



ESTUDIO DE DETALLE

Situación:
CALLE CLAVILEÑO Nº 10A
ALMAYATE
T.M. DE VÉLEZ-MÁLAGA
-MÁLAGA-

Promotor:
FRANCISCO SANTIAGO ZAMBRANA

Arquitectos:
JUAN DOMINGO RUIZ DE MIER
RAFAEL LUQUE RUIZ DE MIER

07 de mayo de 2024

GLOSARIO

1.- AUTOR DEL ENCARGO

2.- REDACTOR DEL TRABAJO

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.- IDENTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES

5.- CONDICIONANTES TOPOGRÁFICOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

6.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

7.- RESUMEN EJECUTIVO

8.- ANEXOS

9.- PLANOS

Mayo de 2024

1.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de Francisco Santiago Zambrana, mayor de edad, con D.N.I. nº 74.849.036-K y domicilio en calle San Quintín nº 45, 4º-B, Málaga-29009.

2.- REDACTOR DEL TRABAJO

La presente documentación está redactada por los arquitectos Juan Domingo Ruiz de Mier y Rafael Luque Ruiz de Mier, colegiados nº 354 y 376, respectivamente, actuando en nombre y representación de la sociedad Estudio de Arquitectura Domingo y Luque S.L.P., con C.I.F. número B-92.988.013, y con domicilio en calle Solera nº 2, 1º D, 29.740 Torre del Mar, Málaga.

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle para definir la ordenación volumétrica, alineaciones y rasantes previstos en la parcela situada en la calle Clavileño nº 10A, 29.749 Almayate, Vélez-Málaga, Málaga.

- a) Se desarrolla el presente Estudio de Detalle como una única parcela.
- b) Se define la parcela en base al plano topográfico aportado por la propiedad que recoge los linderos y alineaciones indicados en la tira de cuerdas de la misma emitida por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.
- c) Se incluye el plano nº 2 que define las rasantes y cotas de la parcela en las distintas plataformas previstas.
- d) Atendiendo a la tira de cuerdas obtenida, no es necesaria la cesión de ningún sobrante para la regularización de la parcela.
- e) Se aclara en el presente documento todas las condiciones de la ordenanza de aplicación a la parcela (CTP-1).
- f) En la justificación de la normativa, se limita la densidad de viviendas a la exigida en la Innovación del PGOU/96, con aprobación definitiva de 28 de mayo de 2021.

Este documento se redacta para su tramitación ante el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, y obtener la correspondiente aprobación por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

4.- IDENTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle define las alineaciones, rasantes y la ordenación volumétrica de las edificaciones existentes en la parcela designada con el número 10A de la calle Clavileño, de Almayate (Vélez-Málaga), y según la documentación aportada por la propiedad consistente en plano de situación, plano topográfico, copia escritura y datos catastrales, se describe de la siguiente manera:

- Según Escritura de Segregación de 18 de marzo de 2024:

“Urbana. Parcela de terreno, sita en calle Clavileño de Almayate, término municipal de Vélez-Málaga, con una superficie de CUATROCIENTOS DOCE METROS Y CUARENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (412'49 m²), y que linda: al Norte, en línea de 13'70 y 1'39 con calle Clavileño, en línea recta de 8'64 y 7'76, con parcela A de la presente división; al Sur, en línea recta de 34'49 con parcelas colindantes; al Oeste, en línea recta de 3'49 y 7'99 con la parcela A de la presente división parcelaria y 6'12 con la cesión descrita como finca segregada D; y al Este, en línea recta de 16'34 con calle Camelias.”

- Según Ficha Catastral:

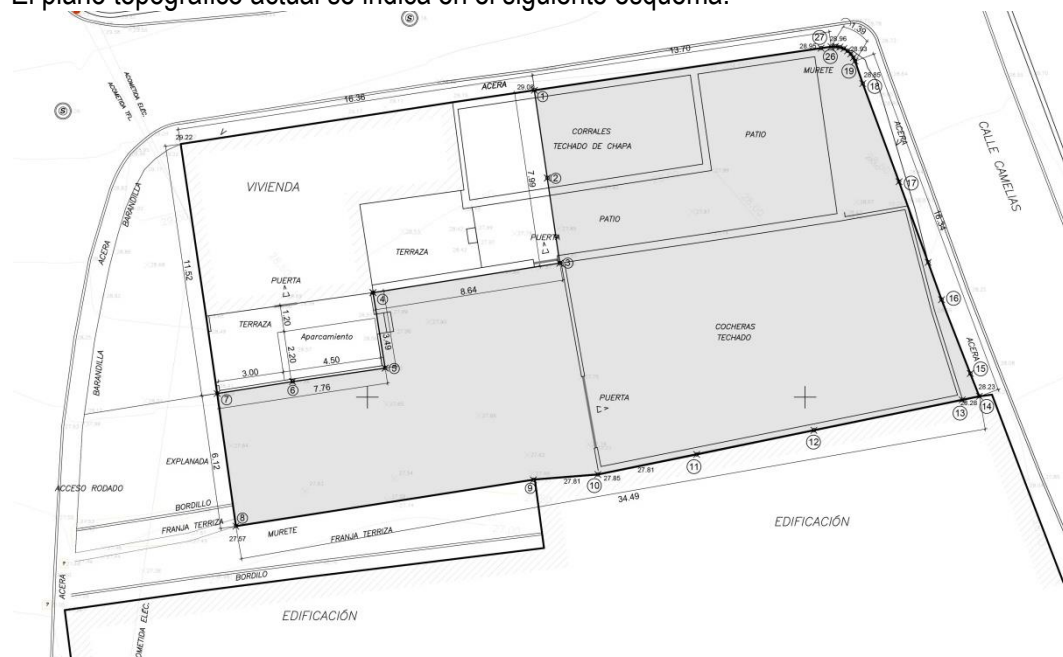
En el Catastro, aún no se ha actualizado la segregación de la parcela, por lo que figura una parcela construida sin división horizontal, con uso principal residencial, con la extensión superficial de seiscientos cincuenta y cinco metros cuadrados (655'00 m²). Cuenta con un inmueble en su interior que data del año 1.960, distribuido en vivienda, con una superficie de 160 m² y almacén de 159 m². Linda: por el Norte y Oeste, con calle Clavileño; por el Sur con otra propiedad; y por el Este, con calle Camelias. Su referencia catastral es 9159101UF9695N0001ZE.

- Según Tira de Cuerdas y Topográfico:

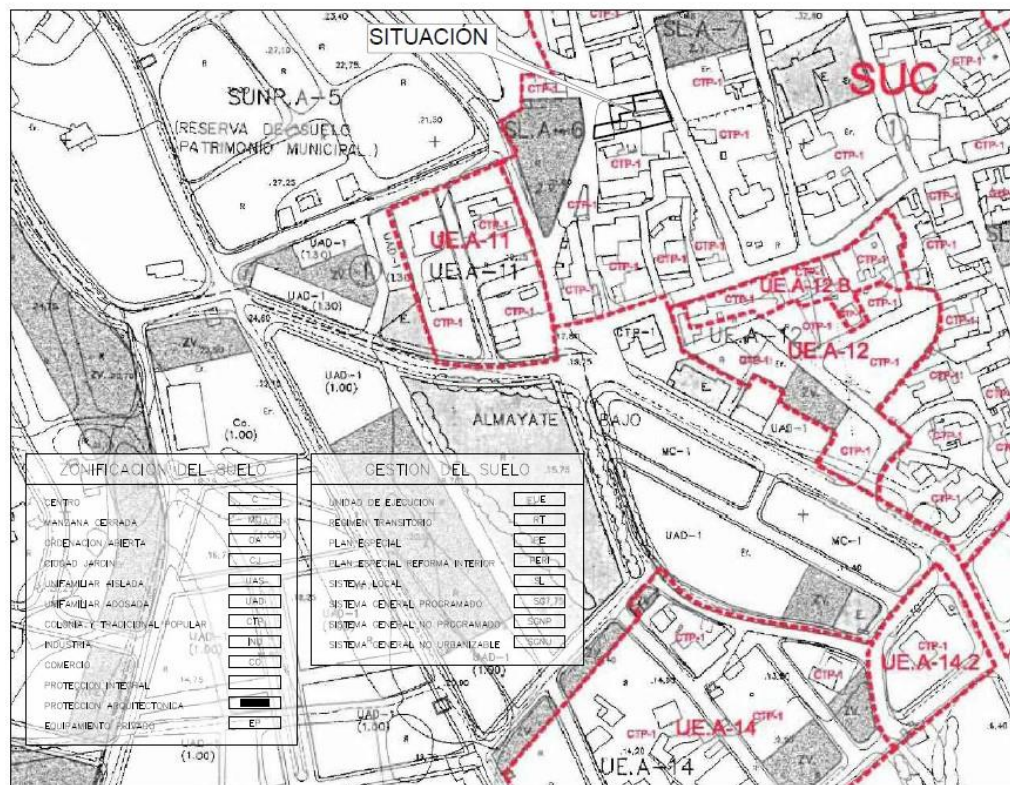
Según plano topográfico desarrollado en sistema de Coordenadas U.T.M. HUSO 30, Sistema de Referencia ETRS 1989, realizado atendiendo a la tira de cuerdas establecida por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, se grafía la parcela con forma trapezoidal (la Parcela 10A forma parte de la finca original), obteniendo una superficie total de “quinientos setenta, con cincuenta y tres metros cuadrados (570'53 m²)”.

Cuenta en su interior con edificación destinada a vivienda y terraza, cocheras techada, corrales con techo de chapa y zona de explanada.

El plano topográfico actual se indica en el siguiente esquema:



La parcela está situada en el suelo urbano del término municipal de Vélez-Málaga, y está regulada urbanísticamente por las determinaciones de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU/96, "Aplicación de la Ordenanza CTP-1 (Aprobación definitiva de Julio de 2011), siéndole de aplicación dicha ordenanza (CTP-1).



El artículo 291 del PGOU de Vélez-Málaga, "Condiciones de la Ordenación", establece que: "en parcelas superiores a 300 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno y la edificación colindante".

Así pues, y ante la necesidad de desarrollar una futura edificación en la Parcela designada con el número 10A de la calle Clavileño, de Almayate (Vélez-Málaga), cuya superficie es de 412'49 m²s, se redacta el presente Estudio de Detalle, que recoge las condiciones urbanísticas que determinan las futuras edificaciones previstas.

5.- CONDICIONANTES TOPOGRÁFICOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, según el plano topográfico aportado desarrollado en base a la Tira de Cuerdas emitida por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga y al sistema de UTM HUSO 30, Sistema de Referencia ETRS 1989, posee una superficie total de 412'49 m²s.

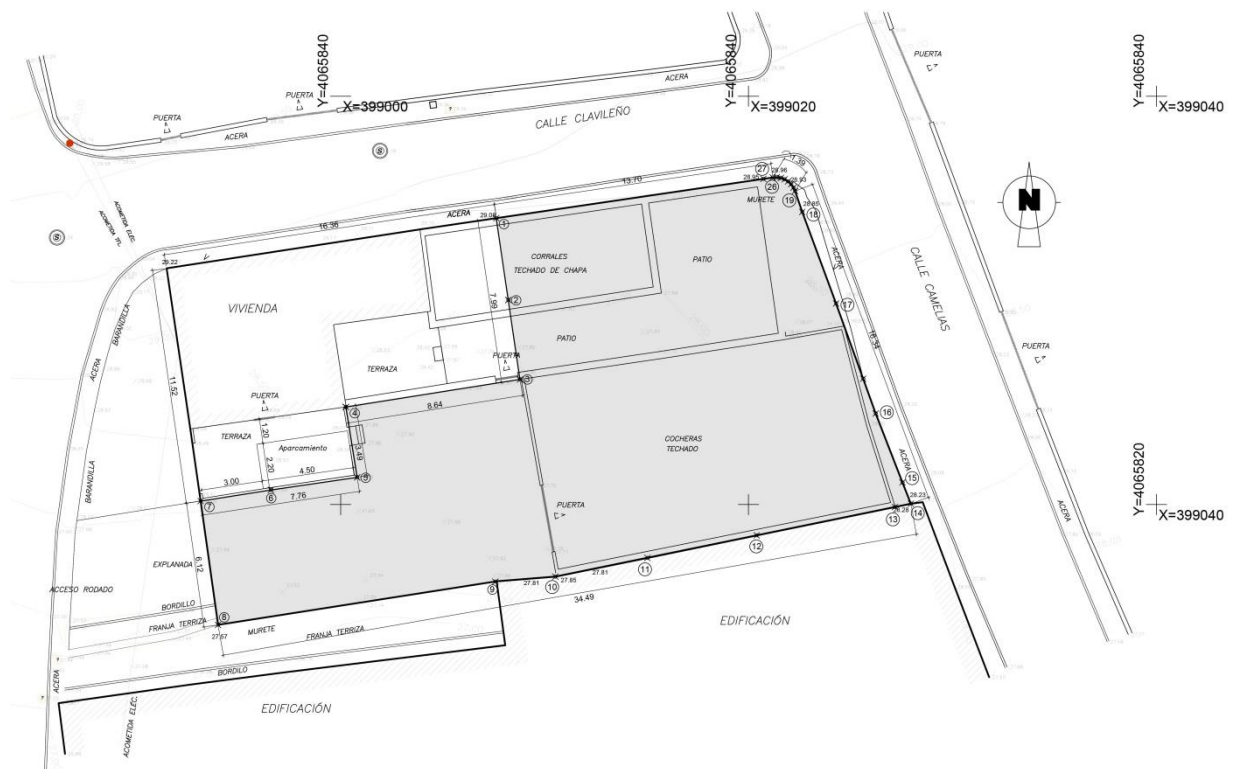
Dicha parcela está alineada, al Norte y Oeste con calle Clavileño y al Este con calle Camelias, siendo medianero con otras propiedades en el resto de sus linderos.

En su estado actual, en el interior de la parcela existen diversas construcciones destinadas a corrales, cochera con techo de chapa, patio y zona de explanada, presentando una topografía sin variaciones relevantes.

El estado actual de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se identifica en la siguiente fotografía:



Las coordenadas georreferenciadas obtenidas para la parcela son las siguientes:



TOPOGRÁFICO ACTUAL CON COORDENADAS UTM E= 1/150

PARCELA 10A		
PUNTO	X	Y
1	399007.6319	4065834.0285
2	399008.2203	4065830.0190
3	399008.7916	4065826.1271
4	399000.2542	4065824.7759
5	399000.8082	4065821.3309
6	398996.5812	4065820.7119
7	398993.1380	4065820.1690
8	398993.9895	4065814.1060
9	399007.5820	4065816.2255
10	399010.5295	4065816.4660
11	399015.0400	4065817.3855
12	399020.4000	4065818.4855
13	399027.1800	4065819.8755
14	399027.9612	4065820.0385
15	399027.5473	4065821.0821
16	399026.2369	4065824.4573
17	399024.2893	4065829.8502
18	399022.6317	4065834.3298
19	399022.2784	4065835.3571
20	399022.2020	4065835.5260
21	399022.0870	4065835.6890
22	399021.9377	4065835.8291
23	399021.7710	4065835.9310
24	399021.5840	4065836.0000
25	399021.3870	4065836.0300
26	399021.1871	4065836.0212
27	399020.7310	4065835.9540

**SISTEMA DE COORDENADAS
GEORREFERENCIADAS
UTM ETRS-89 HUSO 30**

6.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle define las alineaciones, rasantes y la volumetría de una edificación entre medianerías situada en la parcela anteriormente descrita, cumpliendo todas las determinaciones y parámetros urbanísticos establecidos por la ordenanza de aplicación CTP-1, tal y como se detalla en el siguiente cuadro comparativo:

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU		
Calificación urbanística detallada	Suelo Urbano		
Ordenanza de aplicación	CTP-1		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

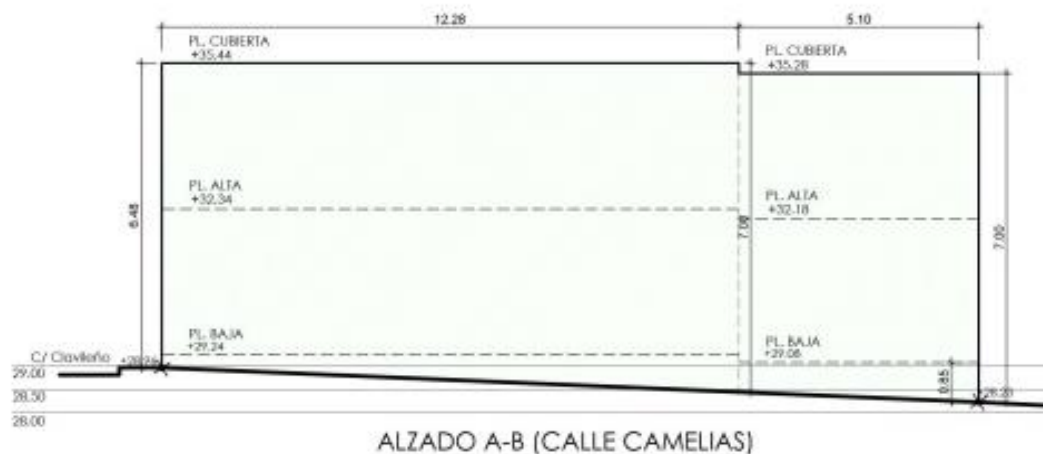
CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	ESTUDIO DE DETALLE
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	70'00 m²s		412'49 m²s
Nº máximo de viviendas	412'49 m²s / 70'00 m²t (5 Viviendas)		<ó= a 5 Viviendas
Fondo mínimo de parcela			
Longitud mínima de fachada	Toda la alineación a vial		15'09 m.

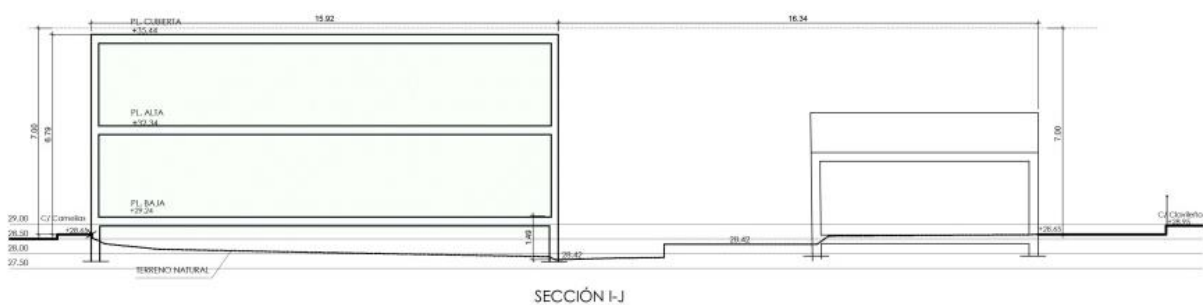
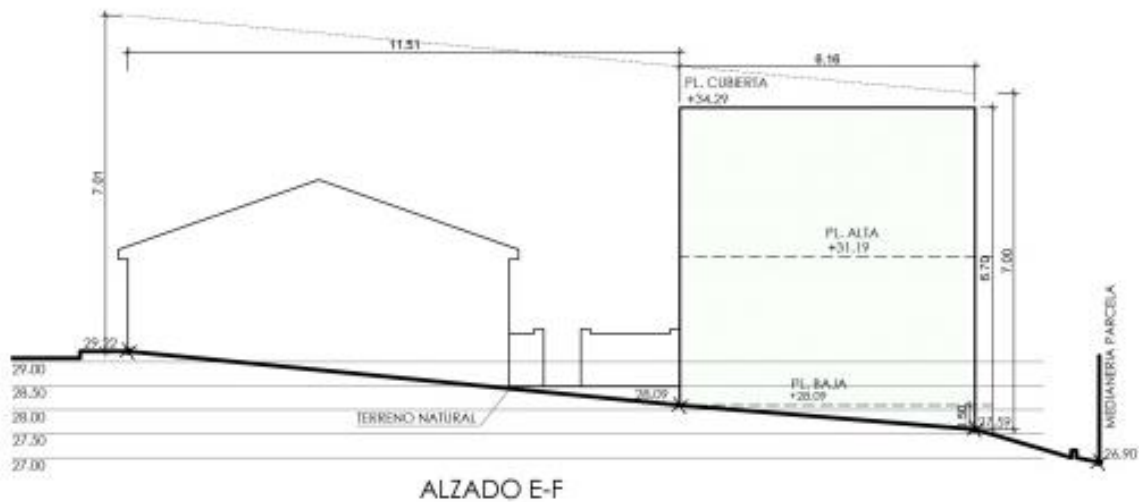
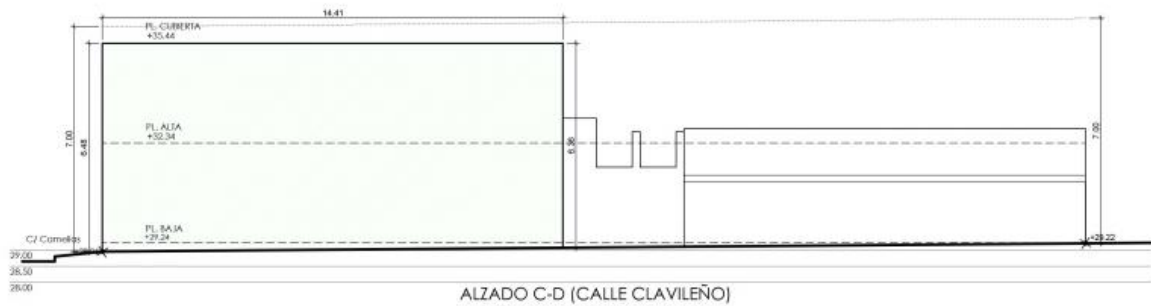
Altura máxima, nº de plantas	PB+1		PB+1
Altura máxima, metros	7'00 m.		7'00 m.
Altura libre de plantas			
Edificabilidad máxima	No se establece		No se establece (1)
Ocupación máxima	No se establece		No se establece (2)
Ocupación planta 1ª			
Ocupación planta 2ª			
Separación a lindero público	Alineada a vial		Alineada a vial
Separación a lindero privado	No se establece (3)		3'00 m. (3)
Separación a Vial			
Alineaciones			
Usos predominantes			
Usos compatibles			
Tipología de la edificación			
Fondo máximo edificable	15'00 m.		> a 15'00 m.
Plazas mínimas de aparcamiento			
Vuelo máximo			
Nivel protección edificio existente			

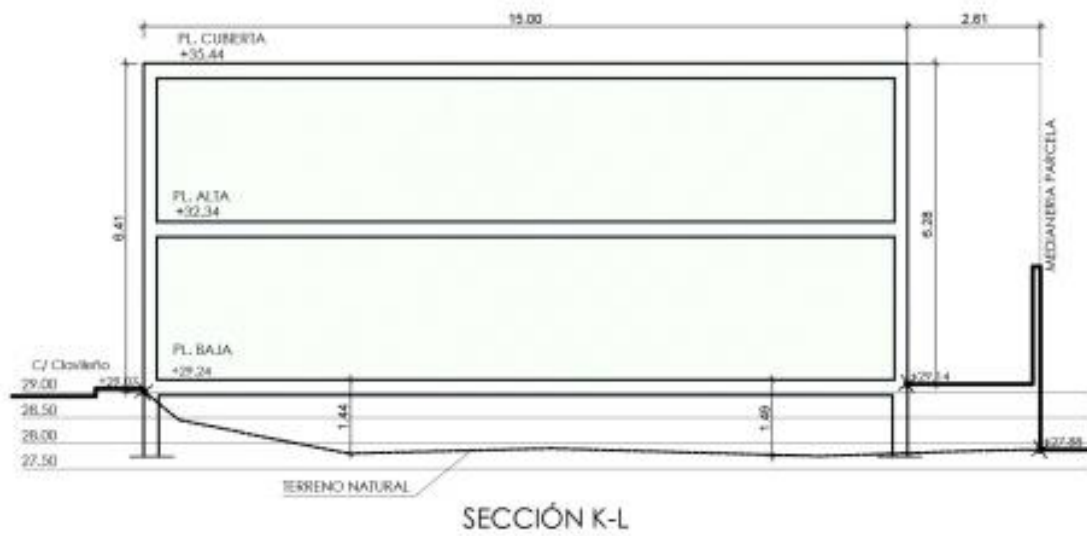
OBSERVACIONES:

- (1) Cálculo de superficie construida: $824'98 \text{ m}^2 \text{ c} / 412'49 \text{ m}^2 \text{ s} = 2'00 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ s}$
- (2) Cálculo de superficie ocupada: $412'49 \text{ m}^2 \times 100 / 412'49 \text{ m}^2 \text{ s} = 100 \%$
- (3) Las condiciones del art. 291.6 del PGOU de Vélez-Málaga establece que la edificación, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre éstos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2'00 m.

La justificación de la altura de la edificación con respecto a la rasante del terreno en las distintas plataformas previstas, es la siguiente:







En Vélez-Málaga, a 07 de mayo de 2024

Los Arquitectos

Juan Domingo Ruiz de Mier

Rafael Luque Ruiz de Mier

7.- RESUMEN EJECUTIVO

7.- RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN CALLE CLAVILEÑO Nº 10A, DE ALMAYATE, T.M. DE VÉLEZ-MÁLAGA. MÁLAGA.*(Art. 25.3 R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre)***7.1. DELIMITACION DEL AMBITO EN EL QUE LA ORDENACION PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.****7.1.1. Ámbito de la actuación.**

El ámbito del Estudio de Detalle lo constituye la parcela nº 10A de la Calle Clavileño de Almayate, en el término municipal de Vélez-Málaga, donde se ha definido la ordenación volumétrica, alineaciones y rasantes de la futura edificación proyectada, al poseer la misma una superficie superior a 300'00 m²s conforme establece el artículo 291 del PGOU de Vélez-Málaga. Dicha parcela es propiedad de Francisco Santiago Zambrana, mayor de edad, con D.N.I. nº 74.849.036-K y domicilio a efectos de notificaciones en calle San Quintín nº 45, 4º-B, 29.009 Málaga, posee una superficie total de 412'49 m²s, y aún se encuentra identificada catastralmente con la referencia 9159101UF9695N0001ZE.

7.2. ALCANCE DE LA ALTERACION.

El presente Estudio de Detalle define las alineaciones, rasantes y la volumetría de una edificación entre medianerías situada en la parcela anteriormente descrita, cumpliendo todas las determinaciones y parámetros urbanísticos establecidos por la ordenanza de aplicación CTP-1, tal y como se detalla en el siguiente cuadro comparativo:

