

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

---

### 1.1 Objeto del Estudio de Detalle

El objetivo del Estudio de Detalle ordena la parcela del ámbito de actuación para la implantación del conjunto “Centro de Interpretación de la Cerámica Medieval” uso CULTURAL MUSEO cofinanciado con fondos FEDER 2014-2020 a través del programa Operativo Plurirregional de España, que promueve la protección, fomento y desarrollo del patrimonio cultural y natural de áreas urbanas de interés turístico.

Este Estudio de Detalle tiene por objeto ser informado favorablemente, tras la oportuna tramitación, para que la ordenación proyectada sobre parcelas disponibles sea objeto de concesión de licencia municipal de obras favorable al promotor.

El ámbito de actuación comprende un conjunto de parcelas contiguas situadas a ambos lados de c/ Chinchilla, y c/ Dos Aceras.

En general, los objetivos del Estudio de Detalle coinciden en gran medida con los objetivos principales del PEPRI Centro, expresados en el art 3. Objetivos, entre los que destacan, los apartados siguientes:

*3.- Mantenimiento de la población existente y captación mediante actuaciones y procesos de renovación, de nueva población en las áreas degradadas.*

*5.-Mejorar la accesibilidad y las circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.*

*6.-Mejorar el medio ambiente y paisaje urbano, y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la rehabilitación de la zona.*

Son objetivos específicos del Estudio de Detalle

- Establecer la delimitación de dos solares para edificar, resultado de la agrupación de parcelas contiguas disponibles comprendidas en el ámbito

según lo establecido en Capítulo 2º - Condiciones generales de la Edificación. Artículo 4. 2 Parcelación del PEPRI CENTRO y Art 12.4.2 del PGOU que hace alusión a su viabilidad mediante la tramitación favorable de Estudio de Detalle que debe ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

- Definir alineaciones exteriores e interiores sin perjuicio de los predios colindantes según lo estipulado en la legislación vigente y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, liberando suelo de su interior mediante la implantación de espacios de expansión tipo pasaje, patios ajardinados, y pequeños ensanches de circulación con rasantes que garanticen la accesibilidad del conjunto proyectado.
  
- Establecer determinaciones para la consecución de objetivos que son fundamento del Centro de Interpretación:
  - Las características arqueológicas del subsuelo, constatadas por las intervenciones arqueológicas practicadas, en los solares de c/ Chinchilla, sugieren que el edificio que desarrolle este Estudio de Detalle respete y trate de integrar para su visualización el yacimiento objeto(hornos medievales en un enclave industrial de la ciudad medieval) en buen estado de conservación y alto valor histórico.
  - La puesta en valor y mejor comprensión del origen histórico del barrio de Málaga.
  - Permeabilizar y esponjar la angosta trama urbana histórica de la ciudad y hacerla más accesible.
  - La Implantación de soluciones experimentadas para garantizar la sostenibilidad y el ahorro energético del conjunto. Se persigue la calificación de “energía casi nula” para todo el conjunto.
  - Proponer fachadas bien soleadas, cubiertas verdes y cubiertas planas donde facilitar la instalación de sistemas de captación de energía solar como medidas de ahorro energético, son objetivos preliminares del proyecto desarrollado, así como definir

nuevas alineaciones que mejoran la ventilación e iluminación de los espacios interiores distribuidos.

- La propia exposición del yacimiento, la interpretación del procedimiento de fabricación cerámica a lo largo de la historia de la ciudad, el estudio y la investigación ...etc suponen suficiente atractivo para que los visitantes, estudiosos y turistas sean agentes dinamizadores del crecimiento socio - económico del barrio actual.
- Potenciar los ángulos de visión del monumento Iglesia de San Felipe y Cubiertas del Centro Historico de Málaga, con la instalación de cubiertas tipo terrazas miradores, de interés turístico.
- Garantizar la accesibilidad del equipamiento mediante la adecuación de las alineaciones y rasantes de c/ Chinchilla y conectarla con c/ Dos Aceras al definir las alineaciones interiores del edificio 2 en el solar 2 . Con esta solución que es una determinación del Estudio de Detalle se consigue permeabilizar la densa y estrecha trama propia del barrio histórico, sin modificaciones en las alineaciones de los viales públicos.

#### 1.2 Datos identificativos del ámbito de la actuación. Situación y Superficie

El ámbito de actuación está situado en el Centro del Barrio de San Felipe Neri, en su momento fue parte de una de las unidades de ejecución incluidas en el ya extinguido convenio entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Málaga, "Actuaciones públicas en el Área de Rehabilitación del Conjunto Histórico de Málaga", para la regeneración socio económica del Barrio.

El ámbito objeto de este estudio de detalle está compuesto por un conjunto de parcelas urbanas, actualmente libres de edificación, para su agrupación en dos solares situados a ambos lados de c/ Chinchilla, que también está incluida en el ED, para la mejora de su urbanización.

