



PROYECTO BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS COTO DE LA ZENAIDA



ARQUITECTO JUAN RAMÓN MONTOYA MOLINA
PROYECTO BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA".
SITUACIÓN LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
PROMOTOR GORKABA S.L.
Nº EXP. 037/2014
FECHA NOVIEMBRE 2024

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON PROMOTOR: GORKABA 97 SL

21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENaida"
Situación LA ZENaida PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

1. MEMORIA DESCRIPTIVA



VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA

El presente visado acredita expresamente las siguientes
circunstancias: La identidad y habilitación profesional del
arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y
corrección documental según normativa aplicable.

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON

PROMOTOR:

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIIDA"
Situación LA ZENAIIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

1.1. Identificación y objeto del proyecto

Título del proyecto	BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS. "COTO DE LA ZENAIIDA"
Objeto del proyecto	El objeto del proyecto es la construcción de un edificio de 21 viviendas en bloque, con planta baja más dos plantas sobre rasante, y una planta bajo rasante destinada a aparcamientos, trasteros y locales de instalaciones de la edificación. Así mismo, el proyecto contempla la construcción de una piscina comunitaria y local de aseos en el ámbito de la parcela. Por último, el proyecto abarca las obras de cerramiento de la parcela y adecuación de zonas de tránsito y accesos.
Situación	LA ZENAIIDA. PARCELA M-18. RINCON DE LA VICTORIA. Málaga.

1.2. Agentes

1.2.1. Promotor.

GORKABA 97 S.L.
CIF/NIF: B-29.173.820; Dirección: C/ GORRION, Nº 2 RINCON DE LA VICTORIA (MALAGA)
Representante legal: VICENTE JIMENEZ IFERGAN
CIF/NIF: 24.863.034-Y; Dirección: C/ GORRION, Nº 2 RINCON DE LA VICTORIA (MALAGA)

1.2.2. Proyectista.

JUAN RAMON MONTOYA MOLINA
ARQUITECTO
NIF: 25.055.987-V; Colegio Málaga - Nº Colegiado 345
URB. HACIENDA SAN FERNANDO. C/ CALIPSO, Nº 18. 29.631 BENALMADENA (Málaga)

1.2.3. Otros técnicos.

Director de Obra	JUAN RAMON MONTOYA MOLINA ARQUITECTO NIF: 25.055.987-V; Colegio Málaga - Nº Colegiado 345 URB. HACIENDA SAN FERNANDO. C/ CALIPSO, Nº 18. 29.631 BENALMADENA (Málaga)
Director de Ejecución	FRANCISCO JAVIER FRIAS CHICANO, ARQUITECTO TECNICO, Nº Colegiado: 2.514, Colegio: MALAGA CIF/NIF: 52.587.622-P; Dirección: CALLE CAMINO DE MÁLAGA 22, 2ºE. Vélez Málaga
Autor del estudio de seguridad y salud	ANGEL MARTIN CASCO, ARQUITECTO TECNICO, Nº Colegiado: 1797, Colegio: MALAGA CIF/NIF: 24.135.397-W; Dirección: AVDA. MANUEL ALTOLAGUIRRE, 31, 1º4 LA CALA DEL MORAL (MALAGA)
Coordinador de seguridad y salud en obra	FRANCISCO JAVIER FRIAS CHICANO, ARQUITECTO TECNICO, Nº Colegiado: 2.514, Colegio: MALAGA CIF/NIF: 52.587.622-P; Dirección: CALLE CAMINO DE MÁLAGA 22, 2ºE. Vélez Málaga

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON
PROMOTOR: GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA





Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

1.3. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

Emplazamiento	El solar se encuentra situado en la zona periférica de la ciudad, junto a edificaciones donde predomina la tipología de vivienda plurifamiliar aislada.
Datos del solar	El solar objeto del presente proyecto se encuentra en RINCON DE LA VICTORIA, tiene una configuración casi rectangular con una superficie en planta de 5.640 m². La plataforma en la que se ejecutará el edificio se encuentra prácticamente a nivel, accediendo a ella a través de un vial propio con una ligera pendiente. Referencia Catastral: 7763107UF8676S0001YI
Datos de la edificación existente	No procede, ya que se trata de una obra nueva.
Antecedentes de proyecto	La información necesaria para la redacción del proyecto (geometría, dimensiones, superficie del solar de su propiedad e información urbanística), ha sido aportada por el promotor para ser incorporada a la presente memoria.

1.4. Descripción del proyecto

1.4.1. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.	
Descripción general del edificio	El edificio proyectado corresponde a la tipología de vivienda plurifamiliar aislada, compuesto de tres plantas sobre rasante y una planta sótano destinada a aparcamiento. Las viviendas se componen de salón comedor, cocina, dos o tres dormitorios (según tipo) y dos baños. La composición en planta contempla la condición de edificio aislado, la ubicación de los núcleos de comunicación y el programa de necesidades requerido por el promotor. Partiendo de estas premisas, se ha proyectado una distribución en planta, con el mínimo de espacios residuales, actuando el núcleo de comunicación vertical como elemento ordenador del espacio. Las viviendas se ajustan en superficie al nivel adquisitivo del mercado inmobiliario. Sin embargo, las terrazas se diseñan a partir de un dimensionado generoso, ya que desempeñan un papel fundamental en época estival. La composición en planta del edificio parte de la ubicación de los núcleos de comunicación vertical, con el fin de optimizar al máximo la distribución en planta y reducir en lo posible los espacios residuales, como pasillos.
Programa de necesidades	El programa de necesidades requerido por el promotor viene condicionado por la demanda del mercado inmobiliario para este tipo de viviendas plurifamiliares aisladas, componiéndose de salón-comedor, cocina, dos o tres dormitorios (según tipo) y dos baños. El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del presente proyecto contempla plazas de aparcamiento y trasteros en la planta sótano y viviendas en las plantas altas. El programa funcional viene condicionado por la demanda del mercado inmobiliario para este tipo de promociones, por lo que se han proyectado apartamentos con un programa ajustado, economizando y evitando los espacios residuales, con el fin de adecuar la superficie necesaria al programa requerido. El estudio funcional se ajusta al programa de necesidades requerido por el promotor, concentrándose en el estudio de las circulaciones, zonificación, orientación y soleamiento, así como al cumplimiento de las Ordenanzas y Normativa de Aplicación.



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

Uso característico del edificio	El uso característico del edificio es residencial, con aparcamientos y trasteros en la planta sótano.
Relación con el entorno	El elemento urbanístico regulador del entorno físico está constituido por las ordenanzas municipales. El número de plantas, las alturas y los elementos volados contemplados por la normativa dan como resultado un entorno con cierta homogeneidad tipológica.
Espacios exteriores adscritos	Además de la edificación, se consideran los siguientes espacios exteriores adscritos: piscina comunitaria y zonas comunes de acceso al edificio.

1.4.2. Marco legal aplicable de ámbito estatal, autonómico y local.

El presente proyecto cumple el Código Técnico de la Edificación, satisfaciendo las exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos de 'Seguridad estructural', 'Seguridad en caso de incendio', 'Seguridad de utilización y accesibilidad', 'Higiene, salud y protección del medio ambiente', 'Protección frente al ruido' y 'Ahorro de energía y aislamiento térmico', establecidos en el artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En el proyecto se ha optado por adoptar las soluciones técnicas y los procedimientos propuestos en los Documentos Básicos del CTE, cuya utilización es suficiente para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas impuestas en el CTE.

Exigencias básicas del CTE no aplicables en el presente proyecto

Exigencias básicas SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad

Exigencia básica SUA 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación

Las condiciones establecidas en DB SUA 5 son de aplicación a los graderíos de estadios, pabellones polideportivos, centros de reunión, otros edificios de uso cultural, etc. previstos para más de 3000 espectadores de pie.

Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

Exigencias básicas HE: Ahorro de energía

Exigencia básica HE 5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica

El edificio es de uso residencial por lo que, según el punto 1.1 (ámbito de aplicación) de la Exigencia Básica HE 5, no necesita instalación solar fotovoltaica.

Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

PROMOTOR:

ARQ.: MONTOLIVA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA





Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

Cumplimiento de otras normativas específicas:

Estatales

ICT	Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones
RITE	Reglamento de instalaciones térmicas en edificios (RITE)
REBT	Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51
RIGLO	Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a ICG 11
RIPCI	Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (RIPCI)
RCD	Producción y gestión de residuos de construcción y demolición
R.D. 235/13	Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

1.4.3. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y otras normativas.

Normas de disciplina urbanística

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON
PROMOTOR: GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Hoja nº 1

PROYECTO: Conjunto residencial de 21 viviendas, garajes, trasteros y piscina EMPLAZAMIENTO: UR La Zenaida, parcela M-18, s/n - RINCON DE LA VICTORIA

ENCARGANTE: GORKABA 97 SL ARQUITECTO/A: JUAN RAMON MONTOYA MOLINA
MONTOYA MOLINA Sociedad Limitada Profesión

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEPMF (SNU)	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
En tramitación	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA ☐	Adaptado parcialmente a LOUA ☒	Adaptado totalmente a LOUA ☐	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial ☐	Aprobación provisional ☐	Aprobación definitiva sin publicar ☐
------------------------------	---	--	---	------------------------------------	---	---	---

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☒	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	De carácter rural o natural (común)	☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo	☐			Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Suelo agrícola de secano	☐
				Protección según PEPMF	

Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	De carácter rural o natural (común)	☐
Sometido a planeamiento de desarrollo	☐			Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Suelo agrícola de secano	☐
				Protección según PEPMF	

OBSERVACIONES:

LEYENDA:

POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regional	PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
ND	Normativas Directoras	PPO	Plan Parcial de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
NN.SS. Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma Interior
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	PU	Proyecto de Urbanización
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Hoja nº 2

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	Plan Parcial		
Calificación urbanística detallada	Urbano		
Ordenanza de aplicación	OA-1		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	600		5.640 m2
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada			
Diámetro mínimo inscrito	30 m.		47 m.
Nº máx. viviendas	21		21
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria	Aislada		Aislada
Altura máxima, nº de plantas	3		3
Altura máxima, metros	10		10
Altura mínima			
Edificabilidad neta	2.256,43 m2t.		2.251,75 m2t.
Ocupación planta baja	65% (3.666 m2)		26,22% (1.479,20 m2)
Ocupación planta primera			
Ocupación otras plantas			
Separación a lindero público	h/3 mayor de 5 m.		5 m.
Separación a lindero privado	h/3 mayor de 3 m (3,33 m.)		3,5 m.
Separación entre edificios			
Profundidad máxima edificable			
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Usos predominantes	Residencial		Residencial
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	1 cada 100 m2t. (23)		42 plazas
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES:

 En _____ a 28 de Noviembre de 2024.

Fdo.

 JUAN RAMON MONTOYA MOLINA....., arquitecto/a
 MONTOYA MOLINA Sociedad Limitada Profesio

NOTA: La cumplimentación de este modelo de ficha es de carácter voluntario si bien, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDU (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio), los proyectos técnicos que tengan por finalidad la solicitud de licencia urbanística (edificación, parcelación urbanística y obras ordinarias de urbanización) deben incorporar la correspondiente información sobre las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas al suelo objeto de la actuación.



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

1.4.4. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.

Descripción de la geometría del edificio Se trata de un edificio de viviendas de tres plantas sobre rasante y un sótano destinado a cocheras y trasteros. La cubierta del edificio es de uso privativo de las viviendas de la tercera planta.

Volumen El volumen del edificio resulta de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas.

Superficies útiles y construidas

EDIFICIO DE VIVIENDAS					
PT SOTANO	SUP. CONST, CERRADA (A)	SUP. TERRAZAS CUBIERTAS (B)	TOTAL SUP. CONTR. (A+B)	SUP. UTIL	SUP. TERRAZA ABIERTA
PLAZAS DE APARCAMIENTO					
1				13,18	0,00
2				14,61	0,00
3				13,06	0,00
4				11,60	0,00
5				10,98	0,00
6				10,71	0,00
7				13,49	0,00
8				10,97	0,00
9				11,59	0,00
10				12,83	0,00
11				14,25	0,00
12				13,54	0,00
13				14,29	0,00
14				13,61	0,00
15				11,48	0,00
16 Aparcamiento Moto				10,13	0,00
17				19,34	0,00
18				12,38	0,00
19				13,95	0,00
20				13,28	0,00
21				17,33	0,00
22				13,23	0,00
23				13,64	0,00
24				13,05	0,00
25				12,08	0,00



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

26				12,08	0,00
27				13,28	0,00
28				17,33	0,00
29				14,85	0,00
30				14,85	0,00
31				21,64	0,00
32				13,96	0,00
33				11,50	0,00
34				12,08	0,00
35				13,61	0,00
36				13,61	0,00
37				13,32	0,00
38				13,91	0,00
39				11,50	0,00
40				12,08	0,00
41				13,28	0,00
42				14,12	0,00
Total	565,60	0,00	565,60	565,60	0,00

TRASTEROS					
1	10,56	0,00	10,56	8,03	0,00
2	14,29	0,00	14,29	12,34	0,00
3	14,28	0,00	14,28	12,34	0,00
4	11,34	0,00	11,34	9,49	0,00
5	13,69	0,00	13,69	11,64	0,00
6	14,56	0,00	14,56	12,55	0,00
7	13,59	0,00	13,59	11,72	0,00
8	18,55	0,00	18,55	16,56	0,00
9	20,00	0,00	20,00	17,81	0,00
10	17,50	0,00	17,50	14,91	0,00
11	11,03	0,00	11,03	9,99	0,00
12	11,27	0,00	11,27	8,40	0,00
13	10,83	0,00	10,83	8,57	0,00
14	10,59	0,00	10,59	8,35	0,00
15	11,45	0,00	11,45	8,65	0,00
16	13,31	0,00	13,31	10,93	0,00
17	12,99	0,00	12,99	10,78	0,00
18	13,26	0,00	13,26	11,00	0,00
19	13,27	0,00	13,27	11,00	0,00
20	12,94	0,00	12,94	10,71	0,00
21	12,56	0,00	12,56	9,79	0,00

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

PROMOTOR:

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA





Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

Total	281,86	0,00	281,86	235,56	0,00
-------	--------	------	--------	--------	------

ZONAS COMUNES					
Vestíbulo 1				10,23	0,00
Ventilación 1				3,40	0,00
Ascensor 1				2,89	0,00
ICT				0,85	0,00
Distribuidor Escalera 1				6,90	0,00
Escalera 1				9,15	0,00
Vestíbulo 2				9,53	0,00
Ventilación 2				5,83	0,00
Ascensor 2				2,97	0,00
Distribuidor Escalera 2				6,90	0,00
Escalera 2				9,00	0,00
Aljibe PCI				14,34	0,00
Aljibe Consumo				22,72	0,00
Total	119,72	0,00	119,72	104,71	0,00

RODADURA	468,60	0,00	468,60	447,11	0,00
----------	--------	------	--------	--------	------

TOTAL P. SOTANO -1	1.435,78	0,00	1.435,78	1.352,98	0,00
--------------------	----------	------	----------	----------	------

PLANTA BAJA	SUP. CONST, CERRADA (A)	SUP. TERRAZAS CUBIERTAS (B)	TOTAL SUP. CONTR. (A+B)	SUP. UTIL	SUP. TERRAZA ABIERTA	SUP. JARDIN USO PRIVATIVO
-------------	----------------------------	-----------------------------------	----------------------------	-----------	----------------------------	---------------------------------

