

A LA ATENCIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística - Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento

En relación al **INFORME DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA**, con fecha de firma electrónica 02/06/2020 09:30:35, relativo al expediente cuyos datos son:

Expediente: **Estudio de Detalle – PL22/17**
Solicitante: **D. Francisco Gómez Reyes**
Representante: **D. Fernando de Prado Simón**
Situación: **C/ Beatas 5-7, C/ Álamos 10**
Ref. Catastral: **3253205UF7635S0001FO**
3253211UF7635S0001KO
Junta Mpal. Distrito nº: **1 – Centro.**
Asunto: **Informe Técnico subsanación previa a la Aprobación Inicial.**

Se contesta a los requerimientos / incidencias notificadas y se presenta la siguiente documentación modificada con el ánimo de resolver las incidencias notificadas. Se resumen en este documento previo, las decisiones y modificaciones adoptadas para dicha resolución de requerimientos / incidencias:

1.- DECISIONES:

1.1.- ENTREGA TELEMÁTICA, POR CORREO ELECTRÓNICO Y FÍSICA DE LA DOCUMENTACIÓN:

Tras inicio de presentación telemática y por correo electrónico de los anteriores requerimientos relativos al Estudio de Detalle debido a la situación generada por el COVID-19, se continúa la entrega telemática y por correo electrónico de la documentación correspondiente a los últimos requerimientos, si bien, tras consultas realizadas, se entrega también en formato físico (2 COPIAS).

1.2.- SALÓN DE ACTOS – UBICACIÓN PROBABLE Y JUSTIFICACIÓN:

Tras las conclusiones establecidas en el **INFORME JURÍDICO** relativo a este Estudio de Detalle, firmado por la Jefa del Servicio Jurídico Administrativo, Doña Pilar Heredia Melero y la Jefa del Departamento, Doña Elena Rubio Priego (el 27 y 28 de Mayo respectivamente), se asume la obligatoriedad de construir un salón de actos en las condiciones indicadas en el planeamiento y normativa de aplicación de uso público. El condicionante principal es el de que dicho espacio pueda alojar a unas 100 personas. NO es condicionante, sin embargo, que tenga que tener un acceso independiente desde la calle, aunque su ubicación en planta baja facilita un acceso rápido.

Así mismo, se celebra que dicho informe haya aclarado que **NO ha de celebrarse ningún tipo de Convenio Urbanístico entre Ayuntamiento y propiedad.**

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	2/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



Cabe decir, respecto a la construcción del Salón de Actos, que aunque no es objeto de este Estudio de Detalle la ubicación y características volumétricas y técnicas del mismo, se ha indicado una más que probable ubicación en el plano G.06 correspondiente a la Planta Baja, por lo que para mejor comprensión de lo expuesto a continuación, nos remitimos a la consulta de dicho plano. Se quiere aclarar que dicha ubicación y volumetría orientativa responden a las siguientes premisas:

1.2.1.- VISTAS DESDE EL EXTERIOR:

Es prioridad del promotor (comprensiblemente) que el gran Patio Central (C + D) pueda verse o intuirse desde el exterior a través de la planta baja del edificio. Eso obliga a que el Salón de Actos busque una ubicación que no interrumpa las vistas de este magnífico espacio ni desde la C/ Álamos ni desde la C/ Beatas.

1.2.2.- MANTENIMIENTO DE LA SUPERFICIE DE PLANTA BAJA:

Es prioridad también del promotor, que la ubicación del Salón de Actos no aumente la superficie construida computable de la planta baja (independientemente del reajuste que se haya podido hacer por otros motivos), por lo que se busca una ubicación bajo los volúmenes de las plantas superiores.

1.2.3.- DIMENSIONES:

Se considera que el número de personas a albergar permite la ubicación en planta baja del Salón de Actos sin tener que elevar la altura de techo de esta planta.

En el caso de que fuera necesario, se valoraría la eliminación de las habitaciones situadas sobre él en la planta inmediatamente superior (primera) y reubicándolas en el actual vacío generado por la doble altura (planta primera), reajustando la volumetría total para que no se aumentase la edificabilidad establecida, si bien, la correspondencia de número de habitaciones y superficies es tan similar que los ajustes a realizar se consideran mínimos.

1.2.4.- USO DE SALÓN DE ACTOS:

En la normativa de aplicación, ya fuera Memoria de la "Modificación de Elementos del PEPRI Centro, o en cualquier otra normativa anterior o previa relacionada, se hacía alusión a la obligatoriedad de ubicar en la planta baja un SALÓN DE ACTOS, no una Sala de Usos Múltiples. Este término solo se ha observado en los informes emitidos como requerimientos del E.D. En el anterior requerimiento se hacía alusión a Salón de Actos o Sala de Usos Múltiples y en el último, al que se está dando contestación, se utiliza el término Sala de Usos Múltiples tanto aislado como en compañía del de Salón de Actos.

Se entiende que aunque ambos términos definen espacios similares, un Salón de Actos es un espacio más concreto, donde hay una zona para público sentado y otra para ponentes o proyecciones, mientras que una Sala de Usos Múltiples abarca un abanico mayor en cuanto a funcionalidad y versatilidad interior.

Se hace esta aclaración porque no es lo mismo calcular la ocupación de un Salón de Actos que la de una Sala de Usos Múltiples según el Código Técnico de la Edificación (DB-SI CTE – Sección SI 3 – Evacuación de Ocupantes – 2 Cálculo de la ocupación).

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	3/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



En consecuencia, para un aforo de unas 100 personas, no es lo mismo proyectar un Salón de Actos (0,5 m²/persona – público sentado) que una Sala de Usos Múltiples (1 m²/persona) que, según este sencillo cálculo, ocuparía el doble que un Salón de Actos para el mismo aforo.

Por esta razón se quiere aclarar que el cálculo de superficie necesaria para un SALÓN DE ACTOS, que al fin y al cabo es el espacio que el E.D. está obligado a incluir en su programa de planta baja (NO una Sala de Usos Múltiples), ha sido realizado teniendo en cuenta su probable ocupación (100 personas = 50 m²) e incluyendo un extra de superficie para circulaciones, zona de ponentes (unas 5-6 personas más), pantalla de proyección, pizarra, etc. cumpliendo con la normativa de accesibilidad.

Teniendo en cuenta estas premisas, se considera que la ubicación señalada es la más acertada de cara a posicionar el Salón de Actos en planta baja.

La superficie destinada estaría entorno a los 90-100 m² (93 m² el presentado en este E.D.) y podría incluir elementos estructurales aislados (pilares) que se localizarían entre la zona de asientos y el pasillo lateral de acceso, de modo que no interrumpiesen las vistas de los espectadores hacia la zona de ponencias.

Decir también que dicha ubicación permitiría establecer espacios contiguos de servicio del Salón de Actos situados junto a la escalera secundaria y montacargas anexos a la ubicación propuesta, de modo que se siguiera cumpliendo todo lo anteriormente citado.

1.3.- PATIOS A y B – MODIFICACIÓN – ANCHO MÍNIMO 3,50 M.:

Se asume lo notificado en el informe y se aumenta la anchura o dimensión mínima de los patios A y B hasta los 3,50 metros.

En cualquier caso, se proyecta que estos patios tengan un suelo en la planta primera con cierta permeabilidad lumínica (se valorará en proyecto si también visual) para que el acceso por C/ Álamos no dependa de la iluminación artificial. Este suelo, según la sección propuesta y las cotas en ella reflejadas, permitiría reducir la dimensión del patio hasta los 3,40 metros, lo cual se valorará en fase de proyecto.

1.4.- PLANTA CUARTA – AUMENTO DE SUPERFICIE:

La planta cuarta aumenta su superficie debido a que se añade parte de la superficie perdida en las plantas inferiores al aumentar las dimensiones de los Patios A y B.

Se proyecta que los volúmenes de planta cuarta, aparentemente aislados de los núcleos de comunicación, se correspondan con plantas superiores de espacios dúplex, por lo que no necesitarían que los núcleos de comunicaciones les dieran servicio hasta esta planta. Se está valorando también la posibilidad de que fueran espacios independientes y de que se pudiera acceder a ellos mediante circulaciones por las cubiertas transitables del edificio, que se proyecta se utilicen para fines lúdicos o de ubicación de instalaciones según la zona.

Se expondrán los cambios con detalle en el apartado 2.- MODIFICACIONES - 2.1.- PLANTA CUARTA:

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	4/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		

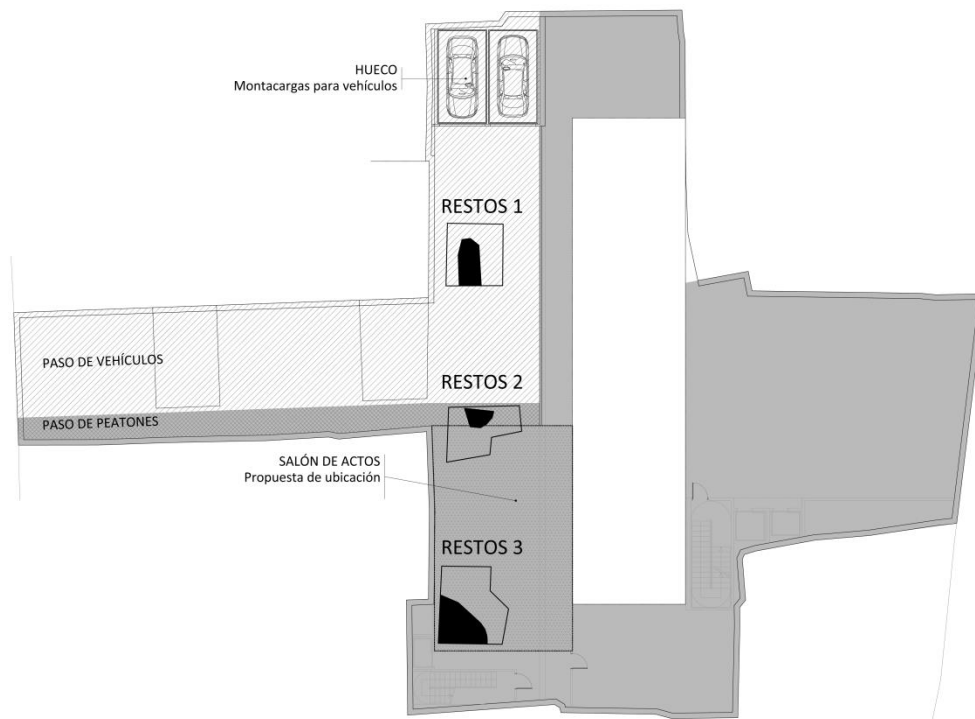


1.5.- CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y EXPOSICIÓN RESTOS ARQUEOLÓGICOS:

El texto correspondiente a este apartado se ha incluido en la memoria dentro del punto:
 1.7.3.7.- CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y EXPOSICIÓN RESTOS ARQUEOLÓGICOS:
 anteriormente titulado 1.7.3.7.- CONSERVACIÓN RESTOS ARQUEOLÓGICOS.

Se localizan tres puntos principales de restos arqueológicos situados a nivel de Sótano 1. Se proyecta dejarlos a la vista en este nivel y se valorará cómo limitar su acceso en función de las necesidades de protección, es decir, mediante un cordel delimitador, barandilla o protección íntegra mediante acristalamiento del espacio.

Respecto a su exposición desde la planta baja, **la intención de promotor y arquitecto es que puedan ser contemplados desde este nivel mediante un suelo de vidrio de seguridad**, si bien, su ubicación en relación con la propuesta presentada no es la más idónea para este tipo de actuación. Se señalan previamente y se analizan a continuación:



Plano identificativo de la correspondencia entre la localización de los restos arqueológicos situados en planta sótano y su proyección/correspondencia respecto de la planta baja.

1.5.1.- RESTOS 1:

Situados en el paso de vehículos hacia los montacargas. Zona destinada única y exclusivamente al paso de vehículos. Se considera innecesaria la instalación de un suelo de vidrio de seguridad que permita su contemplación desde planta baja y se recomienda concentrar su exposición a descubrir los restos en planta Sótano 1. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por la normativa de aplicación y por el criterio de los técnicos.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	5/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



1.5.2.- RESTOS 2:

Se sitúan justo bajo el paso peatonal hacia la entrada por C/ Álamos. Parte de los restos se situarían bajo el límite de este espacio con el Salón de Actos. La ubicación de un vidrio de seguridad en el suelo es viable, independientemente de que la posición no favorezca mucho su contemplación en función de la distribución propuesta. En cualquier caso, se valorará en fase de proyecto como actuar en esta zona y se estará a lo dispuesto por la normativa de aplicación y por el criterio de los técnicos.

1.5.3.- RESTOS 3:

Se sitúan bajo la zona de ponencias del Salón de Actos. Se considera viable la instalación de un suelo de vidrio de seguridad que permita contemplar los restos desde planta baja (además de desde planta Sótano 1). En cualquier caso, se valorará en fase de proyecto como actuar en esta zona. Igualmente se estará a lo dispuesto por la normativa de aplicación y por el criterio de los técnicos.

1.6.- ELIMINACIÓN DE CONSULTA ANTERIOR:

Se elimina la consulta planteada en la anterior entrega de documentación, concretamente la *2.4.- CONSULTA SOBRE POSIBLE MODIFICACIÓN DEL ASCENSOR PARA VEHÍCULOS*: perteneciente al apartado *2.- MODIFICACIONES*. El motivo es que el promotor, y en consecuencia, el arquitecto redactor de este Estudio de Detalle, no consideran idónea esa posible ubicación por dos motivos:

1.6.1.- VISTAS DESDE EL EXTERIOR:

Condenaría las vistas del gran patio interior desde C/ Álamos, lo cual es un interés legítimo y comprensible del promotor y del propio edificio.

1.6.2.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS:


La zona no dejaría mucho margen de maniobra debido a la presencia de restos arqueológicos cercanos, además de los condicionantes propios de su protección.

1.7.- NUEVO PLANO G.12D - SECCIÓN B-B':

Atendiendo a la petición realizada en los requerimientos notificados, se incluye un nuevo plano denominado G.12D que incluye una sección transversal para mantener su relación con los relacionados con alzados y secciones del E.D.

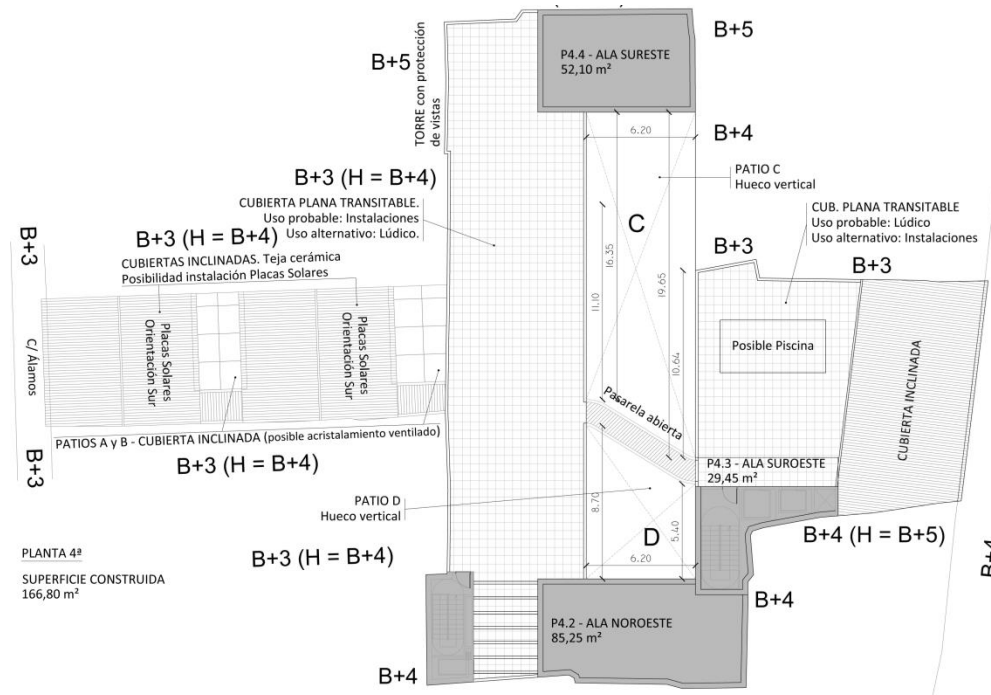
1.8.- ELIMINACIÓN ANEXO 8 – INNECESARIEDAD DE FIRMA CONVENIO URBANÍSTICO:

Se elimina de la documentación del E.D. este documento (Anexo 8) tras aclararse la innecesariedad de firma de un Convenio entre el promotor y el Ayuntamiento de Málaga para uso mixto del Salón de Actos.

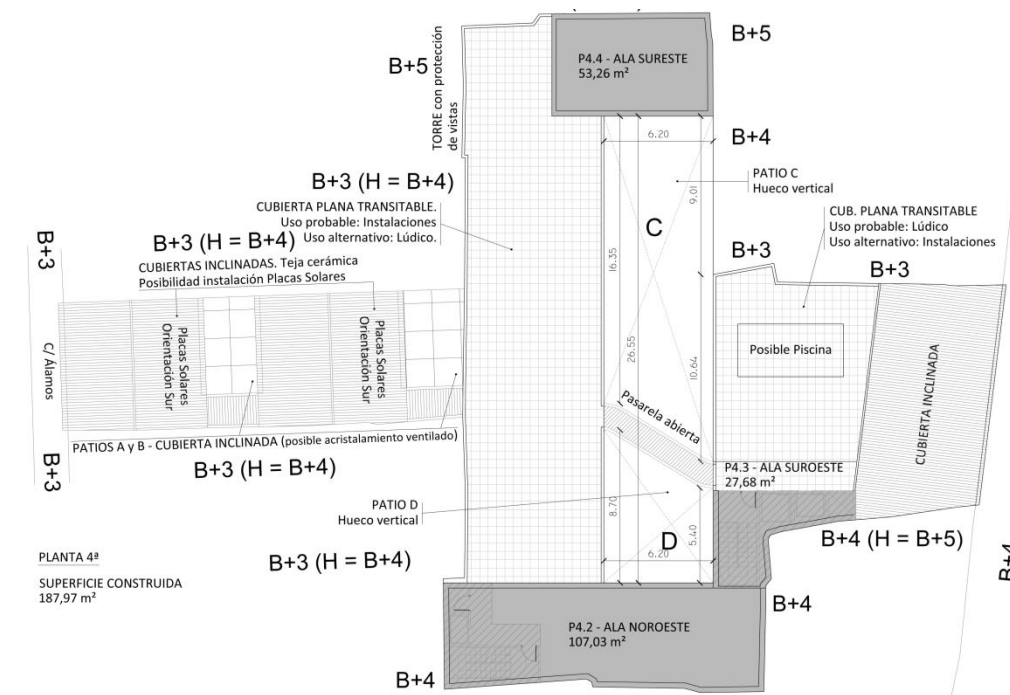
Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47	
Observaciones		Página	6/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==			

2.- MODIFICACIONES:

2.1.- PLANTA CUARTA:



Planta 4ª presentada en el anterior Estudio de Detalle.



Planta 4ª presentada en el actual Estudio de Detalle.

Se modifican el Ala NorOeste cerrando la zona con marquesina de la propuesta anterior y el volumen del Ala SurEste aumenta mínimamente (apenas 20 cm. en su dimensión horizontal respecto del dibujo).

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	7/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



Se ajusta prácticamente en su totalidad a la anterior para no sobrepasar las alturas de los edificios colindantes. La volumetría no fue objeto de requerimiento en la última notificación. Únicamente se ha unido el volumen situado en el Ala NorOeste que presentaba una pérgola, convirtiendo ese espacio en cerrado. La volumetría del Ala SurEste apenas se ha visto modificada.

2.2.- NÚCLEO DE COMUNICACIONES PRINCIPAL:

Se realiza un reajuste de las dimensiones del núcleo de comunicaciones principal, lo cual, debido a la apenas apreciable diferencia con el núcleo presentado en el E.D. anterior, se cita y no se hace mayor referencia a dicho cambio. Se recuerda además que la posición, dimensiones, número de ascensores, etc. es orientativa. Probablemente se mantendrá en fase de proyecto.

2.3.- NÚCLEO DE COMUNICACIONES SECUNDARIO:

Aunque no se considera condicionante en fase de Estudio de Detalle, pues además se localiza a modo orientativo, se quiere indicar que, debido a la ubicación del Salón de Actos, se ha tenido que modificar el núcleo de comunicaciones secundario.

2.4.- CUADROS DE SUPERFICIE:

La modificación de las dimensiones de los Patios A y B y el reajuste y reubicación de superficies en otras plantas, así como otras decisiones sin trascendencia para el E.D. obligan a modificar la mayoría de los cuadros de superficie.

2.5.- TEXTOS AFECTADOS POR ESTAS MODIFICACIONES:

1.6.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se sustituye el término PROPUESTA PRINCIPAL MARZO 2.020 por PROPUESTA JULIO 2.020. Dentro de este apartado, citar como modificación importante la inclusión en el primer párrafo del punto 1.6.3.1.- **PROGRAMA ORIENTATIVO**: el siguiente texto (incluido en negrita para mejor localización en la memoria):

(...) En esta planta también se localizaría un espacio destinado a Salón de Actos de uso público para unas 100 personas según condiciones indicadas en el planeamiento y normativa de aplicación.(...)

1.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA:

1.7.3.6.- **DIMENSIONES DE PATIOS**: Se justifica el cumplimiento de dimensiones en planta de los Patios A y B.

1.7.3.7.- **CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y EXPOSICIÓN RESTOS ARQUEOLÓGICOS**: (anterior 1.7.3.7.- **CONSERVACIÓN RESTOS ARQUEOLÓGICOS**) incluye al final, el texto expuesto en el apartado 1.6.- **CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y EXPOSICIÓN DE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS**:

1.7.4.- **SUPERFICIES DE TRABAJO**: Actualiza las superficies a la Propuesta Julio 2.020.

JUSTIFICACIÓN ART. 12.4.4.- **Profundidad edificable, ocupación y patios** (página 45).

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	8/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



3.- OBSERVACIONES:

3.1.- POSIBLE REUBICACIÓN DE SUPERFICIE EN LA DOBLE ALTURA ACTUAL:

La propuesta actual plantea una doble altura entre planta baja y planta primera. Cabe la posibilidad de que en este espacio se reubique superficie de otros lugares del edificio en fase de proyecto, desapareciendo la doble altura. Se barajan dos posibilidades. Ninguna de ellas supondría un aumento de la volumetría del edificio actualmente presentado ni una reducción de las dimensiones de los patios propuestos, por lo que se citan a modo informativo, pues no se consideran condicionantes susceptibles de aprobación posterior a la aprobación del E.D.

3.1.1.- SOBRE SALÓN DE ACTOS:

Superficie procedente de la zona de planta primera justo encima del salón de actos para poder aumentar la altura libre de este, como ya se ha dicho en el apartado anterior 1.2.3. DIMENSIONES.

3.1.2.- SUPERFICIE DE PLANTA CUARTA:

Superficie procedente de la planta cuarta. Se reduciría la superficie de esta planta en función de la superficie disponible.

4.- CONSULTAS:

4.1.- DOBLES ALTURAS SOBRE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS.

En función de la distribución definitiva que se haga en fase de proyecto, se está valorando la posibilidad de realizar espacios acristalados a doble altura que comuniquen la planta de Sótano 1 con la Planta Baja en la zona de los restos arqueológicos descritos en el apartado anterior **1.6.- CONSERVACIÓN Y EXPOSICIÓN DE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS:** de modo que se magnifique la presencia de los restos arqueológicos descritos con anterioridad y se garantice la inviolabilidad del espacio situado sobre los restos en planta baja, consiguiendo un aumento de la protección y la seguridad, ya que los vidrios ahora serían verticales y no tendrían que soportar peso o sobrecarga de uso sino “únicamente” impactos.

De este modo, los restos arqueológicos no se situarían bajo un vidrio cuya contemplación estaría subordinada a que no se instalara mobiliario en esas zonas o a que se tuviera que visitar la planta de Sótano 1, sino que constantemente mantendrían su visibilidad desde planta baja.

No se ha observado ninguna normativa contraria a este tipo de actuación, por lo que se considera viable en el caso de que al final se opte por ella. En cualquier caso, se plantea a modo de consulta su viabilidad.

Cabe decir que la ubicación de estos espacios a doble altura supondría la pérdida de superficie construida en planta baja y, por tanto, su necesaria y comprensible reubicación en otras zonas del edificio, lo cual nos llevaría al siguiente apartado.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	9/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		




4.2.- APROVECHAMIENTO DE LA PARTE INTERIOR DEL ALA SUROESTE EN PLANTA CUARTA.

Según normativa, en la planta cuarta del volumen situado hacia C/ Beatas solo se pueden situar lo que se corresponde con bajocubiertas, con un aprovechamiento superficial mínimo y una habitabilidad escasa debido a las características que deberían cumplir estos espacios. Esto ha motivado que se desprecien a nivel de proyecto por lo poco que aportan al mismo.

Debido a la morfología de los edificios colindantes, y atendiendo siempre a la alusión que se hace en la normativa urbanística de **adaptación a los colindantes como una alternativa justificada al cumplimiento de alturas libres establecidas y número de plantas**, se considera que la mejor solución para la superficie destinada a planta cuarta sería la ubicación de esa superficie sobre este volumen o Ala SurEste y más concretamente hacia el interior de la parcela, pues hacia C/ Beatas se acepta lo establecido en la normativa y se proyecta mantener la cubierta inclinada presentada en este y el anterior E.D.

Esta petición no se hace con la intención de obtener un trato excepcional por encima de la normativa, sino que se hace teniendo en cuenta lo que la propia normativa dice junto con un criterio lógico, ya que se conseguirían varios objetivos que mejorarían ampliamente la volumetría del edificio atendiendo a lo siguiente:

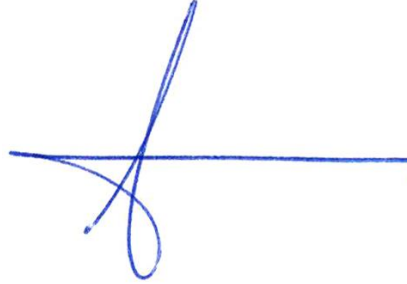
1. Mejor ordenación de los volúmenes de planta 4ª y su relación con los núcleos de comunicación (cuya ubicación está condicionada en gran medida en el caso de que definitivamente se produzca el aprovechamiento de las plantas de sótano para aparcamientos).
2. Posibilidad de que estos volúmenes no dependan de espacios situados en planta inferior (planta tercera).
3. No obligan a modificar las dimensiones del gran Patio Central al que se abren.
4. No se modifican las vistas desde el exterior ni desde los edificios colindantes según se observa en la sección A-A' presentada.
5. El aumento de sombra sobre el gran Patio Central se considera mínimo y no condicionante.
6. Aumento de la posibilidad de mejorar el espacio a doble altura entre planta baja y primera, incluso su reubicación (sobre salón de actos) destinando la superficie "vacía" a esta zona de planta cuarta.
7. Aumento de la posibilidad de mejorar el tratamiento sobre las medianeras colindantes en esa zona.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47	
Observaciones		Página	10/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==			


5.- CONCLUSIONES:

Con todo lo expuesto anteriormente, junto con el Estudio de Detalle adjunto que incluye las modificaciones aquí expuestas, el arquitecto redactor de esta documentación considera suficientemente solucionados los requerimientos notificados el 2 de Junio de 2.020.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, se firma en Marbella a 1 de Julio de 2.020.




Fernando de Prado Simón. Arquitecto.


Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47	
Observaciones		Página	11/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==			

ESTUDIO DE DETALLE

SOLAR SITO EN C/ BEATAS 5 - MÁLAGA
(Anterior C/ Álamos 10 + C/ Beatas 5-7)

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA – JULIO 2.020

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47	
Observaciones		Página	12/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==			

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47	
Observaciones		Página	13/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==			

INDICE:

1.- MEMORIA:

- 1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.
- 1.2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.3.- ANTECEDENTES.
 - 1.3.1.- Descripción del Solar
 - 1.3.2.- Titularidad de la Parcela.
 - 1.3.3.- Legitimación de los Propietarios.
 - 1.3.4.- Obligatoriedad del Estudio de Detalle.
 - 1.3.5.- Calificación Actual.
 - 1.3.6.- Historial Administrativo – Visor Web del Ayuntamiento de Málaga.
 - 1.3.7.- Historial Administrativo – Justificación de la Calificación Actual.
- 1.4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
 - 1.4.1.- Linderos.
 - 1.4.2.- Edificaciones Colindantes.
- 1.5.- CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA.
 - 1.5.1.- Residencia de Estudiantes
- 1.6.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
 - 1.6.1.- Estado Actual.
 - 1.6.2.- Estado Modificado.
 - 1.6.3.- Descripción de la Propuesta Principal Diciembre 2.019.
- 1.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.
 - 1.7.1.- Motivación Particular.
 - 1.7.2.- Motivación Pública.
 - 1.7.3.- PUNTOS IMPORTANTES A TENER EN CUENTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 1.7.4.- SUPERFICIES.
- 1.8.- MARCO JURÍDICO O NORMATIVO DE REFERENCIA.
 - 1.8.1.- Marco Urbanístico de Referencia.
 - 1.8.2.- Normativas Técnicas de Aplicación.
 - 1.8.3.- Normativas o Disposiciones sobre Vivienda.
 - 1.8.4.- Normativas o Disposiciones sobre Patrimonio Histórico-Artístico.
 - 1.8.5.- Normativas o Disposiciones sobre Medio Ambiente.
- 1.9.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA L.O.U.A.
- 1.10.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA DE 2.011.
 - 1.10.1.- Ordenanzas PEPRI CENTRO.
 - 1.10.2.- Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Málaga 2.001.
- 1.11.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.
- 1.12.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - 1.12.1.- Valoración de los Costes de Obra.
 - 1.12.2.- Valoración de los Costes para protección de los restos arqueológicos.
 - 1.12.3.- Valoración de los Costes Municipales.
 - 1.12.4.- Valoración final de la sostenibilidad económica de la actividad.
- 1.13.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.
- 1.14.- CONCLUSIONES.

2.- PLANOS:


- | | |
|---------------------------|--|
| G.01.- Estado Actual. | SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y SOLAR. |
| G.02.- Estado Actual. | ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y ESQUEMA DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS. |
| G.03.- Estado Actual. | TOPOGRÁFICO. IMÁGENES DE FACHADAS Y MEDIANERÍAS COLINDANTES. |
| G.04.- Estado Modificado. | PLANTA SÓTANO -2. SUPERFICIES Y RESTOS ARQUEOLÓGICOS. |
| G.05.- Estado Modificado. | PLANTA SÓTANO -1. SUPERFICIES Y RESTOS ARQUEOLÓGICOS. |
| G.06.- Estado Modificado. | PLANTA BAJA. SUPERFICIES. |
| G.07.- Estado Modificado. | PLANTA PRIMERA. SUPERFICIES. |
| G.08.- Estado Modificado. | PLANTA SEGUNDA. SUPERFICIES. |
| G.09.- Estado Modificado. | PLANTA TERCERA. SUPERFICIES. |
| G.10.- Estado Modificado. | PLANTA ÁTICO. SUPERFICIES. |
| G.11.- Estado Modificado. | PLANTA DE CUBIERTAS. |
| G.12.- Estado Modificado. | Subdividido en 4 planos: A, B, C y D. ALZADOS, SECCIONES Y MEDIANERAS. |
| G.13.- Estado Modificado. | PLANO DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICA. |

3.- ANEXOS.

- ANEXO 1. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
- ANEXO 2. FICHAS CATASTRALES SIN ACTUALIZAR.
- ANEXO 3. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO: ESTADO ACTUAL (Incluido en planos).
- ANEXO 4. FICHA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO ORDENANZA ACCESIBILIDAD DE MÁLAGA.
- ANEXO 5. FICHA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO.
- ANEXO 6. MEMORIA DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.
- ANEXO 7. RESUMEN EJECUTIVO.


Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	14/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47	
Observaciones		Página	15/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==			

1.- MEMORIA

SOLAR SITO EN C/ BEATAS 5 - MÁLAGA
(Anterior C/ Álamos 10 + C/ Beatas 5-7)

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47	
Observaciones		Página	16/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==			

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	17/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.

Don FRANCISCO GÓMEZ REYES, con N.I.F.: 25.649.855-W, domicilio en C/ de los Olivos 10, Casa “La Chacra” perteneciente al municipio de Marbella, provincia de Málaga, Código Postal 29601, y al que en adelante denominaremos como PROMOTOR.

1.2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Don FERNANDO DE PRADO SIMÓN, ARQUITECTO Colegiado en el CSCAE (Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España) y el COACYLE (Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-León Este) con el número 513.148 y en el COAVA (Colegio Oficial de Arquitectos de Valladolid) con el nº 3013, con N.I.F. 09.329.866-P, con domicilio profesional a efectos de notificaciones en C/ Notario Luis Oliver 6, Planta 1, Puerta A2 del municipio de Marbella (Málaga), Código Postal 29602.

1.3.- ANTECEDENTES

Este Estudio de Detalle contiene la documentación relativa a lo reflejado en la Sección Quinta, Artículo 19 (*Contenido documental de los instrumentos de planeamiento*) de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, si bien solo se ha incluido aquella documentación que, debido a las características particulares del Estudio de Detalle, se ha considerado necesaria para la correcta descripción y justificación de la propuesta.

1.3.1.- DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.

Debido a la actualización pendiente de realizar en la Sede Electrónica de Catastro (S.E.C.) en relación a la situación del solar objeto de este Estudio de Detalle (E.D.), se considera oportuno aclarar las siguientes circunstancias entorno al mismo. Según la S.E.C. el solar todavía figura como dos fincas independientes, las cuales son:

<u>Referencia Catastral</u>	<u>Dirección</u>	<u>Tipo de Finca</u>
3253205UF7635S0001FO	C/ Álamos 10, Málaga	Suelo sin edificar.
3253211UF7635S0001KO	C/ Beatas 5, Málaga	Suelo sin edificar

Este último solar incluye, aunque no lo precise la ficha catastral (si el plano adjunto en la ficha), el número 7 de C/ Beatas.

Sin embargo, **EL SOLAR SE CONSIDERA UNA ÚNICA FINCA REGISTRAL desde su adquisición en 1.981.**

En la Nota Simple, incluida como documento adjunto, se describe del siguiente modo:

SOLAR SOBRE EL CUAL EXISTE UNA CASA DE PLANTA BAJA, PISO PRINCIPAL Y SEGUNDO QUE OCUPA 167 M2 DEL SOLAR Y TIENE CONSTRUIDOS 468 M2.

Actualmente el solar se encuentra libre de edificaciones.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	18/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



1.3.2.- TITULARIDAD DE LA PARCELA.