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE		
Plan General Modificación Puntual de Elementos del PGOU/96 de Vélez Málaga. (Aprobación definitiva de Julio de 2011)		
NORMATIVA URBANÍSTICA		
Clasificación del suelo: Urbano consolidado.		
Ordenanza de aplicación: CTP-1		
Tipo de edificación: vivienda unifamiliar adosada compatible		
RÉGIMEN URBANÍSTICO COMPARADO		
	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie parcela mínima	70.00m ²	412.49m ²
Altura máxima	7.00m (PB+I) Se autoriza un ático que se regulará según la ordenanza de la Zona Centro	7.00m (PB+I)
Ocupación máxima del suelo	No se establece porcentaje de ocupación.	No se establece porcentaje de ocupación. Calculado=559.76m ² (0.981%)
Edificabilidad	No se establece edificabilidad neta	No se establece edificabilidad neta Calculado=1119.56m ² (1.962%)
Retranqueos edificación		
Separación de fachada principal a calle:	alineada	alineada
Separación de edificación a lindero medianero:	ninguna Si por determinadas circunstancias hubiera que separarse de los linderos, la distancia mínima será ≥ 2m	adosada
Fachada mínima	Toda la alineación a vial	31,42 ml
Profundidad máxima edificable desde la valla al vial	15.00 m	≤15.00 m

En Vélez-Málaga, a 07 de mayo de 2024

Juan Domingo Ruiz de Mier

Rafael Luque Ruiz de Mier

8.- ANEXOS

8.1. NIF PROPIEDAD



8.2. FICHA CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9159101UF9695N0001ZE

PARCELA

Superficie gráfica: 655 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: VELEZ - MALAGA 3

Código registral único: 29032000453857

Fecha coordinación: 14/12/2023

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CLAVILEÑO 10
29749 VELEZ-MALAGA [ALMAYATE] [MÁLAGA]

Clase: URBANO

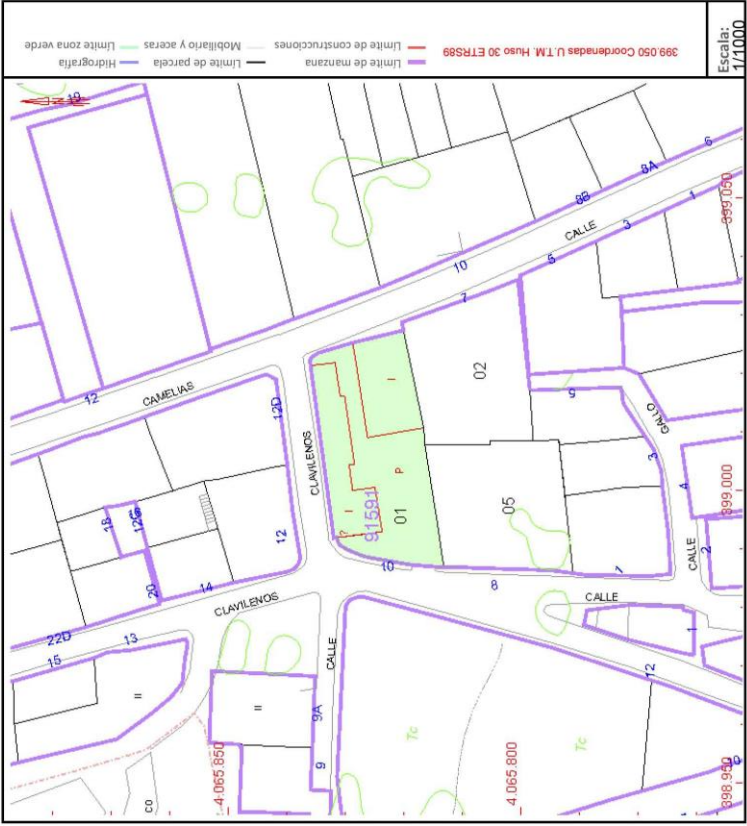
Uso principal: Residencial

Superficie construida: 319 m2

Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		160
ALMACEN		159



FRANCISCO SANTIAGO ZAMBRANA

Estudio de Detalle para Parcela nº 10A. C/ Clavileño. Almayate. T.M. de Vélez-Málaga. Málaga.

Promotor

9.- PLANOS