

**RESUMEN EJECUTIVO.**  
Estudio de Detalle. Vivienda Unifamiliar Entremedianeras.  
Calle Vertical, núm. 15. Málaga.

**EMPLAZAMIENTO:** Ci. Vertical, núm. 15. 29010 Málaga.  
**ENCARGANTE:** D. RUBEN RODRIGUEZ AGUILAR.  
**ARQUITECTO:** D. PEDRO JOSÉ GONZÁLEZ LUCENA.

Septiembre 2016.

**DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación ha sido aprobado inicialmente por el Excmo. Ayto. Pleno en sesión ordinaria celebrada el 24 de marzo de 2017.

Málaga, 30 de marzo de 2017.-  
La Vicepresidenta Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido.

## 1. AMBITO Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

El ámbito de aplicación del Estudio de Detalle corresponde a la parcela de SUELO URBANO situada en calle Vertical, núm. 15, 29010, de Málaga.

El planeamiento de aplicación a la parcela residencial:  
PGOU DE MALAGA  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO, PEMMU-R.4  
ORDENANZAS DE ZONA COLONIA TRADICIONAL POPULAR (CTP-1)

Con anterioridad se ha solicitado Expediente de Alineaciones, Ref PP 3014/15, que ha resuelto el retranqueo parcial de la edificación a construir, para regularización de la sección viaria. La superficie total de la parcela resultante es de 121.99 m<sup>2</sup>s.

Dentro de la parcela resultante se dispone en su lindero medianero noroeste, de una franja de suelo libre, de servidumbre de paso hacia la parcela colindante al fondo, como acceso peatonal en rampa-escalinata ascendente desde el vial. Se totaliza una superficie de suelo edificable de 98.60 m<sup>2</sup>s.

## 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Es el objeto de este Estudio de Detalle, definir las alineaciones interiores y ordenación de volúmenes de la edificación entremedianeras que se pretende construir sobre la parcela, como solución a las particulares características topográficas, y dentro del entorno fuertemente consolidado en la que se incluye.

## 3. JUSTIFICACION NORMATIVA.

Ordenanzas particulares de edificación.

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	70.00 m <sup>2</sup> s	121.99 m <sup>2</sup> s
Longitud mínima de fachada	4.00 m	8.07 m
Tipología edificatoria	Unifamiliar adosada y aislada	Unifamiliar aislada
Altura máxima, nº de plantas	PB+1	PB+1
Altura máxima, metros	7.50 m	6.13 m
Edificabilidad máxima	1.80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1.23 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Ocupación máxima planta baja	100.00%	61.17%
Ocupación máxima otra plantas	80.00%	61.17%
Separación a lindero público	Alineado a vial	Alineado a vial
Separación a lindero lateral	Medianero/Mínimo 2.00 m	Medianero
Profundidad máxima edificable	15.00 m	12.14 m
Usos predominantes	Residencial	Residencial

#### 4. SOLUCION ADOPTADA Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

La redacción del Estudio de Detalle obedece al interés de justificar una mejor ordenación final de los volúmenes de la vivienda a edificar, atendiendo a las necesidades del programa de vivienda y a las condiciones intrínsecas de la parcela y su entorno inmediato.

El solar y su entorno urbano se caracterizan por los fuertes desniveles viarios y parcelarios, y el alto grado de consolidación que presentan las edificaciones.

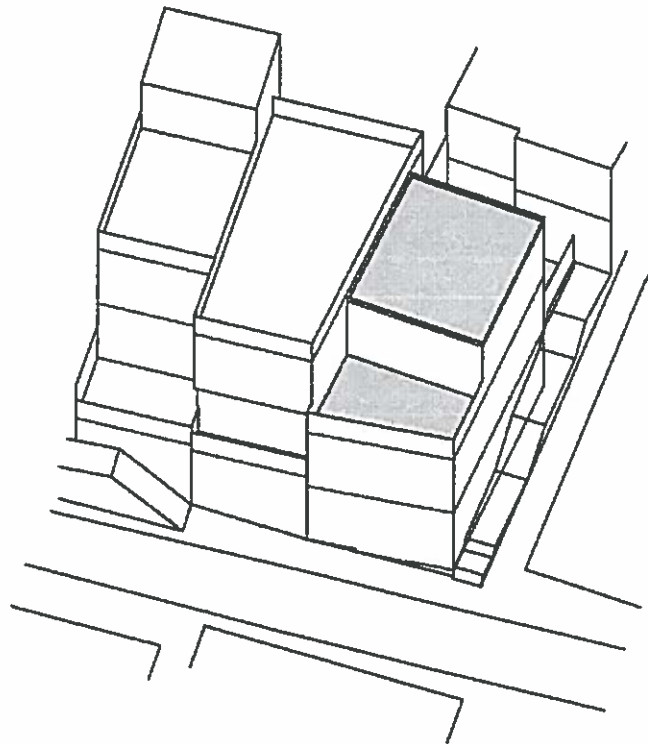
La parcela preserva en su lindero noroeste, el acceso peatonal en rampa-escalinata ascendente desde el vial, de servidumbre de paso hacia la parcela colindante al fondo.

La topografía de la parcela, actualmente edificada por una construcción en ruina, corresponde a tres explanaciones escalonadas sobre la pendiente, con un desnivel medio en la sección longitudinal, del 30%. Las parcelas colindantes, lateral sureste y al fondo, suroeste, se encuentran edificadas, adosadas, y con alturas de PB+2 y PB+1, presentando medianeras vistas.

La edificación entremedianeras objeto del Estudio de Detalle, propone una vivienda unifamiliar, organizada en planta baja y primera, con patio de fondo de parcela, donde los volúmenes se escalonan sobre la pendiente ascendente, conformando al interior sótano de garaje y trastero.

La geometría del edificio, escalona los volúmenes de PB+1 sobre la pendiente del terreno, y alturas menor de 7.50 m., con retranqueo al vial del cuerpo superior una distancia mayor de 3.49 m., contribuyendo a la ocultación de la medianera edificada colindante.

Se justifica la propuesta, considerando las reducidas dimensiones de la parcela, y los condicionantes de medianeras vistas consolidadas que presenta, así como la pendiente ascendente, que aconsejan una solución particular que permita un adecuado programa edificatorio, adaptándose a la topografía existente, a la vez que su construcción resulte técnicamente razonable, en la contención de las cimentaciones colindantes.



Málaga, septiembre de 2016.

Fdo: Pedro José González Lucena.  
Arquitecto.

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación ha sido aprobado inicialmente por el Excmo. Ayto. Pleno en sesión ordinaria celebrada el 24 de marzo de 2017.

Málaga, 30 de marzo de 2017.-  
La Vicepresidenta Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido.