

ANEXO 7 – RESUMEN EJECUTIVO

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

Código Seguro De Verificación	BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:54
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==		



Código Seguro De Verificación	BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:54
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==		



ANEXO 7 RESUMEN EJECUTIVO

Este **RESUMEN EJECUTIVO** justifica resumidamente el cumplimiento de la propuesta presentada en este Estudio de Detalle, según los intereses del promotor, en relación tanto de los parámetros por los que se ve afectada en función de las normativas de aplicación, como de aquellos que, a pesar de no adaptarse a la normativa de aplicación, si lo hacen a la realidad física del entorno, buscando un equilibrio entre normativa y realidad urbana. Para mayor información de lo aquí expuesto nos remitimos a la memoria, planos y demás documentación de este E.D.

1.- SOLAR:

Sin edificar, fruto de la fusión de dos originalmente (C/ Álamos 10 + C/ Beatas 5-7) y actualmente con dirección C/ Beatas 5. Tiene forma de cruz y es prácticamente horizontal.

2.- CALIFICACIÓN ACTUAL:

EQUIPAMIENTO PRIVADO, según ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

3.- LINDEROS:

Retranqueados y complejos, debido a la forma de cruz del conjunto del solar y a la presencia de restos de anteriores edificaciones en las medianeras del mismo.

Para mejor comprensión de lo que ocurre nos remitimos al apartado 1.4.1.- LINDEROS de la memoria de este E.D.

Código Seguro De Verificación	BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:54
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==		



4.- FACHADAS:

Hacia la C/ Álamos presentan una homogeneidad de B+3 con cubierta inclinada, mientras que para C/ Beatas no presentan homogeneidad ni de alturas ni de tipo de cubiertas.



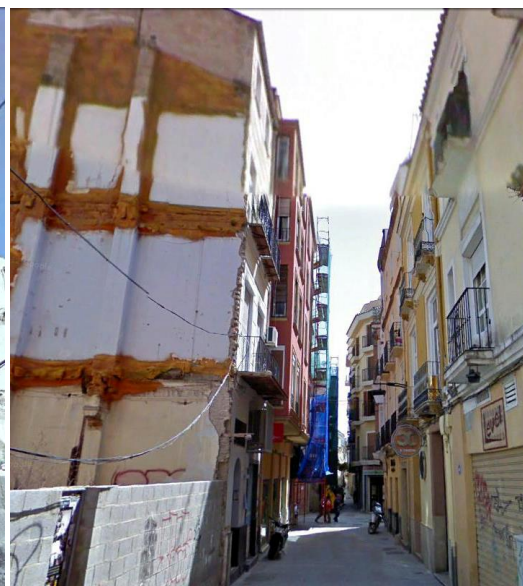
Fachada Edificio C/ Álamos 8
 Cubierta Inclinada



Fachada Edificio C/ Álamos 12
 Cubierta Inclinada



Fachada Edificio C/ Beatas 3 (B+4)



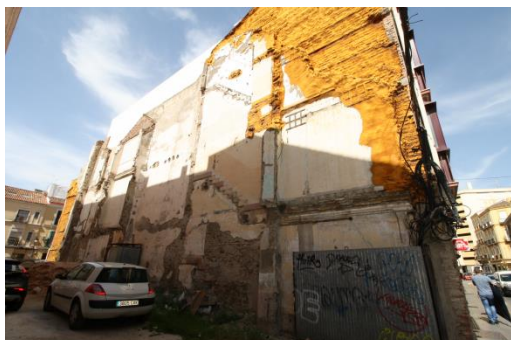
Fachada Edificio C/ Beatas 9 (B+3)

Código Seguro De Verificación	BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:54
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==		



5.- MEDIANERAS:

Presentan diversas alturas, así como diferentes restos de los edificios anteriormente ubicados en el solar. Este tema es condicionante a la hora de permitir la elevación de los volúmenes interiores a proyectar.



Medianera con C/ Álamos 8 (B+3)



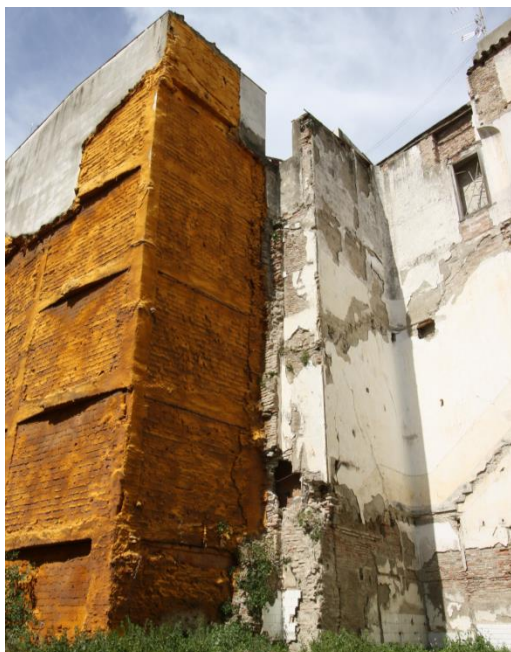
Medianera con C/ Álamos 12 (B+3) en construcción.



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)

Código Seguro De Verificación	BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:54
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==		





Medianera con C/ Beatas 9 (B+3)



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

6.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:

En el interior se localizan unos restos arqueológicos enterrados, concretamente la Barbacana, el Colector y la Muralla Medieval, además de otros de alfarería de interés arqueológico menor. Actualmente se encuentran cubiertos.

Se proyecta la realización de una RESIDENCIA DE ESTUDIANTES.

La morfología del solar obliga al edificio a “**mirar hacia el interior**” mayormente. 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.**

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.

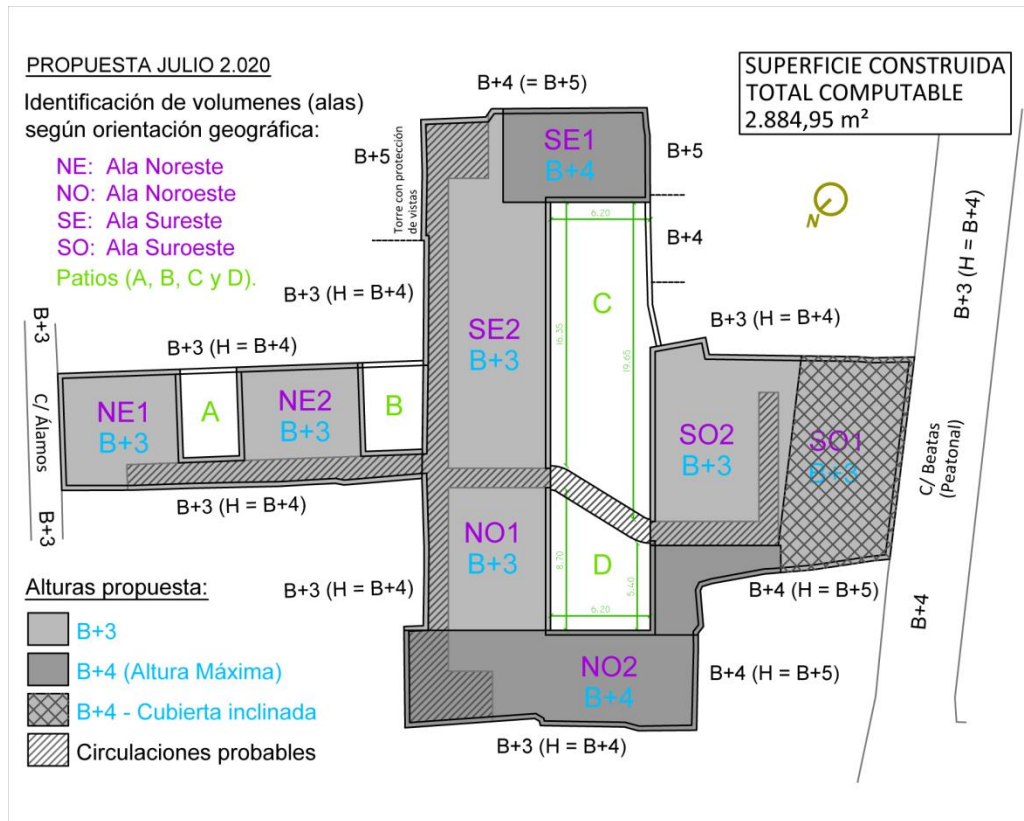
Por este motivo, y tras la notificación de requerimientos / incidencias por parte del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística – Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, se presenta en esta documentación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

Código Seguro De Verificación	BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:54
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==		



6.1.- PROPUESTA JULIO 2.020.

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 supera dentro de unos márgenes asumibles a nuestro criterio la edificabilidad máxima permitida.



En planta baja los accesos y los espacios más públicos del edificio, localizándose una zona a doble altura al 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 las dependencias más privadas, (habitaciones y otros espacios de uso común interno). Las cubiertas planas tendrían uso lúdico o de ubicación de instalaciones según localización.

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.

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. También dos patios de luces en el ala Noreste para iluminación y ventilación de las zonas interiores de este ala.

En los sótanos se localizarían las plazas de aparcamiento (coches y motos), cuartos de instalaciones y recintos protegidos y visibles donde se localizarían los restos arqueológicos.

Código Seguro De Verificación	BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:54
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==		



7.- PUNTOS IMPORTANTES A TENER EN CUENTA:

7.1.- CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD – PLANTA BAJA:

El solar está condicionado en plantas de sótano por los restos arqueológicos existentes. Una rampa resta mucha superficie al recorrido de acceso y al interior de las plantas de sótano. Se descarta este tipo de comunicación vertical. Se opta por ascensores para vehículos. La ubicación más idónea para su instalación 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**, 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.