La parcela es propiedad en pleno dominio y por los títulos de compraventa de:

- Don FRANCISCO GÓMEZ REYES, con N.I.F.: 25.649.855-W y
- Doña MARIA ISABEL PALMA SÁNCHEZ, con N.I.F.: 25.038.770-G

Esposos, con domicilio en C/ de los Olivos 10, Casa “La Chacra” de Marbella (Málaga) 29601.

1.3.3.- LEGITIMACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

Se adjunta copia de la **Nota Simple** correspondiente al solar.

1.3.4.- OBLIGATORIEDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El siguiente Estudio de Detalle se redacta como paso previo obligatorio establecido en el P.G.O.U. de Málaga para que, una vez aprobado este, se pueda desarrollar el Proyecto de Ejecución correspondiente en los solares objeto de acuerdo a los intereses del promotor y a lo permitido según la normativa de aplicación.

Artículo 22: Será preceptiva la aprobación definitiva de Estudio de Detalle con carácter previo a la licencia de obras, en los siguientes casos (...).

1.3.5.- CALIFICACIÓN ACTUAL.

La Calificación actual del solar es **EQUIPAMIENTO PRIVADO**, para lo cual nos remitimos al ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

Aunque posteriormente se expondrán todos los pasos de los que se tiene conocimiento con mayor concreción, se resume ahora el historial administrativo de todo lo relativo al solar objeto del Estudio de Detalle en relación a la obtención de esta calificación.

Retomando el momento en el que el solar todavía no había sido objeto de agrupación según lo comentado en el anterior punto 1.3.1.- *Descripción del Solar*, y considerando los dos solares originales, éstos se encontraban (y encuentran) en el núcleo urbano de la ciudad de Málaga y, por tanto, en un suelo calificado como Urbano, concretamente dentro del PEPRI CENTRO.

Mediante las consiguientes solicitudes y negociaciones del Promotor tanto con el Ayuntamiento de Málaga como con otros organismos intervinientes de la Junta de Andalucía, se modifica la calificación de los solares pasando a ser ambos primeramente un único solar y en segunda instancia con la calificación de **EQUIPAMIENTO PRIVADO**.

Citar también que el solar (volvemos al momento actual de la finca registral) ha sido objeto de estudios e informes paralelos a la tramitación debido a la presencia de restos históricos y arqueológicos en la zona, teniendo como consecuencia la obligación de su conservación y protección según lo reflejado en los correspondientes informes en el caso de realización de obras en los solares.

En los puntos posteriores se aportará el historial administrativo del que se tiene conocimiento y que justifica la calificación actual expuesta en este apartado.

En cualquier caso, se repasa también la información obtenida según la consulta de los planos pertenecientes al P.G.O.U. de Málaga actualmente vigente entendiendo el solar como la división original de los solares a C/ Álamos 10 y C/ Beatas 5-7, y teniendo en cuenta el nivel de detalle que éstos presentan:

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	19/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



P.1.1.- Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales:

Clasificación del Suelo:

- C/ Álamos 11: Suelo Urbano.
- C/ Beatas 5-7: Suelo Urbano.

Sistemas Generales:

- C/ Álamos 11: Sin información.
- C/ Beatas 5-7: Sin información.

P.1.2.- Ordenación Estructural. Categorías del Suelo:

Categorías del Suelo:

- C/ Álamos 11: Suelo Urbano Consolidado con Planeamiento Previo.
- C/ Beatas 5-7: Suelo Urbano Consolidado con Planeamiento Previo.

Sistemas Generales:

- C/ Álamos 11: Sin información.
- C/ Beatas 5-7: Sin información.

P.1.4.- Estructura del Territorio. Protecciones Estructurales del Medio Urbano. Edificación, Arqueología y Edificación.

Yacimientos Arqueológicos:

- C/ Álamos 11: Sin información.
- C/ Beatas 5-7: Sin información.

Listado de Protecciones Arqueológicas:

- C/ Álamos 11: Sin información.
- C/ Beatas 5-7: Sin información.

Protecciones Arquitectónicas, BIC:

- C/ Álamos 11: Localizado dentro del Área de Conjunto Histórico Artístico.
- C/ Beatas 5-7: Localizado dentro del Área de Conjunto Histórico Artístico.

Protecciones Arqueológicas:

- C/ Álamos 11: Afectado por posible presencia de Muralla Medieval.
- C/ Beatas 5-7: Afectado por posible presencia de Muralla Medieval.

Protecciones de la Vegetación:

- C/ Álamos 11: Sin información.
- C/ Beatas 5-7: Sin información.

P.2.1.- Ordenación General. Calificación, Usos y Sistemas:

Ordenación Estructural

Usos Globales:

- C/ Álamos 11: Sin información.
- C/ Beatas 5-7: Uso Equipamiento.

Sistemas Generales:

- C/ Álamos 11: Sin información.
- C/ Beatas 5-7: Sistema General de Equipamiento y Usos Públicos

Delimitación de Ámbitos:

- C/ Álamos 11: Sin información.
- C/ Beatas 5-7: Sin información.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	20/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



Ordenación Pormenorizada:

Calificaciones:

- C/ Álamos 11: PEPRI – Ciudad Histórica - Centro
- C/ Beatas 5-7: Sin información.

Dotaciones:

- C/ Álamos 11: Sin información.
- C/ Beatas 5-7: Equipamiento.

Determinaciones Complementarias:

- C/ Álamos 11: Sin información.
- C/ Beatas 5-7: Sin información.

P.2.2.- Ordenación General. Calificación PEPRI CENTRO:

Expedientes de Planeamiento Desarrollados:

- Estudio de Detalle para ambos solares.

Ordenación pormenorizada:

Calificaciones:

- C/ Álamos 11: PEPRI – Ciudad Histórica – Centro.
- C/ Beatas 5-7: UEe para Dotaciones. Sin obtener.

Dotaciones:

- C/ Álamos 11: Sin información.
- C/ Beatas 5-7: Equipamiento.

Determinaciones Complementarias:

- C/ Álamos 11: Sin información.
- C/ Beatas 5-7: Sin información.

P.2.4.- Ordenación General. Gestión PEPRI CENTRO:

Establece las siguientes Unidades de Ejecución por Expropiación:


- C/ Álamos 11: UO Unidades de Ordenación.
- C/ Beatas 5-7: UEe para Dotaciones. Sin obtener.

Ambos se sitúan dentro de:

- La Delimitación del Área de Rehabilitación Concertada.
- La Delimitación del ámbito PAM – PEPRI CENTRO.

P.2.6.- Ordenación Estructural - Protecciones PEPRI CENTRO:

- C/ Álamos 11: Protección Ambiental.
- C/ Beatas 5-7: Sin información

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47	
Observaciones		Página	21/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==			

1.3.6.- HISTORIAL ADMINISTRATIVO - VISOR WEB DEL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Información recabada a través del Visor Web del Ayuntamiento de Málaga en relación con el Historial Administrativo y Urbanístico del solar de C/ Beatas 5.

1.3.6.1.- PEPRI CENTRO – PROTECCIONES

C/ BEATAS 5 – Solares 2.017

FID	124
REFCATASTR	3253211UF7635S
ID_NUMERO	69.991,00
ID_GRUPOLO	3.693,00
NUMERO	5,00
TIPNUMERO	P
CODVIAL	88.765,00
NOMCOMPLET	CALLE BEATAS
SUPERFICIE	672,69

C/ ÁLAMOS 10 – Solares 2.017

Protección	ambiental
Ref Catastral	3253205UF7635S
Dirección	ÁLAMOS 10
Alt Edificación	0
Nombre	
Ficha Catálogo	

Catálogo Ed. Protegidos PEPRI CENTRO

FID	123
REFCATASTR	3253205UF7635S
ID_NUMERO	69.986,00
ID_GRUPOLO	3.687,00
NUMERO	10,00
BIS	
TIPNUMERO	P
CODVIAL	9.806,00
NOMCOMPLET	CALLE ÁLAMOS
SUPERFICIE	172,83

1.3.6.2.- PEPRI CENTRO - EXPEDIENTES

C/ BEATAS 5 - Planeamiento

CODVIAL	88.765
Nombre Vial	CL BEATAS
Número	0005
Ref Catastral	3253211UF7635S
Año Alta Expediente	2.005
Número Expediente	226
Tipo Expediente	ESTUDIO DE DETALLE
Estado	ARCHIVADO
Fecha Alta	20050613
Fecha Aprob Inicial	00000000
Fecha Aprob Prov	00000000
Fecha Aprob Def	00000000

CODVIAL	88.765
Nombre Vial	CL BEATAS
Número	0005
Ref Catastral	
Año Alta Expediente	2.004
Número Expediente	1.547
Tipo Expediente	INFORMACIONES TRIBUNALES
Estado	ARCHIVADO
Fecha Alta	20041013
Fecha Aprob Inicial	00000000
Fecha Aprob Prov	00000000
Fecha Aprob Def	00000000

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	22/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



CODVIAL	88.765
Nombre Vial	CL BEATAS
Número	0005
Ref Catastral	3253211UF7635S
Año Alta Expediente	2.009
Número Expediente	1.741
Tipo Expediente	INFORMACION URBANISTICA
Estado	ARCHIVADO
Fecha Alta	20090824
Fecha Aprob Inicial	00000000
Fecha Aprob Prov	00000000
Fecha Aprob Def	00000000

CODVIAL	88.765
Nombre Vial	CL BEATAS
Número	0005
Ref Catastral	3253211UF7635S
Año Alta Expediente	2.005
Número Expediente	1.794
Tipo Expediente	INFORMACION URBANISTICA
Estado	ARCHIVADO
Fecha Alta	20051220
Fecha Aprob Inicial	00000000
Fecha Aprob Prov	00000000
Fecha Aprob Def	00000000

CODVIAL	88.765
Nombre Vial	CL BEATAS
Número	0005
Ref Catastral	3253211UF7635S
Año Alta Expediente	2.006
Número Expediente	1.723
Tipo Expediente	INFORMACION URBANISTICA
Estado	ARCHIVADO
Fecha Alta	20060303
Fecha Aprob Inicial	00000000
Fecha Aprob Prov	00000000
Fecha Aprob Def	00000000

CODVIAL	88.765
Nombre Vial	CL BEATAS
Número	0005
Ref Catastral	3253211UF7635S
Año Alta Expediente	2.006
Número Expediente	228
Tipo Expediente	MODIF.ELEMENTOS PGOU-MALAGA
Estado	ARCHIVADOS_CADUC-DENG-ANUL
Fecha Alta	20061024
Fecha Aprob Inicial	00000000
Fecha Aprob Prov	00000000
Fecha Aprob Def	00000000

CODVIAL	88.765
Nombre Vial	CL BEATAS
Número	0005
Ref Catastral	3253211UF7635S
Año Alta Expediente	2.006
Número Expediente	219
Tipo Expediente	MODIFIC.P.E.R.I.
Estado	ARCHIVADOS_CADUC-DENG-ANUL
Fecha Alta	20060706
Fecha Aprob Inicial	20080725
Fecha Aprob Prov	00000000
Fecha Aprob Def	00000000

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	23/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



C/ ÁLAMOS 10 - Planeamiento

CODVIAL	9.806
Nombre Vial	CL ALAMOS
Número	0010
Ref Catastral	
Año Alta Expediente	2.004
Número Expediente	1.761
Tipo Expediente	INFORMACION URBANISTICA
Estado	ARCHIVADOS_CADUC-DENG-ANUL
Fecha Alta	20040603
Fecha Aprob Inicial	00000000
Fecha Aprob Prov	00000000
Fecha Aprob Def	00000000

CODVIAL	9.806
Nombre Vial	CL ALAMOS
Número	0010
Ref Catastral	
Año Alta Expediente	2.004
Número Expediente	221
Tipo Expediente	PROPUESTA DE ORDENACION
Estado	ARCHIVADOS_CADUC-DENG-ANUL
Fecha Alta	20041210
Fecha Aprob Inicial	00000000
Fecha Aprob Prov	00000000
Fecha Aprob Def	00000000

CODVIAL	9.806
Nombre Vial	CL ALAMOS
Número	0010
Ref Catastral	3253205UF7635S0001FO
Año Alta Expediente	2.016
Número Expediente	1.750
Tipo Expediente	INFORMACION URBANISTICA
Estado	ARCHIVADO
Fecha Alta	20160428
Fecha Aprob Inicial	00000000
Fecha Aprob Prov	00000000
Fecha Aprob Def	00000000

1.3.6.3.- PEPRI CENTRO – ACTIVIDADES.

C/ BEATAS 5 - Parcelas

Zona H.	8
Plantas	0
Estado	Sin uso
Uso	Sin uso
Viv Hab	0
Viv Vac	0
En venta o alquiler	0
Viv. Con Activ	0
Locales en Uso	0
Vacio	0,00
Parking	N
NOMCOMPLET	CALLE BEATAS
NUMERO	5
REFCATASTR	3253211UF7635S

C/ ÁLAMOS 10 - Parcelas

Zona H.	13
Plantas	0
Estado	Sin uso
Uso	Sin uso
Viv Hab	0
Viv Vac	0
En venta o alquiler	0
Viv. Con Activ	0
Locales en Uso	0
Vacio	0,00
Parking	N
NOMCOMPLET	CALLE ÁLAMOS
NUMERO	10
REFCATASTR	3253205UF7635S

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	24/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



1.3.6.4.- PEPRI CENTRO P.G.O.U.

C/ BEATAS 5

P.G.O.U. 2011 – Ciudad Histórica C-1 Centro
Calificación D_SIPS
Protección PEPRI Conjunto Histórico
Normativa P.G.O.U.: Lo reflejado en el punto 2.2. Servicios de interés público y social (SIPS).
Correspondiente al Artículo 6.5.1.- Definición y clases.

C/ ÁLAMOS 10 (y resto de manzana)

P.G.O.U. 2011 – Ciudad Histórica C-1 Centro
Calificación Centro
Protección PEPRI Conjunto Histórico

Normativa P.G.O.U.: Lo reflejado en el CAPÍTULO CUARTO. CIUDAD HISTÓRICA.
(Artículos 12.4.1. a 12.4.12).

Ámbitos Centro
Ficha de Planeamto. PAM-PEPRI (83) M
Ficha descargable Adjunta a este documento. Se entiende no actualizada con respecto al solar objeto del Estudio de Detalle.

1.3.7.- HISTORIAL ADMINISTRATIVO - JUSTIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN ACTUAL:

Se expone a continuación la documentación resumida a la que se ha tenido acceso en relación a la tramitación y circunstancias que a nivel administrativo afectan al solar objeto de este Estudio de Detalle. Para mejor comprensión nos remitimos a los documentos originales.

05/03/2.009 – Documentación Técnica y Administrativa – Excmo. Ayto. (Diligenciada)

Nº de Registro de Entrada 9110
Informe solicitando modificación del PEPRI de Málaga (eliminar la UA-33 y aumentar la superficie de equipamiento) para C/ Beatas 5 y 7 y C/ Álamos 10 para pasar de Equipamiento de Iniciativa Pública a Iniciativa Privada.
Modificar el inmueble ubicado en C/ Álamos 10 de Residencial a Equipamiento Privado.
Motivación: Ubicar una residencia de estudiantes.

11/03/2.009 – Informe Técnico Desfavorable – Sección de Planeamiento del Servicio de Urbanismo.

Solicita medidas compensatorias para lo solicitado amparándose en lo reflejado en el artículo 36.2.a.2ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

(...) para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

Medidas compensatorias propuestas:

- 1.- Incluir un Salón de Actos de uso mixto.*
- 2.- Obligación de recuperar e integrar la fachada a c/ Beatas.*

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	25/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



16/03/2.009 – Informe del Asesor Técnico adscrito al Servicio de Urbanismo.

- 1.- *Comprobación de documentación presentada.*
- 2.- *Habla de los plazos de tramitación.*
- 3.- *Repasa lo emitido en el informe del 11/03/2.009.*
- 4.- A) *Habla de la contradicción que es necesario y/o conveniente evitar entre el expediente EM-MA-839 de Modificación de Elementos del PEPRI y el Expediente de Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Málaga.*
B) *Habla de la preocupación en que la proporción y calidad de los equipamientos no vayan en detrimento tras el paso de equipamiento público a privado.*
C) *Intervención del Consejo Consultivo de Andalucía. Cita la evacuación de informe DESFAVORABLE teniendo en cuenta los informes previos.*

18/03/2.009 Se remite informe emitido por la Delegación Provincial de Málaga.

- 1.- Se informa desfavorablemente la Modificación de Elementos del “PEPRI CENTRO” DE Málaga relativa a C/ Beatas 5 y 7 y C/ Álamos 10, promovida por el Ayuntamiento.
- 2.- Se remite el informe al Ayuntamiento, con la advertencia de que antes de adoptar el acuerdo o pronunciarse de forma definitiva debe recabar el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Andalucía.
- 3.- Se advierte al Ayuntamiento que, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá proceder a su inscripción en el Registro de planeamiento en los términos previstos en el Decreto 2/2.004 de de Enero.

30/03/2.009 Entrada del documento nº 173340/2.009 (Informe de Delegación de Vivienda y Ordenación del Territorio.

21/04/2.009 Acta de Comparecencia.

Don Antolín Crespo Alonso c/r de Don Francisco Gómez Reyes solicita fotocopia documento nº 173340/2.009 al objeto también de obtener vista del expediente pp219/06.

18/03/2.010 Informe Técnico – Departamento de Planeamiento y Gestión.

Se detalla la Modificación de Elementos que tiene por objeto realizar una modificación de la calificación de varios inmuebles en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico.

30/03/2.010 – Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Málaga que se adopta en relación con la Memoria Preliminar de la Actividad Arqueológica Preventiva: Excavación Arqueológica efectuada en C/ Álamos Nº 10 a C/ Beatas 5-7, en el término Municipal de Málaga. Expte. 80/07

Resuelve:

- 1.- **Disponer la conservación** de los restos y estructuras de carácter arqueológico ubicadas en el inmueble, obligando a la aprobación por parte de la Delegación provincial del proyecto de intervención en la zona, que incluirá las medidas de conservación de los restos arqueológicos.
- 2.- **Notificar** la resolución al promotor.

15/06/2.010 Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga.

Emite Informe Favorable a la Modificación de Elementos.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	26/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



- 16/07/2.010 Excmo. Ayuntamiento de Málaga.**
Nueva aprobación provisional de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.
- 24/09/2.010 Acuerdo Junta de Gobierno Local**
Se resuelven las alegaciones y se aprueba provisionalmente la Modificación de Elementos referida.
- 19/11/2.010 Informe – Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.**
Requiere la subsanación de determinados extremos del expediente.
- 21/01/2.011 Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía.**
Subsanado lo requerido, emite Informe Favorable a la Modificación de Elementos.
- 25/02/2.011 Consejo Consultivo de Andalucía.**
Emite Informe Favorable a la Modificación de Elementos, preceptivo y vinculante al amparo de lo establecido en el art. 36.2.c) 2ª de la LOUA.
- 04/03/2.011 Informe-Propuesta. Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.**
Se propone la permuta para la C/ Beatas 5-7 de Equipamiento Público a privado.
- 23/03/2.011 – Dictamen de la Comisión de Movilidad y Urbanismo.**
- 08/04/2.011 – Modificación de Elementos del PEPRI Centro PP200/10**
Se establecen los siguientes ACUERDOS:
Primero: Aprobación definitiva de la Modificación de Elementos del PEPRI Centro, cuyo objeto es la permuta de la calificación Residencial-Equipamiento citada anteriormente.
Segundo: Depositar (Archivo) y remitir (Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía) los ejemplares correspondientes a la aprobación definitiva según el procedimiento propio para este tipo de modificaciones.
Tercero: Realizada la Certificación Registral, proceder a su publicación (BOP).
Cuarto: Dar traslado.
- 18/04/2.011 – Modificación de Elementos del PEPRI Centro PP200/10 – Traslado acuerdo aprobación definitiva.**
Se da traslado de lo citado anteriormente a la propiedad.
- 06/04/2.017 – Solicitud de restauración del orden jurídico perturbado.**
La propiedad presento el 6/4/2.017 un escrito dirigido a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayto. de Málaga – Departamento de Disciplina Urbanística, solicitando la restauración del orden jurídico perturbado tras la apertura de ventanas hacia el interior del solar por parte de los edificios colindantes. No se tiene deber de servidumbre sobre estos huecos.

Recordar antes de finalizar este repaso del Historial Administrativo de la tramitación y circunstancias que afectan al solar sito en C/ Beatas 5 que, debido a lo extenso del mismo, se ha intentado recopilar y reproducir toda la información posible.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	27/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



1.4.- AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela descrita anteriormente. Por falta de actualización de la S.E.C., la parcela se continúa reconociendo en esta web como dos, es decir, como C/ Álamos 10 y como C/ Beatas 5, a pesar de la agrupación realizada según se ha justificado anteriormente (apartado 1.3.1. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR).

1.4.1.- LINDEROS.

Según la orientación lineal de los linderos, se establece la siguiente relación:

Noreste:

Con la C/ Álamos según línea recta de 7,27 metros.

Sureste:

Según línea quebrada que se adapta a las respectivas formas de los solares colindantes con las edificaciones sitas en C/ Álamos 12, y C/ Beatas 11 y 9.

Suroeste:

Con la C/ Beatas en línea recta de 12,62 metros.

Noroeste:

Según línea quebrada que se adapta a la respectiva forma de los solares colindantes con las edificaciones sitas en C/ Beatas 3 y C/ Álamos 6 y 8.

1.4.2.- EDIFICACIONES COLINDANTES.

Para la realización del siguiente análisis se ha tenido en cuenta la siguiente información:

- Plano topográfico facilitado por la propiedad.
- Niveles o número de plantas reflejado en la S.E.C.
- Datos obtenidos en el solar objeto de este estudio.
- Datos obtenidos visitando el entorno del solar.

1.4.2.1.- FACHADAS.

Las plantas de los edificios colindantes han sido fácilmente reconocibles en fachada. Sin embargo, si bien algunas de las fachadas presentan un número de niveles hacia la calle a la que se abre, la cubierta inclinada que presentan permite, en su elevación, que hacia el interior el edificio pueda aumentar en altura, independientemente de que estas plantas que se elevan hacia el interior de la manzana lo hagan para cuartos de instalaciones o para plantas habitables. En cualquier caso, nos centramos en las plantas que muestran las fachadas colindantes:

DIRECCIÓN	LINDEROS	ALTURAS	COBERTURA.
C/ Álamos 8	Álamos 10	B+3	Cubierta inclinada hacia C/ Álamos.
C/ Álamos 12	Álamos 10	B+3	Cubierta inclinada hacia C/ Álamos.
C/ Beatas 3	Beatas 5 (5-7).	B+4	Cubierta plana aterrazada hacia C/ Beatas.
C/ Beatas 9	Beatas 7 (5-7).	B+3	Cubierta inclinada hacia C/ Beatas.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	28/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		





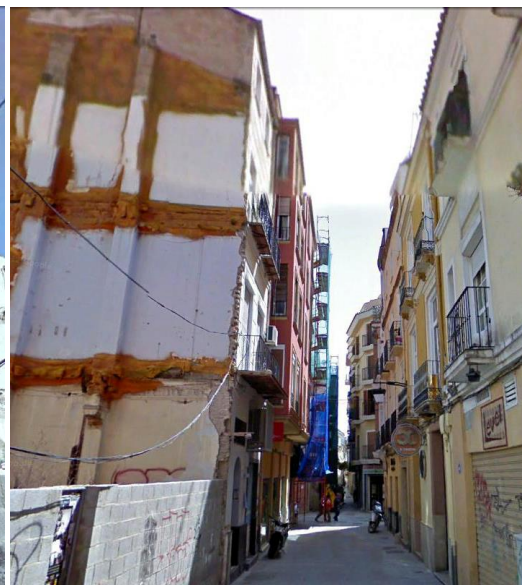
Fachada Edificio C/ Álamos 8
 Cubierta inclinada



Fachada Edificio C/ Álamos 12
 Cubierta inclinada



Fachada Edificio C/ Beatas 3 (B+4)
 Cubierta plana - Terrazas



Fachada Edificio C/ Beatas 9 (B+3)
 Cubierta inclinada.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	29/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



1.4.2.2.- MEDIANERAS.

Se ha observado que las medianeras del solar todavía presentan restos de los edificios anteriormente ubicados en el mismo (muros de carga en su mayoría), lo que dificulta la obtención de los niveles de los edificios colindantes puesto que las alturas libres que muestran estos restos, que son elevadas, no coinciden con el edificio colindante al que ocultan.

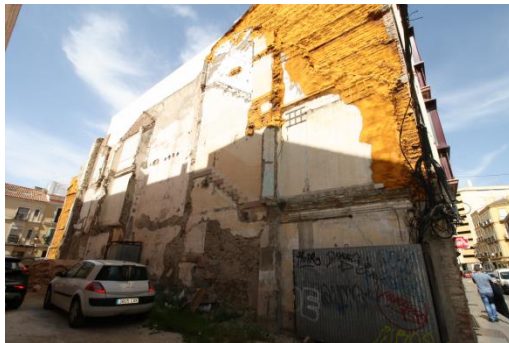
También se ha observado que algunas de las nuevas construcciones colindantes han realizado medianeras independientes, mientras que no se puede asegurar lo mismo de las construcciones colindantes más antiguas, pues se sospecha que gran parte de ellas han fusionado sus medianeras con las de los restos existentes o, directamente, se han apoyado en ellos.

Así mismo, se considera que en algunos de los edificios colindantes, debido a la prolongada ausencia de edificaciones en el solar, han abierto huecos, presumiblemente de manera ilegal (la propiedad ha solicitado la restauración del orden jurídico perturbado debido a este tema), por lo que se entiende no obliguen a mantener un derecho/deber de servidumbre.

Una vez contrastada toda esta información se puede concluir que los edificios colindantes presentan diferentes alturas para cada nivel, tanto entre ellos como dentro del mismo edificio, por lo que se hace difícil establecer una altura media en función de los niveles de cada uno de ellos. Por esta razón, al establecer una relación entre éstos y la propuesta presentada en el estudio de detalle, hablaremos únicamente de niveles, entendiendo la necesidad de concretar una altura medida como más propio de un proyecto de ejecución.

Las edificaciones colindantes presentan los siguientes niveles:

DIRECCIÓN	LINDERO	ALTURAS	COBERTURA.
C/ Álamos 6	Lindero Noreste	B+3	Cubierta inclinada hacia C/ Álamos. Plana hacia el interior.
C/ Álamos 8	Lindero Noreste	B+3	Cubierta inclinada hacia C/ Álamos. Plana hacia el interior.
C/ Álamos 12	Lindero Sureste	B+3	Cubierta inclinada hacia C/ Álamos. Plana hacia el interior.
C/ Álamos 14	Lindero Sureste	B+3	Cubierta inclinada hacia C/ Álamos. Plana hacia el interior.
C/ Beatas 3	Lindero Suroeste	B+4 (-1)	Cubierta plana hacia C/ Beatas. Plana hacia el interior.
C/ Beatas 9	Lindero Sureste	B+3	Cubierta inclinada hacia la Beatas. Plana hacia el interior.
C/ Beatas 11	Lindero Sureste	B+4/B+5	Cubierta plana hacia C/ Beatas. Plana hacia el interior.



Medianera con C/ Álamos 8 (B+3)



Medianera con C/ Álamos 12 (B+3) en construcción.

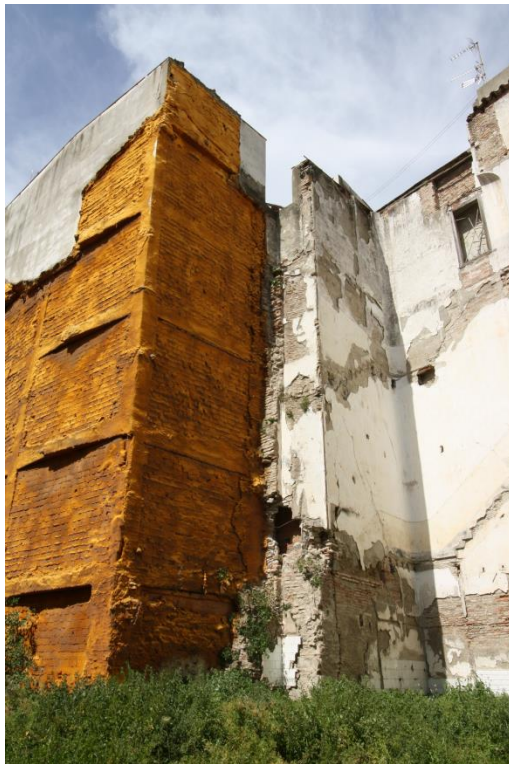
Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47	
Observaciones		Página	30/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==			



Medianera con C/ Álamos 6 (izq. B+3) y 8 (dcha. B+3)



Medianera con C/ Beatas 3 (B+4).



Medianera con C/ Beatas 3 (B+4)



Medianera con C/ Beatas 11 (izq. B+5) y 9 (dcha. B+3)



Medianera con C/ Beatas 9 (B+3)



Medianera con C/ Álamos 12 y 14 (B+3) y Beatas 11 (B+5)

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	31/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



1.5.- CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA

1.5.1.- RESIDENCIA DE ESTUDIANTES:

La calificación original de los solares anteriores a la agrupación de fincas era, en términos generales, de Equipamiento, para C/ Beatas 5-7 y de Residencial para C/ Álamos 10.

Entre los posibles aprovechamientos de estos solares se encontraban el de Residencia de Estudiantes, en el caso de Uso Equipamiento, y el de Residencial Vivienda, en el caso del Residencial. Ambos usos tienen por objeto la RESIDENCIA o alojamiento de personas, independientemente de las condiciones en las que se realice cada uno (en propiedad, en alquiler, temporal, permanente, etc.).

Una vez realizada la agrupación de fincas y obtenida la calificación de Equipamiento Privado, se entiende que el uso propuesto para el solar sigue siendo en definitiva el mismo que el anterior, es decir, la RESIDENCIA o alojamiento de personas, con la única diferencia de que en este caso la gestión se convierte en privada.

Cabe citar además que, debido a la proporción de superficie de cada solar original, la de suelo destinada a Uso Equipamiento es muy superior a la destinada a Uso Residencial y que, en términos prácticos, se entiende que la agrupación de ambos solares en una única finca y en un único aprovechamiento es beneficiosa frente a la existencia de dos solares diferentes por los siguientes motivos:

1.5.1.1.- Mejora del Aprovechamiento Volumétrico y Superficial:

Aunque sería una cuestión de estrategia de proyecto y de búsqueda del mejor aprovechamiento, en cuanto a volumen y superficie se trata, en cada uno de los solares originales, se considera que la agrupación o agregación de las parcelas en una sola con un único uso genera un mejor aprovechamiento volumétrico y superficial, minimizando la afección de condicionantes como los morfológicos, de servidumbres, de protección y conservación arqueológica, etc. establecidos en el P.G.O.U. de Málaga y otras normativas técnicas de aplicación.

1.5.1.2.- Mejora del Equipamiento:

El aumento de superficie destinada a Uso Equipamiento (Residencia de Estudiantes en este caso) en una zona como el Centro Urbano de Málaga (Casco Histórico) beneficia al Equipamiento del entorno manteniendo el uso (RESIDENCIA) para el que estaban destinados los solares originales.

1.5.1.3.- Mejora del Servicio Social:

El Servicio Público y Social que genera el espacio de Equipamiento total, en este caso proyectado para una Residencia de Estudiantes, se ve beneficiado.

1.5.1.4.- Mejora de la Accesibilidad.

Debido a la peatonalización que, con buen criterio, se está llevando a cabo en la urbe malagueña, la agregación de fincas garantiza que al solar se pueda acceder tanto peatonalmente como mediante vehículo, situación que no se daría en caso de haberse mantenido las parcelas originales con acceso por C/ Álamos 10 (peatones y vehículos) y C/ Beatas 5-7 (únicamente peatonal).

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	32/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



1.5.1.5.- Mejora de la disponibilidad de Aparcamiento:

Como consecuencia de lo anterior, la agrupación o agregación beneficia el aprovechamiento de los niveles inferiores proyectados para aparcamiento, pues tanto el acceso como la comunicación vertical se reducen al ser un único espacio de un único solar, y no dos como sería en caso de mantenerse los originales. Así mismo, beneficia al entorno solucionando, al menos en parte, el problema de aparcamiento que en todo núcleo urbano, y sobre todo Centro Histórico, su configuración antigua (calles estrechas, etc.) genera.

1.6.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

1.6.1.- ESTADO ACTUAL.

Actualmente el solar se encuentra libre de edificaciones, con sus accesos protegidos por muros de bloques de hormigón y cancelas metálicas. Las medianeras de los edificios colindantes están vistas y, en muchos casos, con reparaciones y actuaciones para solucionar el aislamiento acústico y térmico debido a la desaparición de la edificación colindante o por la inexistencia de éstas en el caso de las construcciones más recientes. También se localizan restos de las edificaciones anteriores adosados a las medianeras de las que todavía se mantienen y que, en el momento de realización de obras en el interior del solar, serán objeto de demolición selectiva.

En el interior se localizan unos restos arqueológicos enterrados que, debido a la desaparición de las edificaciones que originalmente ocupaban el solar, fueron desenterrados para su estudio y calificación, principalmente la Barbacana, el Colector y la Muralla Medieval, además de otros de alfarería de interés arqueológico menor. Actualmente se encuentran cubiertos para garantizar su conservación hasta el punto de que la vegetación vuelve a proliferar en el solar.

En el caso de la realización de obras, serán motivo de conservación y protección, así como de una valoración de los susceptibles de catalogación o conservación.

1.6.2.- ESTADO MODIFICADO

Si bien el proyecto definitivo será objeto del correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución, así como de la obtención de las correspondientes licencias tras un trabajo de estudio de la normativa de aplicación y una revisión de las necesidades del edificio y de los intereses del promotor, para la presentación y, si procede, aprobación del Estudio de Detalle, es necesaria la exposición de una propuesta, aunque sea a un nivel muy básico, que dé a entender que cumple los parámetros regulados en las normativas de aplicación o, en caso contrario, justifique la modificación de esos parámetros para que la autoridad competente valore la aprobación de dichas modificaciones.

Se entiende pues que la presentación de la propuesta a modo de anteproyecto de este Estudio de Detalle no tiene por qué ser vinculante ni condicionante en modo extremo (distribución, número de habitaciones, aparcamientos, etc.) con el futuro proyecto en caso de que el primero llegase a tal nivel de detalle.

Teniendo en cuenta que la morfología del solar condiciona enormemente la volumetría y programa del edificio a proyectar, convirtiéndolo en un edificio que mayoritariamente se ve obligado a “mirar hacia el interior”, una de las premisas principales de proyecto será la adaptación en altura a las edificaciones colindantes con el ánimo de ocultar unas medianeras que afean en exceso el entorno.

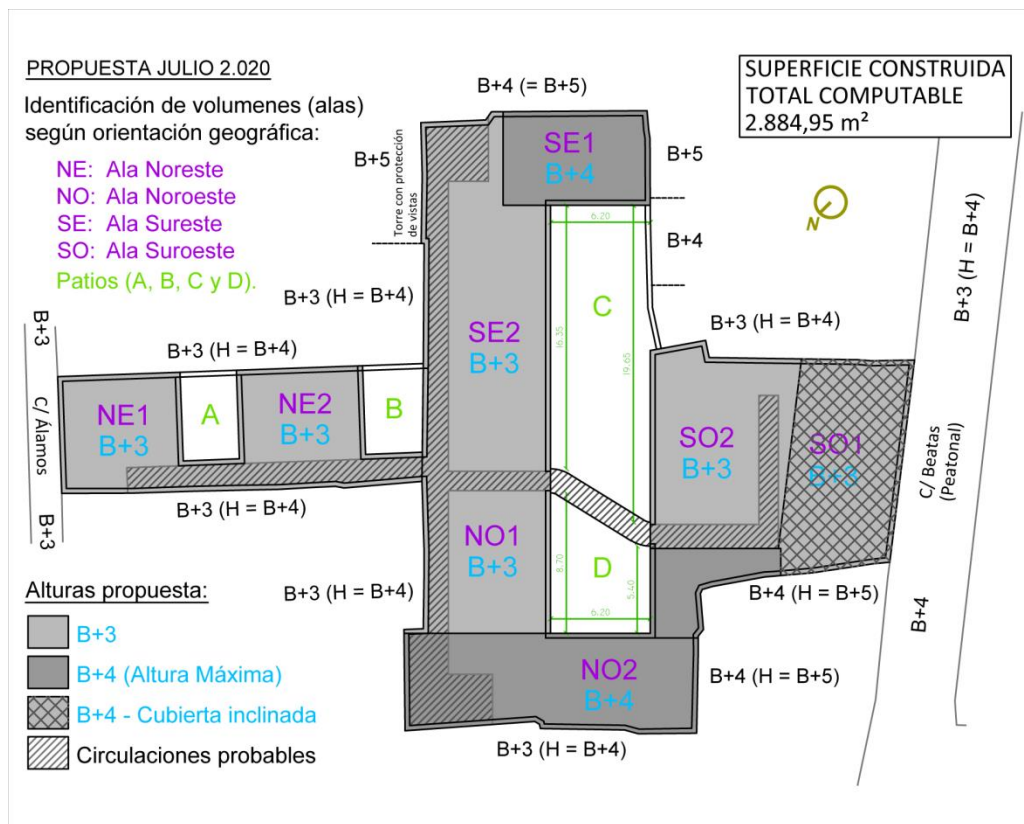
Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	33/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



Por este motivo, y tras la notificación de requerimientos / incidencias por parte del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística – Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, se presenta en esta documentación modificada la Propuesta Julio 2.020, modificación o evolución de la Propuesta Principal presentada en documentaciones anteriores.

1.6.2.1.- PROPUESTA JULIO 2.020.

Se adapta a la normativa de aplicación teniendo en cuenta el último informe recibido mediante notificación electrónica de fecha de salida 02/06/2.020 que los técnicos del Ayuntamiento de Málaga han emitido, así como la aplicación de un criterio técnico propio. El solar, en forma de cruz, zonificaría el edificio en cuatro alas; Noreste, Noroeste, Sureste y Suroeste. Se generan patios interiores para iluminación y ventilación cumpliendo dimensiones según normativa. No supera las cinco plantas de altura (B+4) y la superficie se adapta a la edificabilidad máxima permitida.



Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	34/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



1.6.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA JULIO 2.020.

Se proyecta la realización de una RESIDENCIA DE ESTUDIANTES en el solar, cuyo aprovechamiento dependerá de la normativa de aplicación, véase, el P.G.O.U. de Málaga y otras normativas técnicas y legislativas a nivel provincial, regional y nacional, y que se justificarán y expondrán en puntos posteriores.

Respecto a la edificabilidad, volumetría, número de plantas, altura del edificio, alturas libres, etc. la normativa de aplicación establece unos mínimos y máximos, si bien también justifica que SOBRE ELLOS PREVALECE LA ADAPTACIÓN A LA VOLUMETRÍA DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES, por lo que nos ampararemos en esta premisa.

Por este motivo, y para trabajar con algo tangible, se presenta en este documento una PROPUESTA JULIO 2.020 (modificación de la presentada en la anterior documentación) a modo de anteproyecto teniendo en cuenta las necesidades de este tipo de edificios por un lado y los intereses del promotor por otro, y considerando los condicionantes establecidos por las normativas de aplicación a la hora de dar forma a la idea, para poder así valorar el tipo de obra que se puede llevar a cabo dentro del solar, tanto en lo relativo a sus posibilidades como a sus limitaciones.

1.6.3.1.- PROGRAMA ORIENTATIVO:

En la planta baja se localizarían los accesos, tanto peatonales como rodados, y los espacios más públicos del edificio, localizándose una zona a doble altura en la mitad interior del volumen situado hacia C/ Beatas y que se abrirá al gran patio interior. **En esta planta también se localizaría un espacio destinado a Salón de Actos de uso público para unas 100 personas según condiciones indicadas en el planeamiento y normativa de aplicación.** En las plantas superiores se distribuirán las dependencias más privadas, tales como habitaciones y otros espacios de uso común interno. Las cubiertas planas del edificio se proyecta darles un uso lúdico o de ubicación de instalaciones en función de su localización.

Debido a la complicada geometría del solar, de aparente forma de cruz, y a los condicionantes establecidos por los edificios colindantes, se identificarían cuatro alas diferentes (Noreste, Noroeste, Sureste y Suroeste) cuyas volumetrías se elevarían a diferentes niveles en función de la altura de las medianeras y de lo establecido en la normativa de aplicación, si bien este es un tema fundamental a confirmar en el E.D. pues condiciona enormemente el aprovechamiento del solar.

También se plantearían patios interiores con las dimensiones necesarias para una correcta ventilación e iluminación, que articularían el edificio, destacando el gran patio central dividido en dos por pasarelas abiertas de comunicación, garantizando el cumplimiento de la normativa de aplicación. Interiormente se generarían un gran patio principal cubierto y a la vez ventilado (lucernario) atravesado por una pasarela abierta de conexión entre las diferentes zonas del edificio para dar más juego a este gran espacio interior.

En los dos niveles de sótano se localizarían las plazas de aparcamiento (coches y motos), cuartos de instalaciones, así como recintos protegidos donde se localizarían aquellos restos arqueológicos que, debido a la actuación realizada en el subsuelo, hubieran podido quedar visibles.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	35/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



1.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

1.7.1.- MOTIVACIÓN PARTICULAR:

El interés del promotor en la realización de un edificio del que ya tiene referencias anteriores por su propia experiencia profesional (referencias positivas), respecto a su funcionamiento, gestión, actividad económica, servicio público, y todo tipo de temas relacionados con la actividad a desarrollar.

1.7.2.- MOTIVACIÓN PÚBLICA:

Tras el análisis de las necesidades observadas por el promotor, dentro de los posibles usos permitidos en el solar, el propuesto es el que se considera más necesario en la zona. Para ello, el promotor, con experiencia profesional propia en este tipo de edificios, ha tenido en cuenta:

- La oferta y la demanda de este tipo de servicios universitarios.
- Las Residencias de Estudiantes localizadas en la ciudad malagueña.
- La situación de dichas residencias.
- La oferta docente universitaria de la ciudad.
- El momento económico.
- La localización del solar objeto de este Estudio de Detalle.
- La superficie disponible para su construcción.
- La protección de los restos arqueológicos existentes, importante condicionante.

1.7.3.- PUNTOS IMPORTANTES A TENER EN CUENTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE:

Como puntos importantes a exponer a la hora de justificar la volumetría propuesta en el Estudio de Detalle, decir lo siguiente:

1.7.3.1.- CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD – PLANTA BAJA:

El solar está condicionado en plantas de sótano (aparcamiento) por los restos arqueológicos existentes. Su localización, la forma del solar y la única vía de acceso rodado (C/ Álamos) hacen que la instalación de una rampa reste mucha superficie al recorrido de acceso y al interior de las plantas de sótano, por lo que se descarta este tipo de comunicación vertical. Se opta por ascensores para vehículos. La ubicación más idónea para su instalación (interiormente al solar) obliga igualmente a destinar gran parte de la superficie de planta baja a vial de acceso hasta los citados ascensores.

Esto obliga a generar una **servidumbre de protección de restos arqueológicos** y, por tanto, que no se pueda destinar esa superficie a nada más que carril de acceso, por lo que se entiende apropiado que no compute esta superficie de rodadura a efectos de edificabilidad, salvo una franja de 1,20 m. de ancho ante la posibilidad de un acceso secundario para peatones o posible vía de evacuación en caso de incendio.

Así mismo y debido a la morfología del espacio que se genera, se considera que se podría englobar dentro de lo descrito en el Artículo 12.2.22. -1.2 del P.G.O.U. de Málaga y, por tanto, justificar con mayor fuerza aún el que no se compute el total de esta superficie a efectos de edificabilidad.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	36/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



1.7.3.2.- CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD – LUCERNARIOS DE PATIOS:

Se proyecta la cubrición de todos los patios interiores mediante un lucernario o cubierta vidriada inclinada (incluso placas solares transparentes) y abierta en todo su perímetro que garantice la ventilación constante de dichos patios. Según la normativa de aplicación, **la superficie de estos patios no es computable a efectos de edificabilidad**, por lo que no se ha contabilizado en el E.D.

1.7.3.3.- CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD – PASARELA ABIERTA:

El gran patio interior es cruzado por una pasarela abierta de modo que garantice la conexión de todo el edificio con el núcleo de comunicaciones. Se entiende que la morfología de esta pasarela abierta evita que compute a efectos de edificabilidad.

1.7.3.4.- CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD – CASETONES DE CUBIERTA:

La cobertura de las plantas tercera (principalmente) y cuarta (a modo auxiliar y solo en caso necesario) será plana y transitable hacia el interior del solar con la intención de, en caso necesario, poder destinar este espacio a ubicación de instalaciones o como espacio lúdico del edificio (piscina, solárium, etc.).

No se proyectan casetones de cubierta. Se proyecta la utilización de sistemas de elevación que no necesiten un espacio adicional sobre la última planta y, por tanto, no generen casetones aislados de cubierta para los núcleos de comunicación. En caso de que definitivamente fuera necesaria la elevación de estos volúmenes, se proyectaría de modo que fuera la mínima elevación posible y no computaría como superficie construida.

1.7.3.5.- ELEVACIÓN DEL VOLUMEN – DOBLE ALTURA EN PLANTA BAJA:

Con el ánimo de elevar el edificio hacia el interior para conseguir ocultar las medianeras sin sobrepasar la edificabilidad, se genera en planta baja un espacio a doble altura que reduce la superficie en planta primera pudiendo destinar más superficie a plantas superiores. Esta zona será objeto de minucioso análisis en la fase de proyecto para, junto con el gran patio interior, generar un espacio interesante y bien configurado.

1.7.3.6.- DIMENSIONES DE PATIOS:

Se considera que las dimensiones de los huecos destinados a patios se ajustan a la normativa de aplicación. Para el caso de los Patios A y B (considerados Tipo B según normativa), de forma prácticamente rectangular, su dimensión mínima es igual o superior a 3,50 metros, es decir, igual o superior a 1/3 de la altura del edificio en ese hueco vertical. Para el caso del gran Patio Central, denominado en Planos como C y D (aunque insistimos en que se considera un único patio), se considera cumple con lo establecido en el Documento DB SI 5 del CTE y cumple con todo lo establecido en el punto 1 del artículo 12.4.4.4.- Profundidad edificable, ocupación y patios del P.G.O.U. de Málaga.

1.7.3.7.- CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y EXPOSICIÓN RESTOS ARQUEOLÓGICOS:

Aunque por normativa (P.G.O.U.) no se tiene la obligación de reservar un mínimo de plazas de aparcamiento, se proyecta la realización de dos plantas de sótano con este uso tanto por interés particular como para ofrecer un mejor servicio a los usuarios del edificio y ciudadanos en general. En estos niveles, concretamente a nivel del sótano 1,

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	37/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



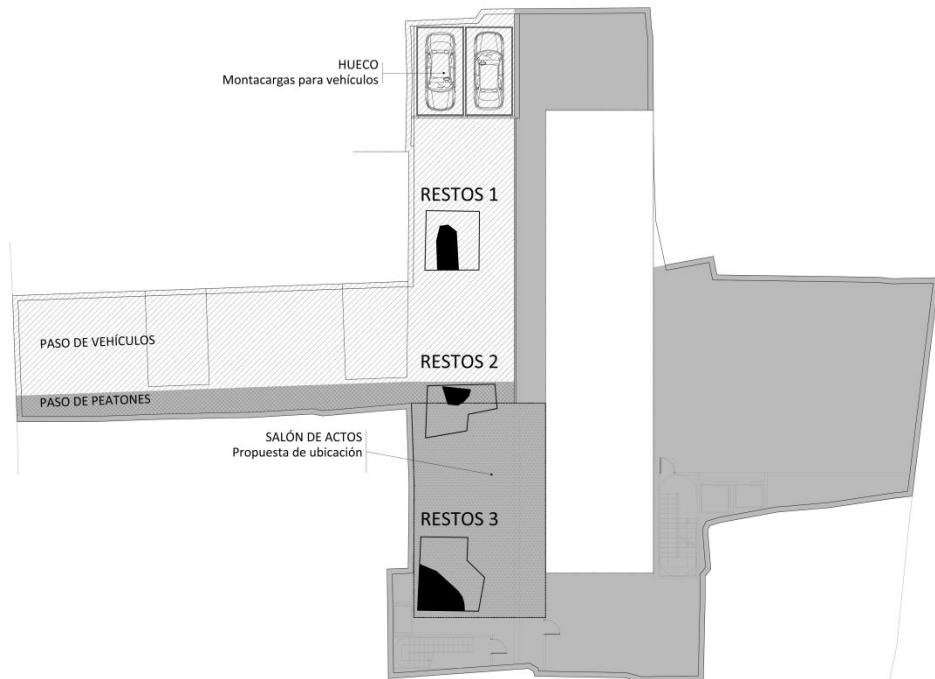
se localizan unos restos arqueológicos que hay que proteger y que condicionan el aprovechamiento y circulación en plantas de sótano. Es por esta razón que se está valorando como actuar en estas plantas en lo relativo a protección y acceso y que será objeto de detalle en el correspondiente proyecto.

Se estará a lo dispuesto por la **Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía** en cumplimiento del artículo 12.4.2.9-3 del P.G.O.U. vigente que sustituye al artículo 8º-G del PEPR Centro, y en relación con la Afección Arqueológica que afecta al ámbito del Estudio de Detalle. Se justifica el tratamiento de los restos arqueológicos a nivel de Estudio de Detalle, pues se entiende que, aunque se pueden plantear una serie de actuaciones para su conservación y exposición, también se es consciente de que estas actuaciones dependerán de los restos que definitivamente se localicen en el solar, si bien según el promotor, los estudios previos realizados tienen correctamente identificadas las zonas y cotas donde se encuentran los restos arqueológicos.

En cualquier caso, nos remitimos a los apuntes y decisiones previstas a este respecto reflejadas en los planos de Plantas de Sótano y Planta Baja, así como lo incluido en las respuestas a los requerimientos a este respecto incluidas también en este apartado.

Se localizan tres puntos principales de restos arqueológicos situados a nivel de Sótano 1. Se proyecta dejarlos a la vista en este nivel y se valorará cómo limitar su acceso en función de las necesidades de protección, es decir, mediante un cordel delimitador, barandilla o protección integra mediante acristalamiento del espacio.

Respecto a su exposición desde la planta baja, **la intención de promotor y arquitecto es que puedan ser contemplados desde este nivel mediante un suelo de vidrio de seguridad**, si bien, su ubicación en relación con la propuesta presentada no es la más idónea para este tipo de actuación. Se señalan previamente y se analizan a continuación:



Plano identificativo de la correspondencia entre la localización de los restos arqueológicos situados en planta sótano y su proyección/correspondencia respecto de la planta baja.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	38/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



RESTOS 1:


Situados en el paso de vehículos hacia los montacargas. Zona destinada única y exclusivamente al paso de vehículos. Se considera innecesaria la instalación de un suelo de vidrio de seguridad que permita su contemplación desde planta baja y se recomienda concentrar su exposición a descubrir los restos en planta Sótano 1. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por la normativa de aplicación y por el criterio de los técnicos.

RESTOS 2:

Se sitúan justo bajo el paso peatonal hacia la entrada por C/ Álamos. Parte de los restos se situarían bajo el límite de este espacio con el Salón de Actos. La ubicación de un vidrio de seguridad en el suelo es viable, independientemente de que la posición no favorezca mucho su contemplación en función de la distribución propuesta. En cualquier caso, se valorará en fase de proyecto como actuar en esta zona y se estará a lo dispuesto por la normativa de aplicación y por el criterio de los técnicos.

RESTOS 3:

Se sitúan bajo la zona de ponencias del Salón de Actos. Se considera viable la instalación de un suelo de vidrio de seguridad que permita contemplar los restos desde planta baja (además de desde planta Sótano 1). En cualquier caso, se valorará en fase de proyecto como actuar en esta zona. Igualmente se estará a lo dispuesto por la normativa de aplicación y por el criterio de los técnicos.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47	
Observaciones		Página	39/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==			

1.7.4.- SUPERFICIES DE TRABAJO:

La **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PEPRI CENTRO** con fecha de Septiembre de 2.010, asigna una **edificabilidad** al solar sito en C/ Beatas 5-7 de **2.885 m²**, tal y como se refleja a continuación:



PLANO DE PROPUESTA DEL PEPRI CENTRO



PLANO DE CALIFICACIÓN PGOU VIGENTE

ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES del inmueble

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado. No lo modifica la Aprobación Provisional del P.G.O.U
Denominación del ámbito	PEPRI Centro
Ubicación	C/ BEATAS nº 5-7
CALIFICACIÓN ACTUAL	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
CALIFICACIÓN PROPUESTA	EQUIPAMIENTO PRIVADO
Propiedad	Según la información catastral el edificio pertenece a Albéniz Espectáculos S.A.
Superficie total de la parcela	852 m ² s según Catastro
Superficie construida del edificio	Actualmente solar. Se permitiría aprox. 2005 m ² t. Según lo permitido por la Ordenanza PEPRI Centro se realizan los siguientes cálculos: 852 x 3 = 2556 m ² t – 20 % de patio (551,2 m ²) = 2004,8 m ² t En caso de unirse con la parcela de C/ Álamos nº 10 que es de la misma propiedad la edificabilidad aumentaría. El cálculo con las parcelas separadas daría un techo total (- 20 % de patios) de 2.579,2m ² t . En el caso de unir ambas parcelas y calcularla teniendo en cuenta el punto medio de ambas (una tiene PB + 3 y la otra PB + 2) la edificabilidad subiría a 2.885 m ² t. Estos cálculos son aproximados según la ordenanza PEPRI Centro basada en alturas máximas permitidas y patios mínimos obligatorios.
Ocupación Actual	--
Protegido	No
Ordenanza de Aplicación	Ordenanza PEPRI Centro y ordenanza Ciudad Histórica Subzona C1 Zona de Equipamiento. Art. 13.13. PGOU Vigente
Altura actual / Altura permitida	Solar / PB + 2
Observaciones	El solar estaría afectado por la muralla medieval y su correspondiente barbacana que rodean la almendra central del Centro Histórico. A día de hoy va se han iniciado

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	40/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		




Cuadro de Superficies de la Propuesta Julio 2.020.

GARAJE	SUP. CONSTRUIDA	SUP. ÚTIL Z.C.	% Z.C.
SÓTANO 1	718,75	66,90	9,31
SÓTANO 2	718,75	66,90	9,31
TOTAL GARAJE	1.437,50	133,80	9,31

RESIDENCIA	SUP. CONSTRUIDA	SUP. ÚTIL Z.C.	% Z.C.
P. BAJA	530,17	430,22	81,15
P. PRIMERA	667,07	141,21	21,17
P. SEGUNDA	749,81	152,20	20,30
P. TERCERA	749,81	152,20	20,30
P. CUARTA	187,97	53,27	28,34
TOTAL RESIDENCIA	2.884,83	929,10	32,21

TOTAL EDIFICIO	4.322,33	1.062,90	24,59
-----------------------	-----------------	-----------------	--------------

La superficie construida total computable (2.884,83 m²) no supera la superficie construida edificable 2.885,00 m².

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47	
Observaciones		Página	41/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==			

1.8.- MARCO JURÍDICO O NORMATIVO DE REFERENCIA:

Se enumeran las leyes, decretos o normas de aplicación que, en general, se entiende afectan en mayor o menor medida a la realización de este Estudio de Detalle, así como otras que, a pesar de no influir en el documento, se ha considerado oportuno consultar. Se remarcarán en negrita aquellas que se consideran fundamentales para el desarrollo de este y posteriores documentos relacionados con obras o proyectos en el solar objeto de este documento.

Se enumeran por orden cronológico en función de su reciente antigüedad, concretando que, aunque cada una de ellas se ha incluido dentro del apartado con el que se considera más relacionada, no es excluyente de que se pueda incluir en otro/s apartados.

1.8.1.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

- Decreto 36/2.014, de 11 de Febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Real Decreto 297/2.013, de 26 de Abril, por el que se modifica el Decreto 584/1.972, de 24 de Febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1.998, de 4 de Diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1.996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- **Plan General de Ordenación Urbana de Málaga. Aprobación Definitiva. Julio 2.011.**
- Decreto 60/2.010, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden FOM/300/2.010 de 29 de Enero, por el que se modifica la delimitación de la zona de servicio del Plan Director del aeropuerto de Málaga, aprobado por Orden FOM/2615/2.006 de 13 de julio de 2008.
- Real Decreto 1842/2.009 de 27 de Noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga.
- Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de suelo.
- Decreto 225/2.006, de 26 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- Decreto 2/2.004, de 7 de Enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- **Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).**
- Ley 1/1.994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 293/2.009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía,

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	42/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



MODIFICADOS POR LOS ANTERIORES:

- Ley 8/2.007, de 28 de mayo, de suelo. (Vigente hasta el 27 de junio de 2.008).
- Orden FOM/2615/2.006, de 13 de Julio, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.
- Decreto 584/1.972, de 24 de Febrero, de Servidumbres Aeronáuticas por el que se modifica el Real Decreto 2591/1.998, de 4 de Diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1.996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

1.8.2.- NORMATIVAS TÉCNICAS DE APLICACIÓN:

Se entiende que la justificación del cumplimiento de las correspondientes normativas de aplicación será objeto del correspondiente proyecto a desarrollar una vez aprobado el Estudio de Detalle. Por esta razón, se exponen primeramente los apartados técnicos a justificar posteriormente, haciendo mención a aquellas normas generales que, de momento, han sido tenidas en cuenta para la redacción de este documento.

APARTADOS TÉCNICOS A TENER EN CUENTA:

- Abastecimiento de Agua y Vertido.
- Accesibilidad y utilización.
- Ahorro de Energía y Aislamiento Térmico.
- Aislamiento y Acondicionamiento Acústico.
- Cementos.
- Instalaciones Térmicas (Refrigeración, Calefacción...).
- Electricidad.
- Gestión de Residuos de la Construcción (RCD).
- Competencias y Ordenación de la Edificación.
- Protección contra incendios.
- Salubridad y Condiciones Higiénico Sanitarias.
- Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Telecomunicaciones.
- Vidrios.

NORMATIVAS DE MAYOR RELEVANCIA:

- Decreto 6/2.012, de 17 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2.010, de 3 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- Real Decreto 1027/2.007 por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- **Real Decreto 314/2.006, de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.**
- Ley 37/2.003, de 17 de Noviembre, del Ruido.
- **Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía (Ver Decreto 293/2.009, de 7 de Julio).**

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	43/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



MODIFICADOS POR LOS ANTERIORES:

- Decreto 357/2.010, de 3 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

1.8.3.- NORMATIVAS O DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA:

- Decreto 141/2.016, de 2 de Agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Orden de 30 de Noviembre de 2.009, por la que se aprueban las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los mismos.
- Ley 13/2.005, de 11 de Noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Decreto 202/2.003, de 8 de Julio, por el que se define el concepto de vivienda de protección pública a los efectos de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.8.4.- NORMATIVAS O DISPOSICIONES SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO:


- Ley 14/2.007 de 26 de Noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 168/2.003 de 17 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Decreto 4/1.993 de 26 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley 16/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

1.8.5.- NORMATIVAS O DISPOSICIONES SOBRE MEDIO AMBIENTE:

- Ley 6/2.010, de 24 de Marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2.008, de 11 de enero.
- Ley de 7/2.007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
- Ley 42/2.007 de 13 de Diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

MODIFICADOS POR LOS ANTERIORES:

- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47	
Observaciones		Página	44/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==			

1.9.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO LA L.O.U.A.

LEY 7/2.002, de 1 de Diciembre, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA).

Se reproducen únicamente los artículos por los que se entiende se ve afectado o guardan cierta relación con este Estudio de Detalle.

Artículo 10.- Determinaciones

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

- d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad, que se distribuirán entre los siguientes parámetros:

1. Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.
2. Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
3. Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
4. Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
5. Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.
6. Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas:

- a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 17.- Ordenación de áreas urbanas y sectores

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

- 2.ª Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

Artículo 19.- Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

Se estará a lo dispuesto en este artículo en cuanto a la documentación a presentar.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	45/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



1.10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA 2.011

El siguiente apartado pretende justificar el cumplimiento del marco urbanístico por el que se regula el solar objeto de este Estudio de Detalle. De acuerdo a lo reflejado en el P.G.O.U. de Málaga, se hará referencia única y exclusivamente a aquellos artículos por los que se entiende se ve afectado el solar. Para ello, se ha tenido que consultar tanto el P.G.O.U. de Málaga de 2.011 como las Ordenanzas PEPRI CENTRO actualizadas con P.G.O.U. 2.011 y sus modificaciones a Noviembre de 2.016 a través de la Web de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga.

1.10.1.- ORDENANZAS PEPRI CENTRO

Actualizadas con PGOU 2011 y sus modificaciones a Noviembre de 2016

CAPÍTULO 2º - CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5. Condiciones de Ordenación:

1.- Alineaciones y rasantes.

Se cumple lo establecido en este apartado. Originalmente la C/ Beatas 5 tenía un volumen que sobresalía con respecto al resto de alineaciones de la calle que una vez a desaparecido permite la alineación de la nueva edificación.

2.- Parcelación:

La parcela cumple con los mínimos de superficie y fachada, tanto a C/ Álamos como a C/ Beatas.

Artículo 6. Profundidad edificable, ocupación y patios.

Sustituido por el artículo 12.4.4. del P.G.O.U. 2.011 actualmente vigente y con el mismo nombre. Nos remitimos a lo citado en la página 26 apartado 1.7.3.6.- *DIMENSIONES DE PATIOS*: de esta memoria.

Artículo 7. Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas.

Sustituido por el artículo 12.4.3 del P.G.O.U. 2.011 actualmente vigente (aprobada definitivamente el 31 de Octubre 2.013 Expediente PP12/13. (Ver más adelante).

Artículo 8. Tratamientos de Cubiertas y Áticos.

Sustituido por el artículo 12.4.2 del P.G.O.U. 2.011 actualmente vigente.

Artículo 9. Medianerías.

En relación a este artículo, el E.D. presenta una propuesta a modo de anteproyecto, cuya base es anterior a la incorporación de este técnico y que obtuvo el beneplácito de los técnicos municipales según aportación verbal de la propiedad.

Sin embargo, en función de lo analizado por el técnico redactor de este E.D., **debido a las elevadas alturas de las medianeras existentes, el aprovechamiento volumétrico y superficial podría ser mayor que lo planteado con la propuesta, por lo que se solicita, en caso de que así sea, se comunique esta circunstancia para poder llevar a cabo este aumento volumétrico y superficial disponible en el solar.**

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	46/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



Artículo 10. Retranqueos.

Se estará a lo dispuesto en este artículo, si bien, concretar dos aspectos en relación a la prohibición de los retranqueos en las plantas altas:

1. No se proyectan retranqueos entendiéndose como tales los producidos en fachada.
2. Según la propuesta presentada, este edificio se presenta como un volumen hacia C/ Beatas (B+3) unido a otro que se va adosando a los linderos del resto del solar (B+4). Se entiende pues que esto, se podría considerar una diferencia de altura entre diferentes volúmenes.
3. En el caso de que se pudiera adaptar el edificio presentado a las alturas de las edificaciones colindantes, el edificio se vería obligado a presentar un escalonamiento (diferente a retranqueo) debido a las diferentes alturas de cada medianera.

Artículo 11. Cuerpos salientes.

Se estará a lo dispuesto en este artículo cuando se desarrollen temas más técnicos del edificio, lo cual será objeto de proyecto.

Artículo 12. Elementos salientes.

No se proyectan. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en este artículo cuando se desarrollen temas más técnicos del edificio, lo cual será objeto de proyecto.

Artículo 13. Criterios de composición y modulación.

Igual redacción que los artículos 8 y 14, por lo que se estará a lo dispuesto en ellos cuando se desarrollen temas más técnicos del edificio, lo cual será objeto de proyecto.

Artículo 14. Condiciones de ejecución material.

Igual redacción que los artículos 8 y 13, por lo que se estará a lo dispuesto en ellos cuando se desarrollen temas más técnicos del edificio, lo cual será objeto de proyecto.

CAPITULO 3º - CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN
ACTUACIONES EN RELACIÓN CON EL GRADO DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 17. Niveles de protección.

Según los planos pertenecientes al P.G.O.U. de Málaga de 2.011 y a lo reflejado en este artículo, el solar presenta un NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

EN BASE A LA MODIFICACION ESTRUCTURAL nº 7 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 1 DE JUNIO 2015 EXPEDIENTE PP06/13 3) RELATIVA A LA NORMATIVA ARQUEOLÓGICA SE INCORPORAN LOS ARTÍCULOS 10.5.2 – 10.5.4:

Artículo 18. Definición de Tipos de Actuación.

Artículo sin afección.

Artículo 19. Actuación máxima en relación al tipo de protección.

Queda sustituido por el artículo 12.4.5. Actuación máxima en relación al tipo de protección establecido en el P.G.O.U. de Marbella de 2.011.

Artículo 22. Estudios de Detalle.

Se está a lo dispuesto en este artículo, que dice:

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	47/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



d) *Adecuación de las alturas previstas en este Plan Especial al entorno: puntualmente, para los casos en que por la existencia de medianeras u otras circunstancias del entorno, haya que variar la altura máxima prevista en este Plan Especial para la calle.*

En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los Proyectos de Edificación y Propuesta de Ordenación.

SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.4.3 DEL P.G.O.U. 2011 EN SU REDACCION DE LA MODIFICACION nº 6 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 31 OCT 2013 EXPEDIENTE PP12/13.5)

SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.4.2 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE POR HACER ALUSIÓN A LA NECESARIEDAD DE REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE:

SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.3.10 DEL P.G.O.U. 2011 EN SU REDACCION DE LA MODIFICACION nº 5 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 31 OCT 2013 EXPEDIENTE PP12/13 6), QUE VERSA SOBRE EL USO DE EQUIPAMIENTO EN EDIFICIOS PROTEGIDOS:

Artículo 28. Protección Arqueológica.

Se estará a lo dispuesto en este artículo, que dice:

Toda concesión de licencias estará sujeta al procedimiento establecido en los Capítulo 9º y 10º del presente PEPRRI referentes a Ordenanza Arqueológica y Ordenanza de Protección de la muralla del recinto medieval.

Nos remitimos a lo expuesto en la página 26, apartado 1.7.3.7.- **PROTECCIÓN RESTOS ARQUEOLÓGICOS**, así como a los apuntes hechos al respecto en los planos de Plantas Sótano y Planta Baja.

CAPÍTULO 6º - CONDICIONES DE USO.

Artículo 39. Nuevos Usos:

SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.7 DEL P.G.O.U 2011 ACTUALMENTE VIGENTE:

SE AÑADE EN ESTE PUNTO LA MODIFICACION nº 14 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 26 DE FEBRERO DE 2015 EXPEDIENTE PP25/14) EN RELACION AL ARTÍCULO 12.4.7:

SE AÑADE EN ESTE PUNTO LA MODIFICACION nº 7 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 31 OCT 2013 EXPEDIENTE PP12/13) EN RELACION AL ARTÍCULO 12.4.7 QUE VERSA SOBRE EL USO DE EQUIPAMIENTO EN LA ZONA CIUDAD HISTÓRICA:

CAPÍTULO 9º - ORDENANZA ARQUEOLÓGICA:

EN BASE A LA MODIFICACION ESTRUCTURAL nº 7 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 1 DE JUNIO 2015 EXPEDIENTE PP06/13 9) RELATIVA A LA NORMATIVA ARQUEOLÓGICA SE INCORPORAN LOS CAPÍTULOS 1 Y 2 DEL TÍTULO X.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	48/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



Nos remitimos a lo expuesto en la página 26, apartado 1.7.3.7.- **PROTECCIÓN RESTOS ARQUEOLÓGICOS**, así como a los apuntes hechos al respecto en los planos de Plantas Sótano y Planta Baja. También es aplicable para el siguiente capítulo.

CAPITULO 10º - ORDENANZA ARQUEOLOGICA SOBRE PROTECCION DE LA MURALLA DEL RECINTO MEDIEVAL.

Artículo 58. Definición y zonas.

El Estudio se ve afectado por lo que se consideran Restos subyacentes (enterrados).

Artículo 59. Condiciones.

Medidas a adoptar:

A.- En lo relativo a este artículo, considerar que los restos arqueológicos están correctamente localizados debido a los estudios previos realizados, por lo que se entiende se han cumplido las exigencias delimitadoras y la definición de una Zona Cautelar de Interés Arqueológico.

A.1.- Así mismo, se entiende cumplida la aplicación preceptiva del artículo 10.2.8.- del P.G.O.U. que regula la excavación o sondeo arqueológico como norma de obligado cumplimiento.

A.3.- Respecto a lo reflejado en este punto, decir que las dos plantas de sótano proyectadas no se desarrollan en la zona donde se localizan los restos arqueológicos, por lo que se entiende cumplen con lo establecido en este punto.

A.3.- Al objeto de legar a las futuras generaciones este Bien Histórico, y en el sentido de preservación que sostiene la actual Ley del Patrimonio Histórico, se desestima esta zona para ubicación o emplazamiento de sótanos, con la única salvedad que contempla el apartado 3.1 de esta Ordenanza.

En cuanto a las medidas concretas en función de los supuestos especificados se estará a lo dispuesto en el punto 3, que dice:

3.- *En relación al tratamiento del supuesto 3 "Restos subyacentes" o bajo "Cota cero", aparte de las medidas de carácter general anteriormente enunciadas, y en razón de su posición en el solar, pueden presentarse problemas de cimentación en los proyectos de edificación, siendo deseable y conveniente hacer compatibles ambos, optando siempre por aquel sistema menos lesivo, desestimando la apertura de zapatas en los restos y considerando idóneos los pilotes u otros procedimientos que no indican ellos (losas flotantes, forjados volados, etc.).*

En todos los casos, la Gerencia determinará el sistema estructural idóneo, sin menoscabo de las propuestas que los particulares pudiesen proyectar.

Se valorará así mismo lo expresado en el punto 3.1.-, que dice:

3.1. *En relación al tramo que va desde la Puerta Nueva a la de Buenaventura las zonas bajo rasante pueden ser, en algún sector a determinar, incorporadas por medio de galerías subterráneas o sótanos a los enclaves emergidos dejando los restos visitables. Siendo ésta la única excepción a la regla contenida en el aptdo. A.3.*

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	49/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



En este caso el uso del sótano debería ser compatible con los restos arqueológicos aparecidos de forma que comporten beneficios para el sector privado como la realización de actividades comerciales (siendo lugar idóneo para el emplazamiento de anticuarios, librerías, etc.), pues el desarrollo de tales funciones garantizaría una mejor conservación y el no deterioro progresivo de los restos incorporados al disfrute de la ciudadanía.

No se consideran más artículos de las Ordenanzas del PEPRI CENTRO (Plan Especial de Protección y Reforma Interior) que se tengan que tener en cuenta o por los que se pueda ver afectado este Estudio de Detalle.

1.10.2.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.) DE MÁLAGA 2.011

TITULO VI. REGULACIÓN DE LOS USOS Y SISTEMAS.

Artículo 6.1.7.- Clases de usos.

Según el apartado 2, la Residencia de Estudiantes quedaría englobada dentro del uso dotacional tipo Equipamiento Comunitario

CAPITULO CUARTO. USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS Y COMERCIO

Artículo 6.4.1.- Definición de Servicios Terciarios. Clases.

Según este artículo, la Residencia se podría considerar como uso pormenorizado terciario del tipo HOSPEDAJE.

Artículo 6.4.2.- Hospedaje.

El punto 1 recoge las residencias dentro de este servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal.

Artículo 6.4.4.- Hostelería:

Se baraja la posibilidad de proyectar una cafetería / restaurante en planta baja que estaría englobado dentro de los espacios descritos en el apartado 2.2.1- *Instalaciones sin actividad musical, o con ambientación musical con nivel de emisión inferior a 90 Db (A) de emisión, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.* Este uso sería compatible con el de la Residencia de Estudiantes y, por tanto, se podría ubicar sin problema en la planta baja del edificio.

CAPITULO QUINTO. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 6.5.1.- Definición y clases.

El apartado 2 recoge el uso proyectado para el solar.

- Punto 2.2. Servicios de interés público y social (SIPS).

c) Bienestar Social.

La Residencia de Estudiantes quedaría englobada dentro de este Uso Pormenorizado.

c.1.- Estas actividades solo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.
- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja y/o primera, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.
- En edificio educativo o religioso, exclusivos, únicamente en planta baja, primera y segunda.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	50/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



CAPITULO SÉPTIMO. APARCAMIENTOS.

Artículo 6.7.3.- Reservas de espacios para aparcamientos.

1.- Según lo reflejado en el artículo 6.7.4. siguiente.

Artículo 6.7.4.- Reservas de aparcamientos por usos.

Apartado 2.

- Párrafo 2. Se cumple. El aparcamiento proyectado no supera las dos plantas de sótano.
- Párrafo 3. Se estará a lo dispuesto en este párrafo en cuanto a reservas mínimas de plazas de aparcamiento.
- Párrafo 12. Hoteles y residencias.

Independientemente de la categoría donde se englobe la residencia, las plantas de sótano están muy condicionadas por la presencia de restos arqueológicos. En este caso, se conoce la localización en la planta primera de sótano, pero en la segunda podría ser diferente. Además, la geometría del solar no ayuda a un buen aprovechamiento de la superficie disponible, por lo que se han descartado las rampas de acceso al ser una superficie excesiva la necesaria para su desarrollo en proporción con la superficie disponible. Por este motivo se quiere dejar claro lo siguiente:

- 1 Se dispondrá el mayor número de plazas de aparcamiento posibles en función de lo que el espacio disponible pueda ofrecer en base a la búsqueda de la mejor propuesta de aprovechamiento.**
- 2 Se utilizarán ascensores para vehículos como acceso a las plantas de sótano, debido a las necesidades de espacio y circulación interior que generan los condicionantes existentes, véase, restos arqueológicos y geometría del solar.**
- 3 Al igual que para el resto de la Residencia, se estará a lo dispuesto en las normativas técnicas de aplicación debido a estas decisiones de proyecto.**

CAPITULO DÉCIMO. DOTACIONES PRIVADAS.

Artículo 6.10.1.- Definición.

Se entiende por uso “dotacional privado” el de la Residencia de Estudiantes, al tratarse de una gestión privada (Equipamiento Privado).

TITULO VIII. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIO-AMBIENTAL

Respecto de la justificación de este Título, decir que se trata de una justificación técnica más propia de una memoria y planos de proyecto, por lo que no se va a entrar en más detalles. A la hora de proyectar la futura Residencia de Estudiantes, el edificio proyectado y las instalaciones en él contenidas buscarán incluir las medidas de ahorro energético y calidad medio-ambiental que mejor se adapten a las necesidades de sus usuarios y del edificio. Respecto a este Título apuntar lo relativo a algunos temas importantes:

Envolvente:

Se dotará al edificio de una envolvente que cumpla con los requisitos de aislamiento térmico (y acústico) exigibles a este tipo de edificios y para esta zona climatológica, procurando evitar que los sistemas de climatización tengan que funcionar más de lo necesario por una mala configuración del edificio.

Iluminación:

- Fachadas: La altura viene regulada por la normativa. Se cumplirá lo establecido en cuanto a garantizar la correcta iluminación de los viales a los que se abren las fachadas.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	51/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



- Medianeras: Las alturas se adaptarán a lo permitido y respetarán las servidumbres en el caso de que estas existan y sean legales. El solar está delimitado por medianeras ciegas en su totalidad (a excepción de algunos huecos cuya legalidad habrá que valorar), incluyendo los patios de luces de los edificios colindantes que son medianeros con el solar.

En cuanto a los patios interiores, su concepción está condicionada por la geometría del solar, si bien se ha buscado la mayor iluminación posible así como el mayor control solar, pues el clima malagueño genera que se demande menos sol y más sombra a lo largo del año.

Ventilación:

Se buscará la formación de ventilaciones cruzadas, si bien dependen en gran medida de la geometría del solar, importante condicionante morfológico del edificio. En cualquier caso, y teniendo en cuenta el clima malagueño, la refrigeración del edificio queda garantizada con la circulación de aire fresco de las plantas inferiores hacia las plantas superiores, como consecuencia de la elevación del aire caliente sobre el frío. Así mismo, las dimensiones de los patios interiores se conciben para garantizar la ventilación natural de todas las habitaciones interiores.

Climatización:

Relacionado directamente con los puntos anteriores, se dotará a las habitaciones y otros espacios del edificio de la climatización correspondiente para su uso garantizando su correcta habitabilidad, si bien se intentará que la buena proyección y armonía de todos ellos evite la necesidad de un derroche energético por culpa de una mala configuración. Así mismo, se procurará llevar una gestión controlada para que la relación gasto-aprovechamiento sea la mejor posible.

Instalaciones de Abastecimiento:

Se dotará a las instalaciones de fontanería de los sistemas que eviten el derroche innecesario de agua, tales como fluxores o sistemas temporales que garanticen el corte de suministro a los sanitarios en caso de que no sean utilizados. Así mismo, las cisternas u otros depósitos necesarios para el abastecimiento se proyectarán de modo que no gestionen mas agua de la necesaria.

Instalaciones de Electricidad:

En las zonas comunes de circulación o cualquier otro espacio donde la permanencia de personas sea de carácter temporal, se dotarán a las luminarias de sistemas de detección de presencia para evitar un gasto mayor del necesario en iluminación.

Sistemas de contribución energética:

En función de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y según las necesidades de la Residencia, se dotará a ésta de los sistemas de contribución energética más apropiados para contribuir al ahorro energético, valorando instalaciones como las de placas solares, paneles fotovoltaicos, u otros que se considere adecuados para el edificio y solar.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	52/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



TITULO IX. PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL Y URBANO.

Como único punto de relevancia relacionado con este Título, y en lo que al solar situado en suelo urbano concierne, decir que se dedicaran todos los esfuerzos y medios posibles a proteger el patrimonio arqueológico existente en el mismo, véase:

- La muralla medieval.
- La barbacana.
- El colector.
- Los restos cerámicos relevantes.
- Otros restos arqueológicos que se pudieran descubrir.

Actualmente los tres primeros elementos están localizados gracias a estudios realizados en el solar, por lo que bastaría con no actuar sobre esas zonas y mantener una distancia de seguridad sobre ellos (además de no transmitir sobre el terreno cargas u otras acciones que pudieran generar desplazamientos) para que no se vieran afectados en caso de mantenerlos ocultos.

En el caso de descubrirlos, además de realizar una selectiva eliminación del terreno circundante, se dotaría a la zona de las correspondientes medidas de seguridad, tanto para los restos arqueológicos, como para facilitar su observación.

TITULO X – NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.

CAPITULO PRIMERO. RECURSOS OBJETO DE PROTECCIÓN.

Artículo 10.1.1. Clases.

En el solar se localizan los siguientes recursos:

1. Arqueológicos y Paleontológicos.
2. Arquitectónicos y monumentales.

CAPITULO SEGUNDO. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO.

Artículo 10.2.2. Definición.

Según el punto 2.2 de este artículo, se consideran los restos existentes en el solar como Patrimonio Arqueológico Subyacente.

Artículo 10.2.3. Obligatoriedad.

Se proyecta salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, documentación y conservación, cuando así se requiera o establezca por este documento o por norma de rango superior, así como comunicar a las autoridades competentes la aparición casual de restos arqueológicos.

Artículo 10.2.4. Regulación y tipología de las actividades arqueológicas.

Prácticamente la totalidad de los restos arqueológicos existentes en el solar están localizados debido a unos estudios previos realizados en el solar anteriores a este Estudio de Detalle.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en este artículo en cuanto a las medidas a adoptar para garantizar la conservación de los restos así como otras opciones condicionadas por la presencia de restos arqueológicos en el solar.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	53/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



Artículo 10.2.5. Procedimiento e intervención municipal.

Los restos arqueológicos ya fueron objeto de estudio como ha quedado reflejado en el Historial Administrativo presentado en este Resumen Ejecutivo – Memoria y, por tanto, de los correspondientes procedimientos e intervención municipal.

Artículo 10.5.2.- Bienes arqueológicos.

Los restos localizados en el solar objeto de este E.D. se recogen en este artículo.

TITULO XII. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO CUARTO. ZONA CIUDAD HISTÓRICA.

Artículo 12.4.1.- Definición y ámbito de aplicación.

El solar se encuentra en la Subzona “Centro Histórico”. Con ámbito idéntico al PEPRI Centro, que se declara expresamente vigente.

Artículo 12.4.2.- Condiciones de composición y ejecución.

Se cumple lo establecido en este artículo, que es lo siguiente:

1. En la fachada proyectada predominará las superficies de macizo sobre las de hueco.
2. Los huecos proyectados tendrán predominantemente proporciones verticales, adaptándose a las de las edificaciones colindantes, así como a sus ritmos y dimensiones.
3. Los huecos de planta baja se adaptarán a la composición del resto de la fachada.
4. Los aleros y balcones deberán tener un canto máximo de 12 centímetros.
5. En caso de proyectar cuerpos salientes se proyectarán como elementos abiertos o miradores acristalados y con carácter discontinuo en la fachada.
6. Se estará a lo dispuesto en este artículo en el caso de proyectar algún tipo de rótulo en el proyecto de ejecución.
7. Las instalaciones que se proyecten cumplirán con lo establecido en este artículo en cuanto a ubicación se refiere.
8. Se justifica la elección de las cubiertas inclinadas hacia el exterior (fachadas) y planas hacia el interior para una mejor adaptación del entorno y evitar en la mayor medida de lo posible la proyección de sombras sobre la calle o patios de edificios colindantes.
9. Se estará a lo dispuesto en este artículo en cuanto a la planta ático.

9.3. En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.

Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	54/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente PEPR1 Centro requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

En general, la altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros en la zona Centro Histórico y un máximo de 3,50 metros y un mínimo de 3,00 metros en Trinidad Perchel. En caso de destinarse la planta baja al uso de vivienda, deberán mantenerse dichas alturas exteriormente, pudiendo las viviendas tener una altura libre interior distinta.

La altura libre de plantas altas tendrá un mínimo de 3,00 metros en PEPR1 Centro y 2,80 en Trinidad Perchel. No obstante, **sobre esta condición prevalecerá la de que las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas y de cornisas en todas sus plantas y en el conjunto de la fachada de calle. Esta condición prevalecerá sobre la de la altura de la calle, y sobre las alturas libres mínimas de las plantas.**

Para los viales de nueva apertura, el número obligatorio de plantas y la altura máxima, de la edificación, vendrán dadas por su relación con el ancho del vial al que la edificación dé frente, de acuerdo con las siguientes tablas:

Ancho de Calle (metros)	Nº Obligatorio de Plantas	Altura Máx. (m) Trinidad Perchel	Altura Máxima (m) Centro / Centro + comercial
Hasta 3,50 m.	PB+1	7,50	7,50 7,60 / 8*
Más de 3,50 m. hasta 7,50 m.	PB+2	10,50	10,50 11,00 / 11,40 *
Más de 7,50 m. hasta 12,50 m.	PB+3	13,60	13,60 14,40 / 14,80 *
Más de 12,50 m. hasta 16,50 m.	PB+4	16,70	16,70 17,80 / 18,20 *
Más de 16,50 m.	PB+5	20 21,	20,00 21,20 / 21,60 *

*Uso comercial o Terciario en planta baja PEPR1 Centro.

Relación de calles con sus grados, a efectos de altura máx. edificable y número obligatorio de plantas.

- C/ Álamos B+3
- C/ Beatas B+2

Retomamos lo expuesto en el apartado 1.5.2.2.MEDIANERÍAS:

DIRECCIÓN	LINDERO	ALTURAS	COBERTURA.
C/ Álamos 6:	Lindero Noreste.	B+3	Cubierta inclinada hacia C/ Álamos. Plana hacia el interior.
C/ Álamos 8:	Lindero Noreste.	B+3	Cubierta inclinada hacia C/ Álamos. Plana hacia el interior.
C/ Álamos 12:	Lindero Sureste.	B+3	Cubierta inclinada hacia C/ Álamos. Plana hacia el interior.
C/ Álamos 14:	Lindero Sureste.	B+3	Cubierta inclinada hacia C/ Álamos. Plana hacia el interior
C/ Beatas 3:	Lindero Suroeste.	B+4 (-1)	Cubierta plana hacia C/ Beatas. Plana hacia el interior.
C/ Beatas 9:	Lindero Sureste.	B+3	Cubierta inclinada hacia la Beatas. Plana hacia el interior.
C/ Beatas 11:	Lindero Sureste.	B+4/B+5	Cubierta plana hacia C/ Beatas. Plana hacia el interior.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	55/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



Teniendo en cuenta lo relativo a las alturas libres de planta, alturas del edificio en función de la anchura de la calle, y número máximo de plantas hacia cada calle expuesto en el artículo, entraríamos mayoritariamente en una contradicción respecto a la realidad de lo que ocurre en las dos calles, puesto que la gran mayoría de los edificios presentan alturas, número de plantas y niveles superiores a las establecidas en el artículo, siendo algunos de los edificios de reciente construcción.

De hecho, es significativo en C/ Beatas 9 y 11, colindantes exterior e interiormente respectivamente con el solar, teniendo diferente número de plantas, tengan alturas similares, lo que se debe a la diferencia notable entre las alturas libres de cada edificio.

Si además de hablar de los colindantes, observamos otros de la manzana, en C/ Álamos se han localizado edificios desde B+2 (esquina Casapalma) hasta B+5 (esquina C/ Puerta Buenaventura) y en C/ Beatas desde B+3 (esquina C/ Puerta Buenaventura) hasta B+4 (esquina Casapalma).

Por tanto, **ni siquiera las calles presentan una homogeneidad en las fachadas a la hora de plantear alturas libres de plantas o número de niveles**. Por esta razón y en aras de buscar la mayor adaptación posible a la realidad existente en ambas calles, el E.D. propone:

CALLE	Altura Libre	Niveles	Altura Edificio
Álamos	3,50 m. Planta Baja 3,00 m. Plantas superiores 2.60 m. Plantas de sótano	B+3	14,15
Beatas	3,70 m. Planta Baja 3,00 m. Plantas superiores 2.60 m. Plantas de sótano	B+3	14,35

Para la adopción de las alturas libres se ha utilizado un criterio constructivo lógico, basado en los siguientes aspectos:

- Las alturas libres propuestas, las mínimas establecidas en el artículo, se adaptan mejor a la realidad de las calles a las que se abre el solar.
- Las necesidades de desarrollar instalaciones por techo o falso techo, que en el caso de las habitaciones para estudiantes serían mínimas y podrían discurrir sin problema por las zonas de servicio.
- El ahorro energético. Un volumen menor de aire implica un menor gasto energético en climatización.
- La habitabilidad. Para el caso de las habitaciones de estudiantes y zonas de circulación, un techo a una altura 2,60 es más acogedor que uno de 3,00 m.
- Las alturas libres mínimas en un Casco Histórico con calles estrechas permiten un mejor aprovechamiento de la superficie disponible y una menor afección sobre las condiciones de iluminación de las calles.

En cuanto a las alturas de los edificios, en ningún caso llegan a superar en 1 m. la establecida por el artículo, adaptándose mejor con los edificios colindantes que de cumplir lo establecido en la normativa.

Artículo 12.4.4.- Profundidad edificable, ocupación y patios.

Este artículo, resumidamente, dice:

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	56/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



1. Tipo A: Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores o ejercen una función estructurante de la tipología del edificio.

Para el caso del edificio propuesto, el gran patio principal se englobaría dentro de esta categoría, cumpliendo todo lo establecido en este artículo.

2. Tipo B: Cuando los patios no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces, no serán entendidos como patios estructurantes y su superficie será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será igual a 1/3 de la altura total de las plantas a las que sirve este patio, con una separación mínima de 3 metros entre dos paredes opuestas medida en cualquier punto. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.

Para el caso del edificio propuesto, los dos patios de menor dimensión situados en lo que podríamos llamar el ALA NORESTE (hacia C/ Álamos) se englobarían dentro de esta categoría, cumpliendo lo establecido en este artículo en cuanto a dimensiones mínimas (el ancho mínimo es de 3,50 metros) y de altura, al tener 1/3 de la altura en su lado más corto de las fachadas en esos huecos.

Artículo 12.4.5. Actuación máxima en relación a tipo de protección:

El solar tiene el nivel de protección AMBIENTAL y, por tanto, la actuación máxima establecida es RENOVACIÓN CON PREVIO ESTUDIO PRECEPTIVO.

Se estará a lo dispuesto en este artículo con respecto al nivel de protección de los restos localizados en el solar, lo cual ya ha sido objeto de comentario en puntos anteriores.

Si bien se proyecta la realización de dos plantas de sótano, según los estudios realizados en el solar hasta la fecha actual, estos están localizados y se concentrarían en lo que se corresponde con la planta primera de sótano, pudiendo disponerse en planta segunda de sótano de una mayor superficie.

En cualquier caso, la protección de los restos arqueológicos depende en gran medida del proyecto final y del modo de actuación para llevarlo a cabo, por lo que se entiende que este apartado será objeto de un minucioso desarrollo en un documento técnico posterior (proyecto).

Artículo 12.4.7. Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica.

2. Uso de Aparcamiento.

Según este apartado, **NO es obligatorio disponer de aparcamiento** propio en los edificios cuando los resultados de la intervención arqueológica así lo aconsejen según se determine por la Consejería de Cultura. Por esta razón, decir que el garaje se entiende como una iniciativa propia del promotor y que, en este caso, el aprovechamiento de la superficie disponible está muy condicionado por los restos arqueológicos (los respeta).

No se proyecta aparcamiento en planta baja.

7. Uso de Hostelería.

Se permite para la planta baja de la Residencia de Estudiantes propuesta.

9. Uso de Equipamiento Comunitario:

Compatible del residencial cumpliendo los condicionantes del artículo 6.5.1. del P.G.O.U.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	57/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



CAPÍTULO QUINTO. ZONA DE ORDENACIÓN DE MANZANA CERRADA (MC).

Consultado únicamente por la relativa relación con la configuración de la manzana cerrada.

CAPITULO DECIMOCUARTO. ZONA DE EQUIPAMIENTO.


Consultado por la relación con el uso propuesto para el edificio proyectado.

Artículo 12.14.1.- Definiciones y objetivos:

El uso equipamiento comunitario privado entra dentro de la definición de este artículo.

Artículo 12.14.2.- Condiciones de ordenación y edificación.

2.- Según este apartado, nos remitimos a las condiciones establecidas para Zona Histórica.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47	
Observaciones		Página	58/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==			

1.11.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

Para la realización de la propuesta presentada en este Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los condicionantes establecidos en el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) desarrollando un edificio que, en líneas generales, cumpliría lo establecido en esta normativa de aplicación. En cualquier caso, y teniendo en cuenta que su justificación dependerá de la presentación de un documento más técnico (Proyecto de Ejecución), no se hace mas referencia a la su justificación.

1.12.- INFORME SOBRE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se entiende pues, analizadas las circunstancias entorno al solar situado en la C/ Beatas 5, que absolutamente todos los gastos generados por la construcción de la Residencia de Estudiantes correrán a cargo de una promoción privada, analizando posteriormente los que pudiera generar a las arcas municipales una vez estuviera realizada la obra.

Por esta razón, y por la obligatoriedad que establece el Estudio de Detalle respecto de la presentación de este informe, se justificarán a continuación los motivos que, a nivel económico, hacen sostenible la propuesta presentada sin abordar en profundidad datos numéricos.

1.12.1.- VALORACIÓN DE LOS COSTES DE OBRA.

El coste de las obras a llevar a cabo para la construcción de la Residencia de Estudiantes estará en función de factores como la complejidad de forma del solar, la complejidad morfológica de la edificación propuesta, el nivel técnico estructural, la solución constructiva, la calidad de los materiales a utilizar y otros temas técnicos que se entiende serán objeto de posterior decisión de proyecto.

A modo de orientación, bastaría con utilizar los COSTES DE REFERENCIA establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga para un edificio de estas características (según el modelo incluido en este E.D. en forma de planos) y aplicárselo a los metros cuadrados establecidos en el caso de que quisiéramos hablar en términos numéricos. Para este caso concreto habría que tener en cuenta, además de los factores comentados anteriormente, uno muy condicionante y de compleja valoración, y que sería el de la protección de los restos arqueológicos localizados en el solar, el cual obligaría a la aplicación de un coeficiente de complejidad importante, factor que se analizará en el punto siguiente.

En este caso, el promotor, con un amplio historial en el mundo de la construcción, tanto en la provincia de Málaga como en otros municipios y ciudades de Andalucía (Marbella, Córdoba...), y habiendo construido o participado en la construcción de edificios tan diversos como Teatros, Cines, Edificios de Oficinas, Edificios Residenciales, e incluso, Residencias de Estudiantes, se entiende que conoce en profundidad, no solo el posible coste de las obras, sino la posible variabilidad del presupuesto presentado con respecto al presupuesto final debido tanto a las posibles variaciones del edificio final con respecto al proyectado como a los condicionantes o imprevistos surgidos durante la obra.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	59/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		



Se entiende pues que **el promotor es consciente de los gastos que este tipo de obras podría generar y que, además, es consciente de la solvencia económica necesaria para llevarlos a cabo, por lo que se entiende justificado este apartado.**

1.12.2.- VALORACIÓN DE COSTES PARA PROTECCIÓN DE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS:

La valoración de las medidas a adoptar para la protección de los restos arqueológicos localizados en el solar, así como la de aquellos que surgieran durante la obra y que se considerasen de especial relevancia para su protección (la protección o no de los restos depende de su importancia y relevancia arqueológica), es un punto importante a tener en cuenta a nivel económico, a la vez que algo muy complejo de valorar con previsión, pues no solo requiere de una actuación selectiva a nivel arqueológico, sino también a nivel constructivo del edificio proyectado, que en numerosas ocasiones ve modificada su cimentación, estructura, morfología, distribución, etc. debido los problemas o imprevistos que surgen durante las excavaciones realizadas, con especial cuidado para este tipo de solares, lo cual ya es un punto importante en el incremento de costes con respecto a unas excavaciones realizadas en condiciones normales.

Si bien la partida presupuestaria proyectada para la protección de los restos arqueológicos puede ser la que mayor variación presente con respecto a la realidad final, e incluso que esta parte de la obra ralentice el desarrollo del conjunto de la misma debido a los imprevistos relacionados con este tema, no es la primera vez que el promotor se enfrenta a este tipo de circunstancias, teniendo experiencia en actuaciones sobre solares con condicionantes similares, reformas en edificios existentes, refuerzos estructurales y otro tipo de obras en los que los condicionantes principales solo se pueden valorar con precisión durante el transcurso de la obra.

Por este motivo se entiende que **el promotor conoce en profundidad los riesgos de actuar en solares con restos arqueológicos**, sirviendo como ejemplo los gastos que, hasta ahora, le han supuesto la tramitación de la calificación de Equipamiento Privado y la evaluación y localización de los restos arqueológicos existentes (al menos de los que, de momento, se tiene conocimiento), los cuales no han sido motivación suficiente como para hacer que desista en su interés por llevar a cabo la realización de la Residencia de Estudiantes.

Decir que **la valoración de la protección de los restos arqueológicos también depende en gran medida del cómo se realice**. En resumidas cuentas, si simplemente se actúa en el solar manteniendo una distancia de seguridad sobre los restos de modo que la construcción del edificio no los altere, desplace o influya de algún modo (transmitiendo cargas o asientos sobre el terreno que se transmitan a la zona de los restos, por ejemplo), los costes de protección se pueden reducir al mínimo.

En el caso de dejarlos vistos y disponer elementos de protección que permitan su contemplación (estructuras vidriadas o actuaciones similares ya presentes en niveles subterráneos de la ciudad de Málaga), los costes se podrían encarecer considerablemente.

1.12.3.- VALORACIÓN DE COSTES MUNICIPALES.

1.12.3.1.- Durante las obras de construcción:

La construcción de la Residencia de Estudiantes no supondrá ningún coste a las arcas municipales, puesto que se trata de una promoción privada y el entorno está correctamente urbanizado. Las acometidas y otros temas de conexión con las infraestructuras urbanas correrán por cuenta de la promoción y, en el caso excepcional de repercutir sobre las arcas municipales por algún motivo concreto, esta afección será mínima.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	60/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



1.12.3.2.- De conservación del patrimonio arqueológico:

Teniendo en cuenta que la construcción de la Residencia de Estudiantes va a proteger los restos arqueológicos localizados en la zona, el consistorio y todas las administraciones relacionadas con la conservación del Patrimonio Histórico-Artístico verían como los restos se protegerían sin tener que realizar ningún gasto, pues los gastos correrían por cuenta del promotor. Además:

- En el peor de los casos, los restos localizados, a pesar de ser protegidos, quedarían ocultos, o lo que es lo mismo, el promotor destinaría el mínimo gasto posible a la protección de los restos arqueológicos sin que esto fuera sinónimo de una actuación negligente sobre los mismos.
- En el mejor de los casos, la promoción privada no solo protegería, sino que también descubriría los restos arqueológicos para su contemplación, haciendo una labor que, de no ser por la construcción del edificio, nunca se habría llevado a cabo o, de haberse realizado, debería haber sido sufragada por el Ayuntamiento y otras administraciones públicas.

1.12.3.3.- Costes generados tras la construcción de la Residencia de Estudiantes:

La programación de las tareas de limpieza, mantenimiento, conservación y actualización de las infraestructuras del entorno (temas urbanísticos), y asumidas por el consistorio municipal (o cualquier otra administración en su defecto) en función de características de la zona tales como la edificabilidad, los usos establecidos u otros que dan a entender cuáles van a ser las necesidades a asumir por las arcas municipales para cada sector y cual la partida presupuestaria a establecer, son servicios que el Ayuntamiento está obligado a ofrecer y previstos o establecidos desde un primer momento.

Una vez realizada la obra, se entiende que los temas urbanísticos y otros necesarios a cargo de las arcas municipales (o cualquier otra administración en su defecto), no se van a ver afectadas ni modificadas con respecto a las proyectadas originalmente, salvo que las que se realizan en la actualidad respondan a un intento por recortar los gastos municipales y adaptarse a las necesidades reales.

En cualquier caso, y aunque la puesta en funcionamiento de la Residencia de Estudiantes supusiese un aumento de dicha partida presupuestaria por un aumento de las necesidades urbanísticas citadas, estos gastos serían sufragados mediante lo recaudado por los impuestos municipales que, para esta zona, habrían también aumentado con la puesta en funcionamiento de la Residencia de Estudiantes.

En resumen, se entiende que **en caso de necesitar aumentar la partida presupuestaria para temas urbanísticos, ésta aumentaría a la par que la recaudación de impuestos de la zona**, pudiendo el Ayuntamiento asumir sin problema dicho aumento en caso de que se produzca. Recordar que, en el mejor de los casos, la partida presupuestaria a temas urbanísticos podría no verse afectada,

Así mismo, insistir en que la Residencia de Estudiantes puede contribuir a la dinamización económica de la zona y, por tanto, a la mejorar la solvencia de las actividades localizadas por la zona y, por tanto, la recaudación correspondiente para el consistorio, que dispondría de un mayor margen para actuaciones en el entorno u otras del territorio municipal.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	61/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		



1.12.4.- VALORACIÓN FINAL DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTIVIDAD.

Para analizar la viabilidad económica de la construcción de la Residencia de Estudiantes, tanto el técnico redactor de este documento como principalmente el promotor, conocedor de la actividad y su funcionamiento debido a su propia experiencia profesional, entienden que esta sí compensaría (aunque no a corto plazo), la inversión realizada, incluyendo la tramitación y su puesta en funcionamiento.

Para ello, se han tenido en cuenta factores como la oferta y la demanda de este tipo de servicios universitarios, las Residencias de Estudiantes localizadas en la ciudad malagueña y su situación, la oferta docente universitaria de la ciudad, el momento económico y, por supuesto, la localización del solar objeto de este Estudio de Detalle, la superficie disponible para su construcción y el importante condicionante de la protección de los restos arqueológicos.

Resumiendo, y sin entrar en valores numéricos, **las previsiones de la recaudación obtenida con los alquileres de las habitaciones compensa lo invertido en la construcción del edificio y, por tanto, se confirma la sostenibilidad económica de la actividad.**

1.13.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

Teniendo en cuenta que se trata de una propuesta de un uso permitido en un solar calificado como Suelo Urbano dentro del Casco Histórico de la ciudad de Málaga, se considera innecesaria la realización de un estudio de impacto ambiental tanto del edificio propuesto en sí como de las consecuencias de su actividad.

Si se quiere hacer hincapié, sin embargo, en los siguientes aspectos relacionados con el impacto ambiental susceptibles de ser analizados:

- 1.- No se proyecta trabajar ni almacenar productos químicos peligrosos, inflamables, etc., si bien cabe citar que en la zona de cocina o de lavandería (por ejemplo) el personal podría trabajar o utilizar puntualmente algún producto susceptible de entrar en esta categoría, pero en una cantidad mínima no condicionante a nivel normativo.
- 2.- Los residuos generados por la actividad no van más allá de los propios de un edificio residencial, por lo que, en lo relativo a aspectos como el saneamiento, la generación de humos y gases, o la recogida de basuras se entiende que las infraestructuras de la zona están preparadas para asumirlos y gestionarlos correctamente.
- 3.- Para el caso especial de los espacios situados en planta baja (restaurante), estaríamos en el mismo caso, si bien se podrían entender que con un volumen mayor de todo lo expuesto anteriormente.
- 4.- En cuanto a otros temas como la contaminación acústica, lumínica, o la posible generación de perjuicio por el desarrollo de la actividad sobre el entorno (vecindario o locales comerciales cercanos), se entiende que ni la actividad, ni la utilización del edificio suponen un incremento de los mismos lo suficientemente sustancial como para ser objeto de análisis o de condicionante para la construcción de la Residencia de Estudiantes.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	62/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCvUMCw==		

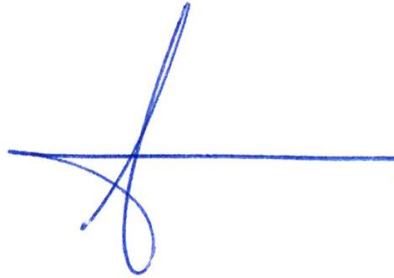


- 5.- Para el caso particular del uso de las plantas de sótano como aparcamiento, si bien podría influir en un incremento de la actividad motora en la zona (vehículos y motos), esta sería puntual (entrada y salida de coches) o, en el peor de los casos, asumible, y muy lejos de la actividad que genera un centro comercial (por ejemplo). Además, el número de plazas de aparcamiento se considera bajo y la posibilidad de una coincidencia horaria en el movimiento de vehículos en su acceso los suficientemente baja como para no generar trastornos en la calle de acceso.

1.14.- CONCLUSIONES.

1. Con todo lo anteriormente expuesto, junto con la documentación adjunta (planos y copias de documentos necesarios), se considera suficientemente desarrollada esta modificación del Estudio de Detalle presentado en Marzo de 2.020.
2. También se considera suficientemente justificada la propuesta, tanto en los términos que establece el marco normativo de aplicación como en las modificaciones propuestas, las cuales, a juicio del técnico redactor de este texto, contribuyen, no solo a un mejor aprovechamiento de las posibilidades del solar, sino a una mejora de la oferta Residencial Universitaria y una mejora en las condiciones de los servicios ofrecidos en el núcleo urbano de la ciudad de Málaga.
3. Así mismo, recordar lo expuesto en el **Artículo 9 de las justificaciones del cumplimiento de las Ordenanzas del PEPRI CENTRO** (ver apartado 1.11.1. de esta memoria), donde se solicita que, en el caso de que en la zona interior del solar, debido a las elevadas alturas de las medianeras existentes, el aprovechamiento volumétrico y superficial pueda ser mayor que lo planteado con la propuesta, sea comunicada esta circunstancia para poder llevar a cabo este aumento volumétrico y superficial disponible en el solar.

Y para que así conste, se firma en Marbella a 1 de Julio de 2.020.



Fernando de Prado Simón. Arquitecto.

Código Seguro De Verificación	Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:47
Observaciones		Página	63/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Q1puuwYvogz2ipKJCVuMCw==		

