 REF. CATASTRAL:
E33214JF785A0001WV

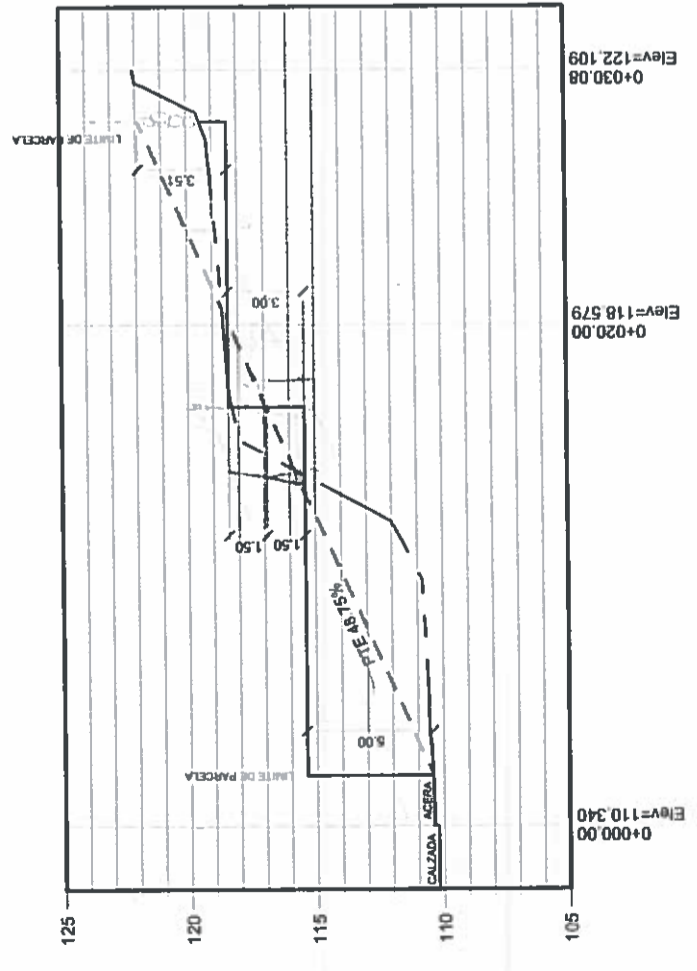
PARCELA N° 13 REF. CATASTRAL:
E33214JF785A0001WV

PARCELA N° 15 REF. CATASTRAL:
E33214JF785A0001WV

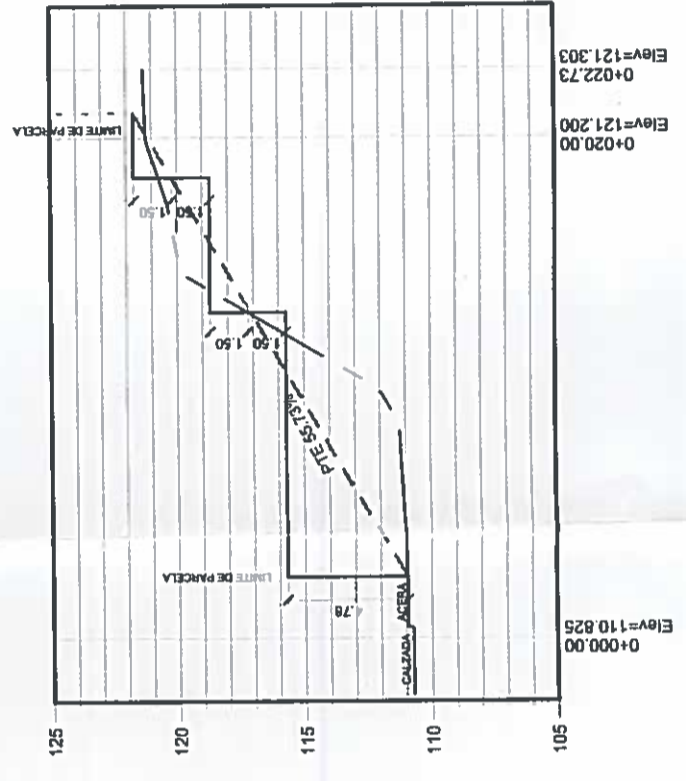
ZONA VERDE



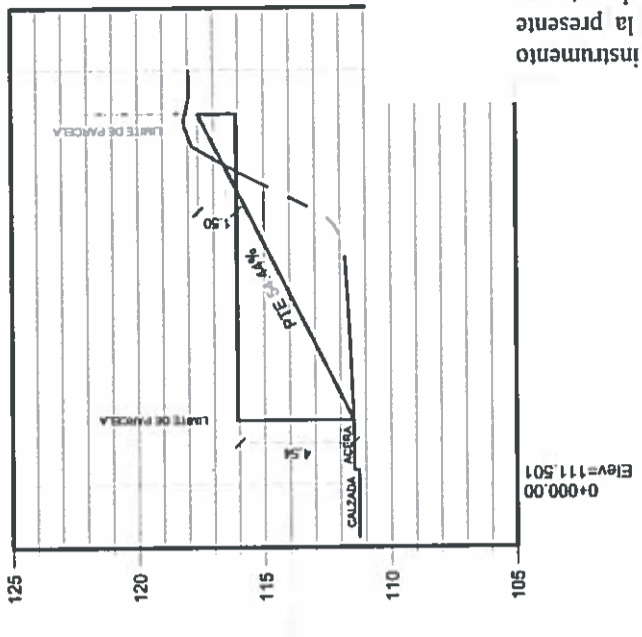
LONGITUDINAL CALLE ANTON CHEJOV
ESCALA HORIZONTAL 1 : 200
ESCALA VERTICAL 1 : 200



TRANSVERSAL 1
ESCALA HORIZONTAL 1 : 200
ESCALA VERTICAL 1 : 200



TRANSVERSAL 2
ESCALA HORIZONTAL 1 : 200
ESCALA VERTICAL 1 : 200



TRANSVERSA
ESCALA HOR
ESCALA V

ESTUDIO DE PARA DETERMINAR LA
RASANTE DE LAS PARCELAS 11, 13 Y
15 DE LA C/ ANTON CHEJOV N° 11.
(MALAGA)

PLANO PERFIL LONGITUDINAL MURO CALLE Y
NIVELES

EXPT. 001/2015

FECHA MARZO/2016

ESCALA 1/300

PROMOTOR D. JACINTO VEGA GUTIERREZ

PROMOTOR
ARQUITECTO

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno Local el 27 de octubre de 2017.

Malaga, 31 de octubre de 2017
La Vicesecretaría Delegada de la G.M.U.
Fdo.: Yolanda Romero Gómez

[Handwritten signature]