Listado de parcelas urbanas edificables que componen el ámbito del ED

- 1.- Parcela - c/ Chinchilla nº2  
Referencia Catastral, 3156222UF7635N0001ZQ  
Superf suelo, 106m<sup>2</sup>
- 2.- Parcela c/ Chinchilla nº4  
Referencia Catastral, 3156223UF7635N0001UQ  
Superf suelo, 102m<sup>2</sup>
- 3.- Parcela c/ Chinchilla nº6  
Referencia Catastral, 3156224UF7635N0001HQ  
Superf suelo, 147m<sup>2</sup>
- 4.- Parcela c/ Chinchilla nº8  
Referencia Catastral, 3156225UF7635N0001WQ  
Superf suelo, 161m<sup>2</sup>
- 5.- Parcela c/ Chinchilla nº3  
Referencia Catastral, 3255125UF7635N0001IQ  
Superf suelo, 48
- 6.- Parcela c/ Chinchilla nº5  
Referencia Catastral, 3255124UF7635N0001XQ  
Superf suelo, 114m<sup>2</sup>
- 7.- Parcela c/ Chinchilla nº7  
Referencia Catastral, 3255123UF7635N0001DQ  
Superf suelo, 91m<sup>2</sup>
- 8.- Parcela c/ Chinchilla nº9  
Referencia Catastral, 3255122UF7635N0001RQ  
Superf suelo, 95m<sup>2</sup>
- 9.- Parcela c/ Chinchilla nº11  
Referencia Catastral, 3255121UF7635N0001KQ  
Superf suelo, 94
- 10.- Parcela c/ Alta nº11  
Referencia Catastral, 3156221UF7635N0001SQ  
Superf suelo, 118m<sup>2</sup>
- 11.- Parcela c/ Dos Aceras nº29  
Referencia Catastral, 3255107UF7635N0001GQ  
Superf suelo, 218m<sup>2</sup>

Según lo anterior, resulta, de los datos del catastro:

**Solar 1** Suma superf de parcelas agrupadas, 634 m<sup>2</sup>

**Solar 2** Suma de superf de parcelas agrupadas, 660 m<sup>2</sup>

Resulta según plano topográfico reciente:

**Solar 1;** 593,60m<sup>2</sup>

**Solar 2;** 635,60m<sup>2</sup>

La Superficie del Estudio de Detalle, según plano topográfico reciente asciende a 1.389,70m<sup>2</sup>, incluida la superficie del vial de c/ Chinchilla, de 160,50m<sup>2</sup>.

### 1.3 Procedencia conveniencia y oportunidad de su formulación

- El Art 31.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía prevé que la elaboración técnica y presentación de planes parciales de ordenación, planes especiales, o estudios de detalle, catálogos así como propuestas o modificaciones del plan general de ordenación urbana o del plan de ordenación intermunicipal corresponde a cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma en el ejercicio de sus competencias con relevancia o repercusión urbanística y territorial.

- En cumplimiento del Art 15 de la LOUA, el Estudio de Detalle adapta o completa las determinaciones fundamentales del Plan General y del Plan Especial, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a la parcela objeto.

Por otra parte,

- En ningún caso este Estudio de Detalle ocasiona perjuicio a predios colindantes ni efectos negativos por la implantación del uso propuesto.

El contenido del ED tiene por finalidad prever o reajustar el señalamiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de acuerdo con el PGOU 2011 y el PEPRI Centro.

- El ED se presenta en cumplimiento de los art 12.4.2\_9.3 Condiciones de composición y ejecución y 12.4.3 del PGOU – Numero obligatorio de plantas sobre rasante y alturas, que sustituye al 7º y al 22 del PEPRI Centro, sin alterar el aprovechamiento que le corresponde a la parcela.

- El Art 5º.Condiciones de ordenación.PEPRI, establece el mantenimiento del parcelario, alineaciones y las rasantes. No obstante se incorpora en este artículo el contenido del Art 31.1 de la LPHA:

a) *El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos o eviten usos degradantes del bien protegido.*

Así mismo el PEPRI establece en el Art5º-2

Previo al proyecto de edificación, y antes de solicitar la licencia de obras una Propuesta de Ordenación para parcelas superiores a 1.300m<sup>2</sup> , donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante, por lo que el Estudio de Detalle sirve también a estos efectos.

#### 1.4 Datos identificativos del Promotor

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA .EXMO AYTO DE MÁLAGA,  
CIF 7990003-A  
C/ Saint Exupery nº22  
MÁLAGA CP 29007

#### 1.5 Autor

El presente documento lo ha redactado la arquitecta Amparo Balón Alcalá  
NIF 28520735E colegiada nº305 Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga  
domicilio en c/ Marcos de Obregón nº25 1ª planta. 29016. Málaga, por encargo  
del Instituto Municipal de la Vivienda Excmo. Ayto de Málaga con domicilio en  
c/ Saint Exupery nº22 29007 Málaga.