Portal 1						
Vivienda A	107,34	41,80	149,14	90,79	12,33	87,18
Vivienda B	86,22	41,97	128,19	74,70	36,34	69,39
Vivienda C	86,22	42,01	128,23	74,70	36,35	65,45
Vivienda D	110,32	49,69	160,01	93,37	19,50	49,64
Comunes	10,48	45,65	56,13	54,67	0,00	0,00
Portal 2						
Vivienda E	107,30	34,77	142,07	90,83	16,13	50,63
Vivienda F	86,37	41,70	128,07	74,99	27,00	72,21
Vivienda G	107,47	42,19	149,66	90,85	26,50	78,54
Comunes	10,48	28,30	38,78	37,90	0,00	0,00

TOTAL P. BAJA	712,20	368,08	1.080,28	682,80	174,15	473,04
---------------	--------	--------	----------	--------	--------	--------

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON
PROMOTOR: GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA





Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

PLANTA PRIMERA	SUP. CONST, CERRADA (A)	SUP. TERRAZAS CUBIERTAS (B)	TOTAL SUP. CONTR. (A+B)	SUP. UTIL	SUP. TERRAZA ABIERTA
----------------	-------------------------------	-----------------------------------	----------------------------	--------------	----------------------------

Portal 1					
Vivienda A	107,34	37,55	144,89	90,79	0,00
Vivienda B	86,22	41,97	128,19	74,70	0,00
Vivienda C	86,20	42,01	128,21	74,70	0,00
Vivienda D	110,32	49,69	160,01	93,37	0,00
Comunes	6,55	45,65	52,20	50,74	0,00
Portal 2					
Vivienda E	107,30	33,51	140,81	90,83	0,00
Vivienda F	86,37	36,68	123,05	74,99	0,00
Vivienda G	107,47	39,86	147,33	90,85	0,00
Comunes	6,55	28,30	34,85	33,97	0,00

TOTAL P. PRIMERA	704,32	355,22	1.059,54	674,94	0,00
-------------------------	---------------	---------------	-----------------	---------------	-------------

PLANTA SEGUNDA	SUP. CONST, CERRADA (A)	SUP. TERRAZAS CUBIERTAS (B)	TOTAL SUP. CONTR. (A+B)	SUP. UTIL	SUP. TERRAZA ABIERTA
----------------	-------------------------------	-----------------------------------	----------------------------	--------------	----------------------------

Portal 1					
Vivienda A	107,34	37,55	144,89	90,79	0,00
Vivienda B	86,22	36,94	123,16	74,70	0,00
Vivienda C	86,20	36,96	123,16	74,70	0,00
Vivienda D	110,32	41,09	151,41	93,37	0,00
Comunes	6,55	45,65	52,20	50,74	0,00
Portal 2					
Vivienda E	107,30	33,51	140,81	90,83	0,00
Vivienda F	86,37	36,68	123,05	74,99	0,00
Vivienda G	107,47	39,86	147,33	90,85	0,00
Comunes	6,55	28,30	34,85	33,97	0,00

TOTAL P. SEGUNDA	704,32	336,54	1.040,86	674,94	0,00
-------------------------	---------------	---------------	-----------------	---------------	-------------

SOLARIUM	SUP. CONST, CERRADA (A)	SUP. TERRAZAS CUBIERTAS (B)	TOTAL SUP. CONTR. (A+B)	SUP. UTIL	SUP. TERRAZA ABIERTA
----------	-------------------------------	-----------------------------------	----------------------------	--------------	----------------------------

Portal 2					
Vivienda E	0,00	0,00	0,00	96,93	96,93
Vivienda F	0,00	0,00	0,00	87,82	87,82
Vivienda G	0,00	0,00	0,00	87,34	87,34

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

PROMOTOR:

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

Comunes	0,00	0,00	0,00	40,89	40,89
Portal 1					
Vivienda A	0,00	0,00	0,00	97,18	97,18
Vivienda B	0,00	0,00	0,00	106,27	106,27
Vivienda C	0,00	0,00	0,00	105,95	105,95
Vivienda D	0,00	0,00	0,00	106,81	106,81
Comunes	0,00	0,00	0,00	40,89	40,89

TOTAL SOLARIUM	0,00	0,00	0,00	770,08	770,08
-----------------------	-------------	-------------	-------------	---------------	---------------

USOS	SUP. CONST, CERRADA (A)	SUP. TERRAZAS CUBIERTAS (B)	TOTAL SUP. CONTR. (A+B)	SUP. UTIL	SUP. TERRAZA ABIERTA
SOTANO	1.435,78	0,00	1.435,78	1.352,98	0,00
VIVIENDAS	2.120,84	1.059,84	3.180,68	2.802,76	944,23

TOTALES	SUP. CONST, CERRADA (A)	SUP. TERRAZAS CUBIERTAS (B)	TOTAL SUP. CONTR. (A+B)	SUP. UTIL	SUP. TERRAZA ABIERTA
TOTALES	3.584,21	1.059,84	4.644,05	4.164,42	944,23

ASEO DE PISCINA

PLANTA BAJA	SUP. CONST, CERRADA (A)	SUP. TERRAZAS CUBIERTAS (B)	TOTAL SUP. CONTR. (A+B)	SUP. UTIL	SUP. TERRAZA ABIERTA
ASEOS MASCULINOS	0,00	0,00	0,00	4,34	0,00
ASEOS FEMENINOS	0,00	0,00	0,00	4,34	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	8,68	0,00

TOTAL P. BAJA	13,41	0,00	13,41	8,68	0,00
----------------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------

DEPURACIÓN DE PISCINA

SÓTANO	SUP. CONST, CERRADA (A)	SUP. TERRAZAS CUBIERTAS (B)	TOTAL SUP. CONTR. (A+B)	SUP. UTIL	SUP. TERRAZA ABIERTA
DEPURACIÓN	0,00	0,00	0,00	21,88	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	21,88	0,00

TOTAL P. SOTANO	27,59	0,00	27,59	21,88	0,00
------------------------	--------------	-------------	--------------	--------------	-------------

PROMOTOR: GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA





Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

ACLARACION SOBRE LA SUPERFICIE COMPUTABLE

NIVEL	SUP. CONST, CERRADA (A)	SUP. TERRAZAS CUBIERTAS CERRADAS POR DOS O TRES LADOS	SUP. COMPUTABLE (50%) DE TERRAZAS CUBIERTAS CERRADAS POR DOS O TRES LADOS	TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE
-------	-------------------------------	--	--	--------------------------------

PLANTA BAJA	712,20	78,33	39,17	751,37
PLANTA PRIMERA	704,32	78,33	39,17	743,49
PLANTA SEGUNDA	704,32	78,33	39,17	743,49
ASEOS PISCINA	13,41			13,41

TOTAL P. BAJA	2.134,25	234,99	117,50	2.251,75
----------------------	-----------------	---------------	---------------	-----------------

SUPERFICIE LAMINA DE AGUA PISCINA	153,45
--	---------------

SUPERFICIES POR VIVIENDAS

VIVIENDAS PLANTA BAJA				
VIVIENDA A				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS Y LAVADERO	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/JARDIN
DISTRIBUIDOR	10,04			
COCINA	7,11			
SALON COMEDOR	28,34			
DORMITORIO 1	16,11			
BAÑO 1	5,07			
DORMITORIO 2	10,09			
DORMITORIO 3	10,52			
BAÑO 2	3,51			
LAVADERO			2,92	
TOTAL	90,79	107,34	41,80	99,51
VIVIENDA B				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS Y LAVADERO	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/JARDIN

PROMOTOR: GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

DISTRIBUIDOR	4,38			
SALÓN-COCINA	38,02			
DORMITORIO 1	13,70			
BAÑO 1	5,06			
DORMITORIO 2	10,34			
BAÑO 2	3,20			
TOTAL	74,70	86,22	41,97	105,73
VIVIENDA C				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/JARDIN
DISTRIBUIDOR	4,38			
SALÓN-COCINA	38,02			
DORMITORIO 1	13,70			
BAÑO 1	5,06			
DORMITORIO 2	10,34			
BAÑO 2	3,20			
TOTAL	74,70	86,22	42,01	101,80
VIVIENDA D				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/JARDIN
DISTRIBUIDOR	10,04			
COCINA	7,11			
SALON COMEDOR	28,34			
DORMITORIO 1	18,79			
BAÑO 1	4,97			
DORMITORIO 2	10,09			
DORMITORIO 3	10,52			
BAÑO 2	3,51			
LAVADERO			2,92	
TOTAL	93,37	110,32	49,69	69,14
VIVIENDA E				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/JARDIN
DISTRIBUIDOR	10,04			
COCINA	7,11			
SALON COMEDOR	28,34			
DORMITORIO 1	16,24			
BAÑO 1	4,98			
DORMITORIO 2	10,09			
DORMITORIO 3	10,52			
BAÑO 2	3,51			
LAVADERO			2,92	

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON
PROMOTOR: GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA





Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

TOTAL	90,83	107,30	34,77	66,76
VIVIENDA F				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/JARDIN
DISTRIBUIDOR	4,38			
SALÓN-COCINA	38,12			
DORMITORIO 1	13,83			
BAÑO 1	5,12			
DORMITORIO 2	10,34			
BAÑO 2	3,20			
TOTAL	74,99	86,37	41,70	99,21
VIVIENDA G				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/JARDIN
DISTRIBUIDOR	10,04			
COCINA	7,11			
SALON COMEDOR	28,34			
DORMITORIO 1	16,19			
BAÑO 1	5,05			
DORMITORIO 2	10,09			
DORMITORIO 3	10,52			
BAÑO 2	3,51			
LAVADERO			2,92	
TOTAL	90,85	107,47	42,19	105,04
VIVIENDAS PLANTA PRIMERA				
VIVIENDA A				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS Y LAVADERO	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS
DISTRIBUIDOR	10,04			
COCINA	7,11			
SALON COMEDOR	28,34			
DORMITORIO 1	16,11			
BAÑO 1	5,07			
DORMITORIO 2	10,09			
DORMITORIO 3	10,52			
BAÑO 2	3,51			
LAVADERO			2,92	
TOTAL	90,79	107,34	37,55	0,00

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

PROMOTOR:

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA





Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

VIVIENDA B				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS Y LAVADERO	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS
DISTRIBUIDOR	4,38			
SALÓN-COCINA	38,02			
DORMITORIO 1	13,70			
BAÑO 1	5,06			
DORMITORIO 2	10,34			
BAÑO 2	3,20			
TOTAL	74,70	86,22	41,97	0,00
VIVIENDA C				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS
DISTRIBUIDOR	4,38			
SALÓN-COCINA	38,02			
DORMITORIO 1	13,70			
BAÑO 1	5,06			
DORMITORIO 2	10,34			
BAÑO 2	3,20			
TOTAL	74,70	86,20	42,01	0,00
VIVIENDA D				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS
DISTRIBUIDOR	10,04			
COCINA	7,11			
SALON COMEDOR	28,34			
DORMITORIO 1	18,79			
BAÑO 1	4,97			
DORMITORIO 2	10,09			
DORMITORIO 3	10,52			
BAÑO 2	3,51			
LAVADERO			2,92	
TOTAL	93,37	110,32	49,69	0,00
VIVIENDA E				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS
DISTRIBUIDOR	10,04			
COCINA	7,11			
SALON COMEDOR	28,34			

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

PROMOTOR:

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA





Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

DORMITORIO 1	16,24			
BAÑO 1	4,98			
DORMITORIO 2	10,09			
DORMITORIO 3	10,52			
BAÑO 2	3,51			
LAVADERO			2,92	
TOTAL	90,83	107,30	33,51	0,00
VIVIENDA F				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS
DISTRIBUIDOR	4,38			
SALÓN-COCINA	38,12			
DORMITORIO 1	13,83			
BAÑO 1	5,12			
DORMITORIO 2	10,34			
BAÑO 2	3,20			
TOTAL	74,99	86,37	36,68	0,00
VIVIENDA G				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS
DISTRIBUIDOR	10,04			
COCINA	7,11			
SALON COMEDOR	28,34			
DORMITORIO 1	16,19			
BAÑO 1	5,05			
DORMITORIO 2	10,09			
DORMITORIO 3	10,52			
BAÑO 2	3,51			
LAVADERO			2,92	
TOTAL	90,85	107,47	39,86	0,00
VIVIENDAS PLANTA SEGUNDA				
VIVIENDA A				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS Y LAVADERO	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/SOLARIUM
DISTRIBUIDOR	10,04			
COCINA	7,11			
SALON COMEDOR	28,34			
DORMITORIO 1	16,11			
BAÑO 1	5,07			

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

PROMOTOR:

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA





Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria

2. Memoria descriptiva

DORMITORIO 2	10,09			
DORMITORIO 3	10,52			
BAÑO 2	3,51			
LAVADERO			2,92	
TOTAL	90,79	107,34	37,55	97,18
VIVIENDA B				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS Y LAVADERO	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/SOLARIUM
DISTRIBUIDOR	4,38			
SALÓN-COCINA	38,02			
DORMITORIO 1	13,70			
BAÑO 1	5,06			
DORMITORIO 2	10,34			
BAÑO 2	3,20			
TOTAL	74,70	86,22	36,94	106,27
VIVIENDA C				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/SOLARIUM
DISTRIBUIDOR	4,38			
SALÓN-COCINA	38,02			
DORMITORIO 1	13,70			
BAÑO 1	5,06			
DORMITORIO 2	10,34			
BAÑO 2	3,20			
TOTAL	74,70	86,20	36,96	105,95
VIVIENDA D				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/SOLARIUM
DISTRIBUIDOR	10,04			
COCINA	7,11			
SALON COMEDOR	28,34			
DORMITORIO 1	18,79			
BAÑO 1	4,97			
DORMITORIO 2	10,09			
DORMITORIO 3	10,52			
BAÑO 2	3,51			
LAVADERO			2,92	
TOTAL	93,37	110,32	41,09	106,81
VIVIENDA E				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/SOLARIUM

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON
PROMOTOR: GORKABA 97 SL

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

DISTRIBUIDOR	10,04			
COCINA	7,11			
SALON COMEDOR	28,34			
DORMITORIO 1	16,24			
BAÑO 1	4,98			
DORMITORIO 2	10,09			
DORMITORIO 3	10,52			
BAÑO 2	3,51			
LAVADERO			2,92	
TOTAL	90,83	107,30	33,51	96,93
VIVIENDA F				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/SOLARIUM
DISTRIBUIDOR	4,38			
SALÓN-COCINA	38,12			
DORMITORIO 1	13,83			
BAÑO 1	5,12			
DORMITORIO 2	10,34			
BAÑO 2	3,20			
TOTAL	74,99	86,37	36,68	87,82
VIVIENDA G				
DEPENDENCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA CERRADA	SUP. PORCHES CUBIERTOS	SUP. TERRAZAS DESCUBIERTAS/SOLARIUM
DISTRIBUIDOR	10,04			
COCINA	7,11			
SALON COMEDOR	28,34			
DORMITORIO 1	16,19			
BAÑO 1	5,05			
DORMITORIO 2	10,09			
DORMITORIO 3	10,52			
BAÑO 2	3,51			
LAVADERO			2,92	
TOTAL	90,85	107,47	39,86	87,34

Accesos

El acceso al edificio se produce por un vial privado que conecta el vial público con la explanación en la que se proyecta el edificio. El vial tiene dos entradas; una peatonal con una acera y otra para vehículos con un vial rodado que da acceso a la planta sótano destinada a aparcamiento.

Evacuación

El solar cuenta con un único lindero de contacto con el espacio público (calle). El edificio proyectado tiene dos portales, sirviendo ambos a la evacuación de las viviendas a las que da acceso.

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON
PROMOTOR: GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIIDA"
Situación LA ZENAIIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

1.4.5. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto.

1.4.5.1. Sistema estructural

1.4.5.1.1. Cimentación

Las vigas de cimentación se dimensionan para soportar los axiles especificados por la normativa, obtenidos como una fracción de las cargas verticales de los elementos de cimentación dispuestos en cada uno de los extremos. Aquellas vigas que se comportan como vigas centradoras soportan, además, los momentos flectores y esfuerzos cortantes derivados de los momentos que transmiten los soportes existentes en sus extremos.

Además de comprobar las condiciones de resistencia de las vigas de cimentación, se comprueban las dimensiones geométricas mínimas, armaduras necesarias por flexión y cortante, cuantías mínimas, longitudes de anclaje, diámetros mínimos, separaciones mínimas y máximas de armaduras y máximas aberturas de fisuras.

Para el cálculo de los encepados se tienen en cuenta las acciones debidas a las cargas transmitidas por los elementos portantes verticales, las reacciones de los pilotes y el peso propio de los encepados. Bajo estas acciones, y en cada combinación de cálculo, se realizan las comprobaciones de resistencia de los tirantes traccionados y bielas comprimidas, cuantías mínimas, longitudes de anclaje y el espacio necesario para anclar los arranques o pernos de anclaje. Además, se comprueban las dimensiones geométricas mínimas, diámetros mínimos y separaciones mínimas y máximas de armaduras.

Para el cálculo de los elementos de cimentación sin vinculación exterior (losas y vigas flotantes) se considera que dichos elementos apoyan sobre un suelo elástico (método del coeficiente de balasto) de acuerdo al modelo de Winkler, basado en una constante de proporcionalidad entre fuerzas y desplazamientos, cuyo valor es el coeficiente o módulo de balasto. La determinación de los desplazamientos y esfuerzos se realiza resolviendo la ecuación diferencial que relaciona la elástica del elemento, el módulo de balasto y las cargas aplicadas. El valor de la tensión del terreno en cada punto se calcula como el producto del módulo de balasto por el desplazamiento vertical en dicho punto.

1.4.5.1.2. Contención de tierras

Muros de sótano

Los muros de sótano se calculan con las cargas aplicadas por la estructura (pilares, vigas y forjados) y los empujes en reposo de las tierras que contienen. En dichos empujes se tiene en cuenta la influencia de las cargas actuantes sobre la superficie del terreno.

Los muros se consideran apoyados en el plano de cimentación y en el forjado existente en la coronación de los mismos.

Se comprueban las armaduras necesarias, cuantías mínimas, diámetros mínimos, separaciones mínimas y máximas y las longitudes de anclaje de las armaduras.

1.4.5.1.3. Estructura portante

Los elementos portantes verticales se dimensionan con los esfuerzos originados por las vigas y forjados que soportan. Se consideran las excentricidades mínimas de la norma y se dimensionan las secciones transversales (con su armadura, si procede) de tal manera que en ninguna combinación se superen las exigencias derivadas de las comprobaciones frente a los estados límites últimos y de servicio.

Se comprueban las armaduras necesarias (en los pilares, núcleos y pantallas), cuantías mínimas, diámetros mínimos, separaciones mínimas y máximas, longitudes de anclaje de las armaduras y tensiones en las bielas de compresión.

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

PROMOTOR:

ARQ.: MONTOLIVA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIIDA"
Situación LA ZENAIIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

1.4.5.1.4. Estructura portante horizontal

Los forjados (forjados reticulares) se consideran como paños cargados por las acciones gravitatorias debidas al peso propio de los mismos, cargas permanentes y sobrecargas de uso. Los esfuerzos (cortantes, momentos flectores y torsores) son resistidos por el hormigón y por las armaduras dispuestas, tanto superiores como inferiores.

Se comprueba que se han dispuesto las armaduras necesarias para resistir los esfuerzos actuantes, así como la resistencia al punzonamiento, cuantías mínimas, separaciones mínimas y máximas y longitudes de anclaje.

1.4.5.1.5. Bases de cálculo y métodos empleados

En el cálculo de la estructura correspondiente al proyecto se emplean métodos de cálculo aceptados por la normativa vigente. El procedimiento de cálculo consiste en establecer las acciones actuantes sobre la obra, definir los elementos estructurales (dimensiones transversales, alturas, luces, disposiciones, etc.) necesarios para soportar esas acciones, fijar las hipótesis de cálculo y elaborar uno o varios modelos de cálculo lo suficientemente ajustados al comportamiento real de la obra y finalmente, la obtención de los esfuerzos, tensiones y desplazamientos necesarios para la posterior comprobación de los correspondientes estados límites últimos y de servicio.

Las hipótesis de cálculo contempladas en el proyecto son:

- Diafragma rígido en cada planta de forjados..
- En las secciones transversales de los elementos se supone que se cumple la hipótesis de Bernoulli, es decir, que permanecen planas después de la deformación.
- Se desprecia la resistencia a tracción del hormigón.
- Para las armaduras se considera un diagrama tensión-deformación del tipo elasto-plástico tanto en tracción como en compresión.
- Para el hormigón se considera un diagrama tensión-deformación del tipo parábola-rectángulo.

1.4.5.1.6. Materiales

En el presente proyecto se emplearán los siguientes materiales:

Hormigones							
Posición	Tipificación	fck (N/mm ²)	C	TM (mm)	CE	C. mín. (kg)	a/c
Exteriores	HA/30/F/20/XS1	30	Fluida	20	XS1	300	0.60
Forjados	HA/25/F/20/XC1	25	Fluida	20	XC1	275	0.60
Hormigón de limpieza	HL-25/B/20	--	Blanda	20	--	150	--
Losas de cimentación	HA/25/F/20//XC2	25	Fluida	20	XC2	275	0.60
Muros de sótano	HA/25/F/20//XC2	25	Fluida	20	XC2	275	0.60
Piscina	HA/30/F/20/XD2	30	Fluida	20	XD2	300	0.60
Notación: fck: Resistencia característica C: Consistencia TM: Tamaño máximo del árido CE: Clase de exposición ambiental (general + específica) C. mín.: Contenido mínimo de cemento a/c: Máxima relación agua/ cemento							

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

PROMOTOR:

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

Aceros para armaduras		
Posición	Tipo de acero	Límite elástico característico (N/mm ²)
Forjados	UNE-EN 10080 B 500 S	500
Losa de cimentación	UNE-EN 10080 B 500 S	500
Muros de sótano	UNE-EN 10080 B 500 S	500
Pilares	UNE-EN 10080 B 500 S	500
Vigas	UNE-EN 10080 B 500 S	500

Perfiles de acero		
Posición	Tipo de acero	Límite elástico característico (N/mm ²)
Pilares	S275JR	275

Fábrica portante			
Posición	Tipo	Dimensiones / Espesor	Mortero
Muros de carga armados	Bloque de hormigón	15 cm	

1.4.5.2. Sistema de compartimentación

Particiones verticales

1. Bloque hormigón 10 cms

Hoja de 10 cm de espesor de fábrica, de bloque hueco de hormigón, para revestir, color gris, recibida con mortero de cemento confeccionado en obra, con 250 kg/m³ de cemento, color gris, dosificación 1:6, suministrado en sacos.

2. 1/2 Pie perforado

Hoja de 12 cm de espesor de fábrica, de ladrillo cerámico perforado para revestir, recibida con mortero de cemento confeccionado en obra, con 250 kg/m³ de cemento, color gris, dosificación 1:6, suministrado en sacos.

3. Tabique de una hoja, con revestimiento

Hoja de 9 cm de espesor de fábrica, de ladrillo cerámico hueco doble, para revestir, recibida con mortero de cemento industrial, color gris, M-5, suministrado a granel, con banda elástica en las uniones con otros elementos constructivos, de banda flexible de polietileno reticulado de celda cerrada, de 10 mm de espesor.

4. Separación viv con banda elástica

Tabique de dos hojas, con revestimiento, compuesto de: PRIMERA HOJA: hoja de 12 cm de espesor de fábrica, de ladrillo cerámico perforado para revestir, recibida con mortero de cemento industrial, color gris, M-5, suministrado a granel; AISLANTE TÉRMICO: aislamiento formado por panel rígido de lana de roca, Acustilaine 70 "ISOVER", de 60

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON
PROMOTOR: GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

mm de espesor; SEGUNDA HOJA: hoja de 12 cm de espesor de fábrica, de ladrillo cerámico perforado para revestir, recibida con mortero de cemento confeccionado en obra, con 250 kg/m³ de cemento, color gris, dosificación 1:6, suministrado en sacos.

Forjados entre pisos

REVESTIMIENTO DEL SUELO

PAVIMENTO: Solado de baldosas de GRES PORCELANICO, recibidas con adhesivo cementoso mejorado, C2 y rejuntadas con mortero de juntas cementoso, CG1; BASE DE PAVIMENTACIÓN: Suelo flotante, compuesto de: AISLAMIENTO: aislamiento térmico y acústico formado por panel rígido de lana mineral, de 40 mm de espesor, resistencia térmica 1,1 m²K/W, conductividad térmica 0,035 W/(mK), cubierto con film de polietileno de 0,2 mm de espesor; CAPA DE REGULARIZACIÓN: base para pavimento de mortero autonivelante de cemento, mortero autonivelante de cemento, de 70 mm de espesor.

ELEMENTO ESTRUCTURAL

Estructura de hormigón armado, realizada con hormigón, y acero UNE-EN 10080 B 500 S; formada por: forjado reticular, horizontal, de canto 35 = 30+5 cm; nervios "in situ" de 16 cm, intereje 76 cm; bloque de hormigón, 60x20x30 cm; malla electrosoldada ME 20x20 Ø 5-5 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080, en capa de compresión; pilares.

REVESTIMIENTO DEL TECHO

Techo con revestimiento continuo, compuesto de: REVESTIMIENTO BASE: revestimiento de yeso de construcción B1, proyectado, a buena vista, sin enlucir, de 15 mm de espesor; Capa de acabado: pintura plástica con textura lisa, color blanco, acabado mate, mano de fondo con resinas acrílicas en dispersión acuosa y dos manos de acabado con pintura plástica.

1.4.5.3. Sistema envolvente

Fachadas

1. Apoyo escalera

Fachada revestida con mortero monocapa, de hoja de fábrica, compuesta de: REVESTIMIENTO EXTERIOR: revestimiento con mortero monocapa, acabado con árido proyectado, color blanco, espesor 15 mm, aplicado manualmente; HOJA PRINCIPAL: hoja de 24 cm de espesor de fábrica, de ladrillo cerámico perforado para revestir, recibida con mortero de cemento confeccionado en obra, con 250 kg/m³ de cemento, color gris, dosificación 1:6, suministrado en sacos;; REVESTIMIENTO BASE INTERIOR: Enfoscado de cemento, a buena vista, acabado superficial fratasado, con mortero de cemento hidrófugo M-5; ACABADO INTERIOR: Pintura plástica con textura lisa, color blanco, acabado mate, mano de fondo con imprimación a base de copolímeros acrílicos en suspensión acuosa y dos manos de acabado con pintura plástica.

2. Cierre escalera 1 con garaje

Fachada revestida con mortero monocapa, de dos hojas de fábrica, con cámara de aire no ventilada de 3 cm de espesor, compuesta de: REVESTIMIENTO EXTERIOR: revestimiento con mortero monocapa, acabado con árido proyectado, color blanco, espesor 15 mm, aplicado manualmente; HOJA PRINCIPAL: hoja de 7 cm de espesor de fábrica, de ladrillo cerámico hueco doble, para revestir, recibida con mortero de cemento confeccionado en obra, con 250 kg/m³ de cemento, color gris, dosificación 1:6, suministrado en sacos; AISLANTE TÉRMICO: aislamiento formado por panel semirrígido de lana mineral, de 30 mm de espesor; HOJA INTERIOR: hoja de 7 cm de espesor, de fábrica de ladrillo cerámico hueco doble, para revestir, recibida con mortero de cemento confeccionado en obra, con 250 kg/m³ de cemento, color gris, dosificación 1:6, suministrado en sacos; REVESTIMIENTO BASE INTERIOR: Enfoscado de cemento, a buena vista, acabado superficial fratasado, con mortero de cemento hidrófugo M-5; ACABADO INTERIOR: Pintura plástica con textura lisa, color blanco, acabado mate, mano de fondo con imprimación a base de copolímeros acrílicos en suspensión acuosa y dos manos de acabado con pintura plástica.

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

PROMOTOR:

ARQ.: MONTAÑA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria

2. Memoria descriptiva

4. Fachada revestida con mortero monocapa, de dos hojas de fábrica, con cámara de aire no ventilada

Fachada revestida con mortero monocapa, de dos hojas de fábrica, con cámara de aire no ventilada de 3 cm de espesor, compuesta de: REVESTIMIENTO EXTERIOR: revestimiento con mortero monocapa, acabado con árido proyectado, color blanco, espesor 15 mm, aplicado mecánicamente; HOJA PRINCIPAL: hoja de 11 cm de espesor de fábrica, de ladrillo cerámico hueco doble, para revestir, recibida con mortero de cemento confeccionado en obra, con 250 kg/m³ de cemento, color gris, dosificación 1:6, suministrado en sacos; AISLANTE TÉRMICO: aislamiento formado por panel rígido de poliestireno extruido Ursa XPS NW E "URSA IBÉRICA AISLANTES", de 60 mm de espesor; HOJA INTERIOR: hoja de 9 cm de espesor, de fábrica de ladrillo cerámico hueco doble, para revestir, recibida con mortero de cemento confeccionado en obra, con 250 kg/m³ de cemento, color gris, dosificación 1:6, suministrado en sacos; REVESTIMIENTO BASE INTERIOR: Guarnecido de yeso de construcción B1 a buena vista, y acabado de enlucido de yeso de aplicación en capa fina C6; ACABADO INTERIOR: Pintura plástica con textura lisa, color blanco, acabado mate, mano de fondo con imprimación a base de copolímeros acrílicos en suspensión acuosa y dos manos de acabado con pintura plástica.

5.

Muros bajo rasante

1. Muro de sótano con impermeabilización exterior

Muro de sótano con impermeabilización exterior, compuesto de: CAPA DRENANTE: drenaje con lámina drenante nodular de polietileno de alta densidad (PEAD/HDPE), con geotextil de polipropileno incorporado, sujeta al muro previamente impermeabilizado mediante fijaciones mecánicas, y rematado superiormente con perfil metálico; CAPA DE IMPERMEABILIZACIÓN: impermeabilización con emulsión asfáltica no iónica, aplicada en dos manos. MURO DE SÓTANO: muro de sótano de hormigón armado, realizado con hormigón HA-25/B/20/IIa, y acero UNE-EN 10080 B 500 S; REVESTIMIENTO BASE INTERIOR: Enfoscado de cemento, a buena vista, acabado superficial fratasado, con mortero de cemento hidrófugo M-5; ACABADO INTERIOR: Pintura plástica con textura lisa, color blanco, acabado mate, mano de fondo con imprimación a base de copolímeros acrílicos en suspensión acuosa y dos manos de acabado con pintura plástica.

2. Muro de sótano con impermeabilización exterior

Muro de sótano con impermeabilización exterior, compuesto de: CAPA DRENANTE: drenaje con lámina drenante nodular de polietileno de alta densidad (PEAD/HDPE), con geotextil de polipropileno incorporado, sujeta al muro previamente impermeabilizado mediante fijaciones mecánicas, y rematado superiormente con perfil metálico; CAPA DE IMPERMEABILIZACIÓN: impermeabilización con emulsión asfáltica no iónica, aplicada en dos manos. MURO DE SÓTANO: muro de sótano de hormigón armado, realizado con hormigón HA-25/B/20/IIa, y acero UNE-EN 10080 B 500 S.

Soleras

1. Losa

Solera de hormigón armado de 50 cm de espesor, realizada con hormigón HA-25/B/20/IIa, y malla electrosoldada ME 20x20 Ø 8-8 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080 sobre separadores homologados, con: AISLAMIENTO HORIZONTAL: aislamiento térmico horizontal formado por panel rígido de poliestireno extruido, de 50 mm de espesor, resistencia térmica 1,5 m²K/W, conductividad térmica 0,034 W/(mK), cubierto con un film de polietileno de 0,2 mm de espesor; AISLAMIENTO PERIMETRAL: aislamiento térmico vertical formado por panel rígido de poliestireno extruido, de 50 mm de espesor, resistencia térmica 1,5 m²K/W, conductividad térmica 0,034 W/(mK), cubierto con un film de polietileno de 0,2 mm de espesor.

La solera apoya sobre mejora del terreno realizado con pilotes de hormigón en masa.

ARQ.: MONTOLIVA MOLINA, JUAN RAMON PROMOTOR: GORKABA 97 SL

21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

Azoteas

1. Yeso proyectado a buena vista - Cubierta sin aislamiento (Forjado reticular nervio 16)

REVESTIMIENTO EXTERIOR: Cubierta plana transitable, no ventilada, con solado fijo, tipo convencional, compuesta de: formación de pendientes: hormigón celular de cemento espumado; aislamiento térmico: panel rígido de lana mineral soldable, de 50 mm de espesor; impermeabilización monocapa adherida: lámina de betún modificado con elastómero SBS, LBM(SBS)-40-FP; capa separadora bajo protección: geotextil no tejido compuesto por fibras de poliéster unidas por agujeteado; capa de protección: baldosas de gres rústico 4/3/-/E, 20x20 cm colocadas en capa fina con adhesivo cementoso normal, C1 gris, sobre capa de regularización de mortero de cemento, industrial, M-5, rejuntadas con mortero de juntas cementoso, CG2.

ELEMENTO ESTRUCTURAL

Estructura de hormigón armado, realizada con hormigón HA-25/B/12/Ila, y acero UNE-EN 10080 B 400 S; formada por: forjado reticular, horizontal, de canto $35 = 30 + 5$ cm; nervios "in situ" de 16 cm, intereje 76 cm; bloque de hormigón, 60x20x30 cm; malla electrosoldada ME 20x20 Ø 5-5 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080, en capa de compresión; pilares.

REVESTIMIENTO DEL TECHO

Techo con revestimiento continuo, compuesto de: **REVESTIMIENTO BASE:** revestimiento de yeso de construcción B1, proyectado, a buena vista, sin enlucir, de 15 mm de espesor; Capa de acabado: pintura plástica con textura lisa, color blanco, acabado mate, mano de fondo con resinas acrílicas en dispersión acuosa y dos manos de acabado con pintura plástica.

2. Yeso proyectado a buena vista - Cubierta plana transitable, no ventilada, con solado fijo, impermeabilización mediante láminas asfálticas. (Forjado reticular nervio 16)

REVESTIMIENTO EXTERIOR: Cubierta plana transitable, no ventilada, con solado fijo, tipo convencional, compuesta de: formación de pendientes: hormigón ligero, confeccionado en obra con arcilla expandida, y cemento Portland con caliza; barrera de vapor: lámina de oxiasfalto, LO-30-PE, acabada con film plástico termofusible en ambas caras colocada con emulsión asfáltica aniónica sin cargas, tipo EA; aislamiento térmico: panel rígido de poliestireno extruido, de 70 mm de espesor; capa separadora bajo impermeabilización: geotextil no tejido compuesto por fibras de poliéster unidas por agujeteado; impermeabilización bicapa no adherida: lámina de betún modificado con elastómero SBS, LBM(SBS)-30-FV y lámina de betún modificado con elastómero SBS, LBM(SBS)-30-FP; capa separadora bajo protección: geotextil no tejido compuesto por fibras de poliéster unidas por agujeteado; capa de protección: baldosas de gres porcelánico mate o natural 4/3/-/E, 30x30 cm colocadas en capa fina con adhesivo cementoso mejorado, C2 gris, sobre capa de regularización de mortero de cemento, industrial, M-5, rejuntadas con mortero de juntas cementoso, CG2.

ELEMENTO ESTRUCTURAL

Estructura de hormigón armado, realizada con hormigón HA-25/B/12/Ila, y acero UNE-EN 10080 B 400 S; formada por: forjado reticular, horizontal, de canto $35 = 30 + 5$ cm; nervios "in situ" de 16 cm, intereje 76 cm; bloque de hormigón, 60x20x30 cm; malla electrosoldada ME 20x20 Ø 5-5 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080, en capa de compresión; pilares.

REVESTIMIENTO DEL TECHO

Techo con revestimiento continuo, compuesto de: **REVESTIMIENTO BASE:** revestimiento de yeso de construcción B1, proyectado, a buena vista, sin enlucir, de 15 mm de espesor; Capa de acabado: pintura plástica con textura lisa, color blanco, acabado mate, mano de fondo con resinas acrílicas en dispersión acuosa y dos manos de acabado con pintura plástica.

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

PROMOTOR:

ARQ.: MONTOLIVA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENaida"
Situación LA ZENaida PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

1.4.5.4. Sistemas de acabados

Exteriores

- Fachada a la calle

- Enfoscado con mortero de cemento

Interiores

- Estar - comedor

- Suelo: Gres porcelánico
- Paredes: Guarnecido y enlucido de yeso
- Techo: Guarnecido y enlucido de yeso

- Vestíbulo - pasillo

- Suelo: Gres porcelánico
- Paredes: Guarnecido y enlucido de yeso
- Techo: Falso techo continuo

- Dormitorios

- Suelo: Gres porcelánico
- Paredes: Guarnecido y enlucido de yeso
- Techo: Guarnecido y enlucido de yeso

- Cocina

- Suelo: Gres porcelánico
- Paredes: Alicatado con baldosas cerámicas
- Techo: Falso techo continuo

- Baño principal

- Suelo: Gres porcelánico
- Paredes: Alicatado con baldosas cerámicas
- Techo: Falso techo continuo

- Baño secundario

- Suelo: Gres porcelánico
- Paredes: Alicatado con baldosas cerámicas
- Techo: Falso techo continuo

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

PROMOTOR: ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIIDA"
Situación LA ZENAIIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

- **Terrazas**
 - Suelo: Gres porcelánico
 - Techo: Enfoscado de cemento
- **Zonas comunes**
 - Suelo: Gres porcelánico
 - Paredes: Enfoscado de cemento
 - Techo: Falso techo continuo
- **Garaje**
 - Suelo: Pintura plástica de resinas
 - Paredes: Enfoscado de cemento
 - Techo: Yeso proyectado
- **Escaleras**
 - Suelo: Cerámico

1.4.5.5. Sistema de acondicionamiento ambiental

En el presente proyecto, se han elegido los materiales y los sistemas constructivos que garantizan las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, alcanzando condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y disponiendo de los medios para que no se deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, con una adecuada gestión de los residuos que genera el uso previsto en el proyecto.
En el apartado 3 'Cumplimiento del CTE', punto 3.4 'Salubridad' de la memoria del proyecto de ejecución se detallan los criterios, justificación y parámetros establecidos en el Documento Básico HS (Salubridad).

1.4.5.6. Sistema de servicios

Servicios externos al edificio necesarios para su correcto funcionamiento:

Suministro de agua	Se dispone de acometida de abastecimiento de agua apta para el consumo humano. La compañía suministradora aporta los datos de presión y caudal correspondientes.
Evacuación de aguas	Existe red de alcantarillado municipal disponible para su conexionado en las inmediaciones del solar.
Suministro eléctrico	Se dispone de suministro eléctrico con potencia suficiente para la previsión de carga total del edificio proyectado.
Telefonía y TV	Existe acceso al servicio de telefonía disponible al público, ofertado por los principales operadores.



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIIDA"
Situación LA ZENAIIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria

2. Memoria descriptiva

Telecomunicaciones Se dispone infraestructura externa necesaria para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados por la normativa vigente.

Recogida de residuos El municipio dispone de sistema de recogida de basuras.

Otros

1.5. Prestaciones del edificio

1.5.1. Prestaciones producto del cumplimiento de los requisitos básicos del CTE

Prestaciones derivadas de los requisitos básicos relativos a la seguridad:

- Seguridad estructural (DB SE)

- Resistir todas las acciones e influencias que puedan tener lugar durante la ejecución y uso, con una durabilidad apropiada en relación con los costos de mantenimiento, para un grado de seguridad adecuado.
- Evitar deformaciones inadmisibles, limitando a un nivel aceptable la probabilidad de un comportamiento dinámico y degradaciones o anomalías inadmisibles.
- Conservar en buenas condiciones para el uso al que se destina, teniendo en cuenta su vida en servicio y su coste, para una probabilidad aceptable.

- Seguridad en caso de incendio (DB SI)

- Se han dispuesto los medios de evacuación y los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes, para que puedan abandonar o alcanzar un lugar seguro dentro del edificio en condiciones de seguridad.
- El edificio tiene fácil acceso a los servicios de los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción.
- El acceso desde el exterior está garantizado, y los huecos cumplen las condiciones de separación para impedir la propagación del fuego entre sectores.
- No se produce incompatibilidad de usos.
- La estructura portante del edificio se ha dimensionado para que pueda mantener su resistencia al fuego durante el tiempo necesario, con el objeto de que se puedan cumplir las anteriores prestaciones. Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo igual o superior al del sector de incendio de mayor resistencia.
- No se ha proyectado ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

- Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA)

- Los suelos proyectados son adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad, limitando el riesgo de que los usuarios sufran caídas.
- Los huecos, cambios de nivel y núcleos de comunicación se han diseñado con las características y dimensiones que limitan el riesgo de caídas, al mismo tiempo que se facilita la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.
- Los elementos fijos o practicables del edificio se han diseñado para limitar el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento.

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

PROMOTOR:

ARQ.: MONTOLIVA MOLINA, JUAN RAMON

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIIDA"
Situación LA ZENAIIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria

2. Memoria descriptiva

- Los recintos con riesgo de aprisionamiento se han proyectado de manera que se reduzca la probabilidad de accidente de los usuarios.
- En las zonas de circulación interiores y exteriores se ha diseñado una iluminación adecuada, de manera que se limita el riesgo de posibles daños a los usuarios del edificio, incluso en el caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal.
- El diseño del edificio facilita la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento, para limitar el riesgo causado por situaciones con alta ocupación.
- En las zonas de aparcamiento o de tránsito de vehículos, se ha realizado un diseño adecuado para limitar el riesgo causado por vehículos en movimiento.
- El dimensionamiento de las instalaciones de protección contra el rayo se ha realizado de acuerdo al Documento Básico SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.
- El acceso al edificio y a sus dependencias se ha diseñado de manera que se permite a las personas con movilidad y comunicación reducidas la circulación por el edificio en los términos previstos en el Documento Básico SUA 9 Accesibilidad y en la normativa específica.

Prestaciones derivadas de los requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

- Salubridad (DB HS)

- En el presente proyecto se han dispuesto los medios que impiden la penetración de agua o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, con el fin de limitar el riesgo de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.
- El edificio dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal forma que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.
- Se han previsto los medios para que los recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, con un caudal suficiente de aire exterior y con una extracción y expulsión suficiente del aire viciado por los contaminantes.
- Se ha dispuesto de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, con caudales suficientes para su funcionamiento, sin la alteración de las propiedades de aptitud para el consumo, que impiden los posibles retornos que puedan contaminar la red, disponiendo además de medios que permiten el ahorro y el control del consumo de agua.
- Los equipos de producción de agua caliente dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización disponen de unas características tales que evitan el desarrollo de gérmenes patógenos.
- El edificio proyectado dispone de los medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

- Protección frente al ruido (DB HR)

- Los elementos constructivos que conforman los recintos en el presente proyecto, tienen unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, así como para limitar el ruido reverberante.

ARQ.: MONTOLIVA MOLINA, JUAN RAMON
PROMOTOR: GORKABA 97 SL

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIDA"
Situación LA ZENAIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria

2. Memoria descriptiva

- Ahorro de energía y aislamiento térmico (DB HE)

- El edificio dispone de una envolvente de características tales que limita adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano-invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduce el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.
- El edificio dispone de las instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos.
- El edificio dispone de unas instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente con un sistema de control que permite ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimiza el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnen unas determinadas condiciones.
- Se ha previsto para la demanda de agua caliente sanitaria la incorporación de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

1.5.2. Prestaciones en relación a los requisitos funcionales del edificio

- Utilización

- Los núcleos de comunicación (escaleras y ascensores, en su caso), se han dispuesto de forma que se reduzcan los recorridos de circulación y de acceso a las viviendas.
- En las viviendas se ha primado también la reducción de recorridos de circulación, evitando los espacios residuales como pasillos, con el fin de que la superficie sea la necesaria y adecuada al programa requerido.
- Las superficies y las dimensiones de las dependencias se ajustan a los requisitos del mercado, cumpliendo los mínimos establecidos por las normas de habitabilidad vigentes.

- Acceso a los servicios

- Se ha proyectado el edificio de modo que se garanticen los servicios de telecomunicación (conforme al Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales.
- Se han previsto, en la zona de acceso al edificio, los casilleros postales adecuados al uso previsto en el proyecto.

1.5.3. Prestaciones que superan los umbrales establecidos en el CTE

Por expresa voluntad del Promotor, no se han incluido en el presente proyecto prestaciones que superen los umbrales establecidos en el CTE, en relación a los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

1.5.4. Limitaciones de uso del edificio

- Limitaciones de uso del edificio en su conjunto

- El edificio sólo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto.
- La dedicación de alguna de sus dependencias a un uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de nueva licencia.
- Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni menoscabe las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

ARQ.: MONTOLIVA MOLINA, JUAN RAMON
PROMOTOR: GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Proyecto BASICO Y EJECUCION 21 VIVIENDAS "COTO DE LA ZENAIIDA"
Situación LA ZENAIIDA PARC. M-18. RINCON DE LA VICTORIA. MALAGA
Promotor GORKABA S.L.

I. Memoria
2. Memoria descriptiva

- Limitaciones de uso de las dependencias

- Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso referidas a las dependencias del inmueble, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

- Limitaciones de uso de las instalaciones

- Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso de sus instalaciones, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

En Benalmádena, Noviembre de 2024

Fdo.: Juan Ramón Montoya Molina.
ARQUITECTO



VISADO ESTATUTARIO
05/11/2024 - Nº Expte 2016/000596/005
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

ARQ.: MONTOYA MOLINA, JUAN RAMON

PROMOTOR:

GORKABA 97 SL
21 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA
29730 - RINCON DE LA VICTORIA