7.2.- 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.

7.3.- 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.

7.4.- CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD – CASETONES DE CUBIERTA:

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.

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

Con el ánimo de elevar el edificio hacia el interior para ocultar las medianeras sin sobrepasar la edificabilidad, se genera en planta baja una doble altura que reduce la superficie en planta primera pudiendo destinar más superficie a plantas superiores.

7.6.- DIMENSIONES DE PATIOS:

Las dimensiones de los patios se ajustan a la normativa de aplicación.

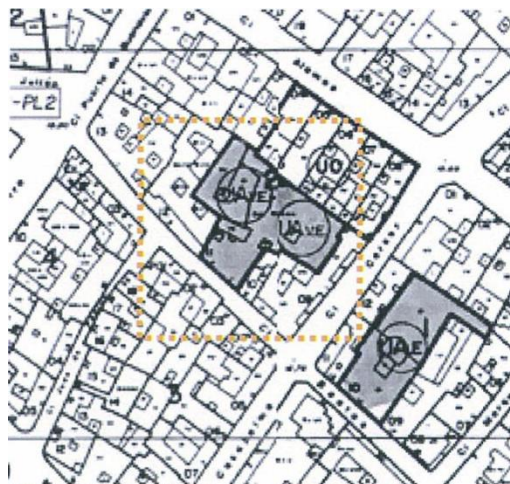
7.7.- PROTECCIÓN RESTOS ARQUEOLÓGICOS:

Al nivel de sótano 1 se localizan restos arqueológicos. Se está valorando como actuar en estas plantas para garantizar tanto su protección como el acceso a este nivel.

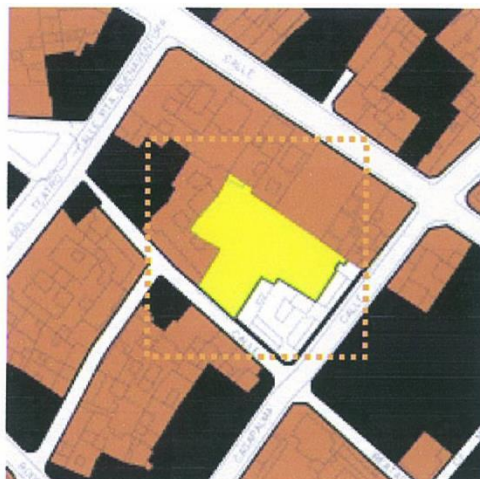
Código Seguro De Verificación	BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:54	
Observaciones		Página	8/11	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==			

7.8.- 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 m² t. Según lo permitido por la Ordenanza PEPRI Centro se realizan los siguientes cálculos: $852 \times 3 = 2556 \text{ m}^2 \text{ t} - 20 \% \text{ de patio } (551,2 \text{ m}^2) = 2004,8 \text{ m}^2 \text{ t}$ 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 2.579,2m² 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 m² 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	BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:54
Observaciones		Página	9/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==		



A continuación se exponen un cuadro de superficie en el que se representan tanto las superficies construidas de la **PROPUESTA PRINCIPAL** expuesta en este E.D. (**casillas en color verde**) como, y para conocimiento de los técnicos del Ayuntamiento de Málaga, de las obtenidas en las respectivas PROPUESTAS ALTERNATIVAS.

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.

8.- NORMATIVAS A TENER EN CUENTA:

Para la elaboración del E.D. se han tenido en cuenta todas aquellas normativas por las que se entiende afectado el edificio a proyectar, véase, normativas técnicas de aplicación, disposiciones sobre vivienda, sobre patrimonio histórico-artístico, sobre medio-ambiente, etc., así como y principalmente:

- La Ley 7/2.002, de 1 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.).
- El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Málaga de 2.011.

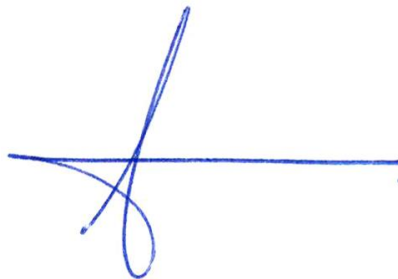
Código Seguro De Verificación	BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:54
Observaciones		Página	10/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==		



9.- CONCLUSIONES:

1. Con todo lo anteriormente expuesto, junto con la documentación principal (memoria, planos y copias de documentos necesarios), **se considera suficientemente desarrollado este E.D.**
2. **Se considera suficientemente justificada la propuesta**, tanto a nivel normativo como las modificaciones propuestas contribuyendo a un mejor aprovechamiento de las posibilidades del solar, 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. **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	BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	16/10/2020 09:30:54
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/BhX2cIMQg1kVc00sDVJzMA==		