## 2. MEMORIA INFORMATIVA

---

### 2.1 Estructura de la propiedad.

Es una promoción de iniciativa pública para Instalación del “Centro de Interpretación de Cerámica Medieval” Málaga.

Propietario

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA. AYO DE MALAGA

SITUACION	REG CATASTRAL	PROPIEDAD
c/ Chinchilla nº2	3156222UF7635N0001ZQ	IMV-AYTO
c/ Chinchilla nº4	3156223UF7635N0001UQ	IMV-AYTO
c/ Chinchilla nº6	3156224UF7635N0001HQ	IMV-AYTO
c/ Chinchilla nº8	3156225UF7635N0001WQ	IMV-AYTO
c/ Chinchilla nº3	3255125UF7635N0001IQ	IMV-AYTO
c/ Chinchilla nº5	3255124UF7635N0001XQ	IMV-AYTO
c/ Chinchilla nº7	3255123UF7635N0001DQ	IMV-AYTO
c/ Chinchilla nº9	3255122UF7635N0001RQ	IMV-AYTO
c/ Chinchilla nº11	3255121UF7635N0001KQ	IMV-AYTO
c/Alta nº11	3156221UF7635N0001SQ	IMV-AYTO
c/ Dos Aceras nº29		IMV-AYTO

### 2.2 Usos, edificaciones, infraestructuras. Estado actual

- El ámbito de actuación del ED está compuesto por varios solares uso residencial, colindantes que agrupamos en dos como se ha expuesto en el apartado anterior para la instalación del Centro de interpretación de la Cerámica Medieval objeto final de este ED.
- Infraestructura existente

La infraestructura urbana es adecuada para el equipamiento museístico propuesto. Existen redes de abastecimiento de agua, electricidad, saneamiento, alumbrado público y telefonía y gas a pie de parcela.

El acceso para el tráfico rodado es por lo c/ Dos Aceras y por c/ Alta. c/ Chinchilla es peatonal.

El estado de conservación de la urbanización en c/ Chinchilla es deficiente, a pesar de que el Ayuntamiento ha hormigonado recientemente la calle y ha vallado los solares para evitar la entrada incontrolada de personas a la espera del Proyecto de edificación que incluya su adecuación y para la mejora de la accesibilidad y la urbanización

### **2.3 Características de la parcela y entorno. Características del subsuelo**

Linderos y medianeras

El solar 1, linda al N y al E con c/ Alta y c/Chinchilla, al Sur y al Oeste con lindes de parcelas propiedad del Museo del Vidrio.

El solar 2, linda al N con muros medianeros de edificios de viviendas colindantes y al S con medianeras de edificios una de moderna construcción de equipamiento municipal con entrada por c/ Dos Aceras 27 y resto por los muros medianeros de edificaciones más antiguas de c/ Chinchilla.

Hay que señalar que en la medianera N, del solar2 en línea quebrada existen tres huecos de iluminación y ventilación de edificios contiguos.

En general las medianeras están consolidadas por los edificios colindantes en buen estado de conservación, aunque para los más antiguos cabe esperar su próxima sustitución.

### Morfología

- La morfología del **solar 1** es aparentemente rectangular, con 593,60m<sup>2</sup> de superficie presenta una fachada de 40,45m a c/Chinchilla y 15,73m a c/ Alta.
- El solar 2 es irregular, con 635,60m<sup>2</sup> de superficie, tiene una fachada de 28,90m en c/ Chinchilla y 9,74 m de fachada a c/ Dos Aceras.

### Topografía

La topografía del terreno en c/ Chinchilla y solares adyacentes presenta acusada pendiente, entre c/ Alta Hasta c/ Parras, plaza de San Felipe Neri.

La calle Chinchilla tiene desnivel de 5,50m (de +21,50m a +16,00m) con un grupo de peldaños en la zona baja de la calle, que no pueden ser eliminados sin perjuicio de las cotas de accesos de edificios existentes en la calle.

No obstante indicar,

Entre c/ Dos Aceras cota +20.24 y c/ Chinchilla es posible una conexión accesible en el entorno de la cota +19.00

### Estudio geotécnico

Las características geotécnicas están avaladas por Estudio reciente encargado a empresa especializada, y no son diferentes de las encontradas en general en el recinto del Conjunto Histórico de la ciudad, con lo cual entre las conclusiones de dicho estudio se encuentran las de optar por cimentación especial a base de micropilotes a 15m de profundidad debido a la escasa resistencia del suelo en capas superiores.

### Restos arqueológicos

Las características arqueológicas del ámbito de actuación están recogidas pormenorizadamente en el PGOU – Zonas de Protecciones Arqueológicas – Yacimiento 076: Arrabal Murado Fontanalla en época Medieval y Ollerías.

Protección tipo 2 / Reserva Arqueológica.

El solar según lo anterior está sujeto a intervención arqueológica que constate el interés de los restos que en se encuentren en el subsuelo.

### Entorno urbano

- El entorno general es complejo por su diversidad y localización, la parcela de actuación se sitúa en la zona del arrabal Histórico arrabal medieval de Fontanella, origen del actual Barrio de San Felipe Neri, donde destacan en general la existencia de restos arqueológicos medievales de hornos de fabricación de cerámica de época islámica, encontrándose desde la etapa califal a la nazarí.
- El tejido urbano donde se inserta el ámbito del ED está degradado, con un elevado número de solares vacantes y edificaciones en estado de ruina o semiabandono que son objeto de nuevas construcciones o rehabilitaciones que están contribuyendo a la regeneración.

## **2.4 Marco Urbanístico de referencia y techo máximo edificable**

Clasificación: Suelo urbano consolidado.

Calificación: Residencial

Odenanzas de aplicación. PEPRI CENTRO

Zonas de Protección arqueológica Yacimiento 076. Arrabal Murado de Fontanalla en época Medieval y Ollerías

## 2.5 Edificabilidad teórica máxima del Estudio de Detalle.

Para el cálculo de la edificabilidad, a cada parcela catastral aplicamos los parámetros de la ordenanza que definen la edificabilidad,( número de plantas máximo permitido por ancho de calle, ocupación ( 100% PB y para plantas superiores la que resulta de sustraer la superficie del patio de ventilación mínimo, asignando uno de 3x3m para aquellas parcelas con PB+1 y otro de 4x4m en el caso de edificios de PB+2 .según indicamos en la tabla siguiente:

	Situación	Superficie	Nº plantas	Ocp PB	Ocp Paltas	Techo
<b>S O L A R 1</b>	Alta 11	118m <sup>2</sup>	pb+2	100%	Øpatio 4m	322,00m <sup>2</sup>
	Chinchilla 2 c/ Alta 9	106m <sup>2</sup>	pb+2/ pb+1	100%	Øpatio 3m	203,00m <sup>2</sup>
	Chinchilla 4	102m <sup>2</sup>	pb+1	100%	Øpatio 3m	195,00m <sup>2</sup>
	Chinchilla 6	147m <sup>2</sup>	Pb+1	100%	Øpatio 3m	285,00m <sup>2</sup>
	Chinchilla 8	161m <sup>2</sup>	Pb+1	100%	Øpatio 3m	313,00m <sup>2</sup>

	Situación	Superficie	Nº plantas	Ocp PB	Ocp Paltas	Techo
<b>S O L A R 2</b>	Chinchilla 3	96	pb+1	100%	Øpatio 3m	183,00m <sup>2</sup>
	Chinchilla 5	114	pb+1	100%	Øpatio 3m	219,00m <sup>2</sup>
	Chinchilla 7	91	Pb+1	100%	Øpatio 3m	173,00m <sup>2</sup>
	Chinchilla 9	95	Pb+1	100%	Øpatio 3m	181,00m <sup>2</sup>
	Chinchilla 11	94	Pb+1	100%	Øpatio 3m	179,00m <sup>2</sup>
	DosAceras29	218	PB+2	100%	Øpatio 4m	622,00m <sup>2</sup>
						1.557,00m <sup>2</sup>

Resulta para el ámbito de actuación del ED una edificabilidad teórica máxima de  
 $1.318,00 \text{ m}^2 + 1.557,00 \text{ m}^2 = 2.875,00 \text{ m}^2$

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

#### 3.1 Justificación de la solución adoptada

En general, urbanísticamente, la propuesta de la ordenación del ámbito del Estudio de Detalle, se acoge, para aquellos parámetros relacionados con las condiciones generales de la edificación del PEPRI, alineaciones, rasantes y parcelario, al contenido del art 31-1 de la LPHA, que autoriza excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren el mantenimiento de dichos elementos.

##### 3.1.1 Agrupación de parcelas

El objetivo de la instalación del Centro de interpretación es la puesta en valor del yacimiento arqueológico existente incluida su visualización justifica la agrupación de parcelas bajo las cuales se encuentran los restos de la factoría industrial de época medieval, excavados y que deben ser conservados in situ, por haber sido descubiertos en muy buen estado de conservación a ambos lados de c/ Chinchilla ( en el solar 1 y en el solar 2). Ver plano topográfico con los restos arqueológicos subyacentes.

El Art.12.4.2 del PGOU – Condiciones de composición y ejecución PEPRI CENTRO, establece en el punto 9.3 *“En las actuaciones edificatorias se procurara 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.”*

##### 3.1.2 Arquitectura

El uso de equipamiento - museo admite soluciones arquitectónicas singulares, que pueden discrepar de lo establecido en la Ordenanza municipal. Es por ello también por lo que se tramita este ED para su aprobación por la Consejería

Competente en materia de Patrimonio Histórico, acogido a la excepción que la propia Ley del Patrimonio Histórico Andaluz dispone en su articulado.

El volumen proyectado resuelve medianeras del lindero N del solar 2, y las del lindero SUR del Solar 2 quedan resueltas con soluciones de tratamiento vegetal entre los vestigios de muros antiguos y muros medianeros de nueva planta como el del reciente equipamiento municipal en buen estado de conservación y mantenimiento.

La medianera SUR del solar 1 con el Museo del Vidrio queda resuelta igualmente, para que aquella no sea visible desde la calle.

### **3.1.3 Alineaciones y rasantes.**

En ambos lados de c/ Chinchilla se propone alineación en planta baja ajustada al vial existente con juegos de ensanches y pequeños retranqueos y alineación en plantas superiores según la dirección de las trazas urbanas de restos arqueológicos halladas en el subsuelo, según justificamos pormenorizadamente para cada solar:

#### Solar 1

se propone alineación distinta en Planta baja y en Planta superior. La de P.Baja respeta la de la calle actual, las de plantas superiores responden a la dirección o traza de las estructuras urbanas medievales halladas en el subsuelo (calle empedrada, alzados de muros de la fábrica de cerámica medieval, patio de trabajo...etc), para que una vez integradas en el espacio proyectado, queden reforzadas por su propio orden geométrico que ha quedado reflejado en el del nuevo edificio.

Así mismo, la alineación en Planta baja con pequeños ensanches y retranqueos, encuentran justificación en el recuerdo de la menuda trama parcelaria del tejido histórico del barrio.

Se destinan los pequeños ensanches o retranqueos como extensión del vial público para situar los accesos al edificio (una en el inicio del recorrido y otro

de salida ) o abrir huecos de iluminación natural desde donde visualizar la sala de yacimientos desde la calle.

Las jambas de estos huecos, aparentan gran espesor están inspiradas en las de los edificios antiguos con grandes espesores de muros.

Los tramos de paños murados alineados a ambos lados de c/ Chinchilla recrean los elementos urbanos de la ciudad medieval como antiguos cerramientos o vallados de espacios libres privados de color blanco por donde se percibe sutilmente la vegetación de esos jardines o patios interiores tan frecuentes de encontrar al pasear por la ciudad medieval andaluza. Es por lo que se proyectan cubiertas verdes en cota de Nivel\_+23.20, tanto en el edificio 1 como en el edificio 2 de este conjunto, independientemente de que este tipo de soluciones aporten mejoras de eficiencia energética.

Se persigue un edificio con un número de plantas ajustadas PB+1 donde destaca nivel de cornisa continuo en el largo frente de c/ Chinchilla.

El uso museístico exige niveles de plantas continuas para el mejor funcionamiento de las salas de exposiciones e interpretación.

La diferencia de cota del solar se resuelve en el interior del edificio en planta baja con la disposición de rampas adaptadas para garantía de recorridos accesibles.

## Solar 2

Contempla el ED alineaciones exteriores e interiores de parcela.

Alineaciones exteriores, en c/ Dos Aceras y en c/ Chinchilla.

Alineación interior, libera espacio para patios, jardines, pasos y ensanches, que aporta esponjamiento a la trama urbana aportando permeabilidad. En c/ Chinchilla se libera de edificación el ámbito de la parcela del nº 11 para

destinarlo a la implantación de espacio libre ajardinado y vinculado al complejo museístico y como estancia vecinal y zona de esparcimiento de visitantes a la vez que se garantiza el soleamiento de la fachada Sur proyectada, sobre soportal.

La alineación del edificio sigue el mismo criterio que el propuesto para el solar 1, doble alineación - planta baja - plantas superiores.

La alineación de c/ Dos Aceras se interrumpe para permitir la apertura de un paso a modo de vía interior para conectar con c/ Chinchilla. Dicho trazado es accesible en todo su recorrido.

La disposición del pasaje interior refuerza el hallazgo arqueológico subyacente de una calle medieval cuyo trazado y pavimento está documentado y es objeto de visualización mediante la instalación de vidrios en el suelo del soportal del proyecto vinculado a este ED.

Es oportuno señalar,

Las alineaciones de plantas superiores en c/ Chinchilla no dejan medianeras vistas de predios colindantes, aunque si amplía el ángulo de visión de la calle notablemente.

El ancho de la c/ Chinchilla es de 2,73m, y resulta que en plantas superiores entre fachadas de edificios se alcanza 6.32m, garantizando una mejor iluminación y ventilación en general de todo el conjunto proyectado.

### **3.1.4 Alturas**

#### Edificio1, a implantar en el Solar 1

1.- En C/ Alta, **PB+2**

La altura media **h** de la fachada oscila entre la max y min de sus extremos, según se expone a continuación:

$$9.00m \geq h \geq 8.68m, \quad \text{siendo } h = 11.40m \text{ max PEPRI}$$

2.- En C/ Chinchilla, **PB+1**

$9.29m (*) \geq h \geq 6.65m$ , siendo  $h=8m$  máx. PEPRI

(\*) En la medianera del solar Museo del Vidrio se alcanza  $h=9.29m > 8m$  autorizado por Ordenanza. Se justifica en la ordenación singular de la arquitectura del equipamiento y que resulta acorde con la propuesta del ED en que dicha institución tramita actualmente en el Ayto de Málaga.

Edificio 2, a implantar en el Solar 2

1.- En C/Chinchilla, **PB+2 + A (\*)**

La altura media **h** de la fachada oscila entre la máx. y min de sus extremos, según se expone a continuación:

$10.85m \geq h \geq 9.42m$

Propone el ED la altura del ático necesaria para la instalación de canalizaciones de climatización.

(\*) PEPRI asigna a c/ Chinchilla PB+1, no obstante este ED propone en solar 2, PB+2+A, justificada en la ampliación del ancho entre fachadas de c/ Chinchilla a partir de la planta 1ª establecido por este ED, 6.32m que autoriza para calles entre 3.50 y 7.50, PB+2. Así como la singularidad de la solución espacial elegida

La distribución de un pequeño ático se justifica para instalar un mirador en la cubierta del edificio. Se dispone un volumen para el servicio de cafetería con terraza-mirador del Museo, con vistas al SUR donde se encuentra la Iglesia de San Felipe y el Centro Histórico medieval de la ciudad.

Así mismo, este volumen dispuesto en forma de ático junto al casetón de escalera resuelve medianeras vistas de alto impacto existentes en lindero sur del solar.

2.- En c/ Dos Aceras, **PB+2**

El volumen con fachada a c/ Dos Aceras esquina con pasaje interior, PB+2  
La altura media **h** de la fachada oscila entre la máx. y min de sus extremos, según se expone a continuación:

$11.85m \geq h \geq 11.00m$ , siendo  $h=11.40m$  max PEPRI

### 3.- En Pasaje interior esquina c/ Chinchilla **PB+2+A**

**h = 11.00m**, siendo h= 11.40m max PEPRl

Propone el ED la altura del ático necesaria para la instalación de canalizaciones de climatización.

#### 3.1.5 Cuadro comparativo de la edificabilidad

<p>1.- La edificabilidad max del ámbito del ED – USO RESIDENCIAL 2.875M<sup>2</sup> Según se desglosa pormenorizadamente por parcela catastral en la Memoria Informativa de este ED.</p>
<p>2.- La edificabilidad del ED – USO EQUIPAMIENTO - MUSEO 2.226.08M<sup>2</sup></p> <p>Superficie espacio libre interior urbanización y jardines, 217.14m<sup>2</sup> Superficie reurbanización espacio público c/ Chinchilla, 186.24m<sup>2</sup></p>

Por niveles de plantas de los edificios, la superficie construida es:

	EDIFICIO 1 (m <sup>2</sup> )	EDIFICIO 2 (m <sup>2</sup> )
P SOTANO -1	64.75	
P BAJA N_	550.81	362.20
P BAJA SOPORTAL		50.27
P BAJA PATIO EDIF		29.00
P PRIMERA	433.79	336.81
P SEGUNDA	-----	314.01
PCASETÓN-CAFETERÍA	27.54	72.00
Total	1.076m <sup>2</sup>	1.135.29m <sup>2</sup>

#### TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Edificio 1, 1.076,89 m<sup>2</sup>

Edificio 2, 1.135,29 m<sup>2</sup>

Cuarto mantenimiento exterior, 13,90 m<sup>2</sup>

ASCIENDE LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE LOS EDIFICIOS A 2.226,08 M<sup>2</sup>

De los cuales tienen condición, sup abierta y cubierta, 50,27 m<sup>2</sup>

sup sótano , 64,75

La superficie del patio interior módulo 2 asciende a 29m<sup>2</sup>

#### UPERFICIES RESULTANTES EXTERIORES

Pasaje nueva apertura y soportal 144,61 m2

Patio Jardín c/Chinchilla 72,53 m2

c/ Chinchilla, 186,24 m

TOTAL SUPERF EXTERIOR URBANIZACIÓN, 403,39 M

#### CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR USO

La superficie cerrada asignada al uso socio cultural expositivo y administración asciende a 2.226,08 m2.

La superficie exterior de urbanización y jardines asciende a 403,39 M2

### **3.4.6 Justificación del cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad.**

La ordenación general incluye la adecuación de c/ Chinchilla ha sido resuelta con tramos de rampas intercaladas con zonas de descanso (tramos horizontales sin pendiente).

Las pendientes de los tramos en rampa se encuentran holgadamente por debajo de las máximas admisibles para otorgar la condición de accesible.

En todo el conjunto del ED se ha prestado especial interés al establecimiento de los itinerarios para que sean accesibles, tanto en el exterior como en el interior de los edificios 1 y 2. Lo cual garantiza que tanto personas minusválidas como personas de movilidad reducida puedan deambular y recorrer el complejo del equipamiento adaptado en todo su ámbito. Es una determinación establecida por el Estudio de Detalle.

Se establecen especificaciones concretas del proyecto en los cuadros de accesibilidad cumplimentados en el Anexo III de esta Memoria.

## 4. MEMORIA PROPOSITIVA

---

### 4.1 Descripción resumida de la Ordenación general.

Se proyecta sobre el ámbito de actuación, un equipamiento para la recuperación de los restos arqueológicos descubiertos en el subsuelo de ambos solares siguiendo las indicaciones de la Resolución de Cultura para su integración in situ. La instalación museística se encargará de hacer la oportuna interpretación del yacimiento para su divulgación y el conocimiento por los ciudadanos y especialmente por los vecinos del barrio, ayudando a la cohesión y al sentimiento vecinal de un origen o historia en común. Se trata de impulsar una actividad que pueda contribuir a la regeneración del barrio histórico, sea atractivo a la actividad turística, sirva como centro de aprendizaje de los oficios relacionados y suponga un centro de actividad socioeconómica para el vecindario.

La propuesta arquitectónica, para la integración de restos arqueológicos in situ, distribuye salas en planta baja de cada edificio desde donde visualizar los mismos, adecuando las cotas de nivel de dichas plantas bajas a las de los hornos medievales objeto de exposición y estable un recorrido a validar por el oportuno proyecto museográfico que se redacte.

En plantas superiores se reservan actividades vinculadas al uso principal como son las actividades culturales, salas de exposiciones y conferencias, las de investigación y estudio como biblioteca, y salas de reuniones, informática y mediatecas, y administración igualmente se reservan espacios que sirvan a la gestión de los asuntos del barrio.

El Estudio de Detalle establece que el ático del edificio 2 a construir en el solar 2 se destine a cafetería con terraza mirador desde la cubierta y la instalación de pequeños locales comerciales distribuidos a nivel del pasaje interior con acceso desde c/ Dos Aceras y dispuestos colindantes a lo largo de dicho pasaje, cuyas explotaciones sumen para la sostenibilidad económica y mantenimiento del Equipamiento.

## **4.2 Determinaciones establecidas por el estudio de detalle**

### **4.2.1 Parcelación**

Agrupación de parcelas existentes y establecimiento de dos solares.

Según el topográfico estado actual,

SOLAR 1, 593,60M<sup>2</sup>

SOLAR 2, 635,60M<sup>2</sup>

C/Chinchilla, 160,50m<sup>2</sup>

### **4.2.2 Uso asignado**

El uso principal asignado a la parcela ámbito del Estudio de Detalle es el **EQUIPAMIENTO – MUSEO**

Señalar la propuesta contempla actividades vinculadas y relacionadas con el “Centro de Interpretación de la Cerámica Medieval” como son las del pequeño comercio, el uso administrativo, el equipamiento comunitario, que cumplen también con lo establecido como usos PGOU Art 12.4.7 usos compatibles al uso residencial en Zona de ciudad Historica..

### **4.2.3 Número de plantas**

c/ Chinchilla solar 1 nº de plantas máximo -1 + PB + 1, y

c/ Chinchilla solar 2 PB + 2 + A

c/ Alta, PB+2

c/ Dos Aceras, PB+2

Pasaje interior de conexión entre c/ Dos Aceras y c/ Chinchilla

PB+2+A en c/ Chinchilla esquina pasaje interior

PB+2 en c/ Dos Aceras esquina pasaje interior

#### 4.2.4 Alineaciones

c/ Chinchilla (doble alineación)

Planta baja – alineada a vial con pequeños ensanches-retranqueos como extensión del vial.

Plantas superiores – retranqueada siguiendo la dirección de las estructuras arqueológicas en el subsuelo sin dejar medianeras vistas de edificios colindantes.

c/ Alta,

Alineada a vial y retranqueada en la esquina con c/ Chinchilla para extensión del vial, donde se establece entrada 1 al edificio 1.

c/ Dos Aceras.

Planta baja - Alineada a vial, interrumpida por la apertura del pasaje peatonal interior.

Pasaje interior de conexión entre c/ Dos Aceras y c/ Chinchilla

La ordenación del Estudio de Detalle establece una alineación interior en el solar 2, para la composición de la fachada SUR del conjunto que compone la del pasaje y la del patio - jardín (espacios liberados que garantizan la accesibilidad y permeabilidad del conjunto)

Señalar, debido a la doble alineación planteada resulta:

Ancho calle Planta baja = 2,75m = estado actual = trazado histórico.

Ancho calle Plantas superiores = 6.33m = determinación del Estudio de Detalle

#### 4.2.5 Alturas.

Por calles y pasaje interior de parcela propuesto se ordenan las alturas según lo establecido en el punto de la memoria justificativa anterior:

##### Edificio 1, a implantar en el Solar 1

1.- En C/ Alta, PB+2

La altura media  $h$  de la fachada oscila entre la max y min de sus extremos, según se expone a continuación:

$$9.00m \geq h \geq 8.68m,$$

2.- En C/ Chinchilla, PB+1

$$9.29m \geq h \geq 6.65m,$$

#### Edificio 2, a implantar en el Solar 2

1ª.- En c/Chinchilla, PB+2 + A

La altura media  $h$  de la fachada oscila entre la máx. y min de sus extremos, según se expone a continuación:

$$10.85m \geq h \geq 9.42m$$

2ª En c/ Dos Aceras, PB+2

El volumen con fachada a c/ Dos Aceras esquina con pasaje interior, PB+2

La altura media  $h$  de la fachada oscila entre la máx. y min de sus extremos, según se expone a continuación:

$$11.85m \geq h \geq 11.00m$$

3ª.- En el Pasaje interior esquina c/ Chinchilla PB+2

$$h = 11.00m,$$

#### **4.2.6 Ordenación de volúmenes**

Según lo anterior, la opción volumétrica resultante es la de la implantación de dos edificios, ambos dispuestos con un volumen escalonado y Niveles de plantas continuos.

Ático retranqueado en el edificio del solar 2.

La ordenación de volúmenes se define de acuerdo con las alturas máximas previstas, las alineaciones y la ocupación por niveles y disposición del espacio interior liberado. Para el pasaje y el patio-jardín interior así como el patio interior de edificio 2 con un diámetro inscrito de 3m en pb y 4m en plantas superiores, según queda grafiado en los planos de este ED.

#### 4.2.7 Morfología de la arquitectura

El uso de equipamiento requiere de unas características constructivas concretas que interesa señalar:

La distribución funcional exige la disposición de niveles de plantas continuos, lo que dificulta la disposición de cuerpos con diferencia de niveles entre si, incluso la fragmentación de las fachadas sugeridas en las ordenanzas municipales ya que resultarían difícil de aplicar con resultado favorable sin que resulte artificial. La singularidad de uso requiere singularidad arquitectónica.

Se ha optado por resolver el edificio 1 en un volumen que desarrolla PB+1, a c/ Chinchilla y PB+2 en el tramo de fachada de c/ Alta, ajustados a la ordenanza PEPRI CENTRO.

En El edificio 2, con fachada a c/ Chinchilla, pero con un amplio desarrollo de fachada SUR en el interior de la parcela, se dispone PB+2+A, sin perjuicio de predios colindantes cuyas medianeras vistas quedan resueltas con la ordenación del ED..

#### 4.2.8 Esquema distributivo y cómputo de superficies por niveles

A continuación se expone por niveles, la función, la ocupación y la superficie con la finalidad de demostrar la viabilidad urbanística del equipamiento dispuesto, sobre las dos parcelas urbanas o solares resultantes del ámbito de actuación del ED

Ámbito completo de actuación del Estudio de Detalle: 1.389.70m<sup>2</sup>

Edificio 1. Solar 1

Planta sótano instalaciones y acceso a restos P-1 / N\_18.08 64.75m<sup>2</sup>

Planta baja/ accesos/ sala visita a yacimientos y salas de interpretación

PB sala exposición doble espacio bajo lucernario de cubierta.

PB / N\_20,60 / 18.98 550.81m<sup>2</sup>

Planta 1ª, Sala exposiciones nucleos de comunicación aseos

P 1ª / N\_23.90 433.79m<sup>2</sup>

Planta 2ª , casetón escalera salida cubierta,

PA/ N\_ 27.40

27.54m<sup>2</sup>

Edificio 2. Solar 2

Planta baja,

Accesos / soportal/ sala arqueológica/vestíbulo/local comercial/ aseo/ sala de interpretación/núcleos de comunicación /locales comerciales.

PB/ N\_ 19,00/ 19,26/ 19.60/19.77/19.92 y 20.24

412.47m<sup>2</sup>

Planta primera

Biblioteca/ sala de conferencias/ mediateca/ Proyecciones/ Aseos/ Almacén

P1ª / N\_ 23.20/ 24.04

336.81M<sup>2</sup>

Planta segunda

Sala de sesiones/ Sala informática e investigación/ Despachos y reuniones/

Laboratorio de conservación y restauración arqueología

N2ª / N\_26.50 / N\_27.34

314.01M<sup>2</sup>

Planta ÁTICO

Casetón de salida a la cubierta y Cafetería con terraza mirador/aseo

N\_30.00

72.00m<sup>2</sup>

#### 4.2.9 Cuadro Resumen de la edificabilidad

ASCIENDE LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE LOS EDIFICIOS A 2.226,08 M<sup>2</sup>(\*)

Distribuidos

Edificio 1, 1.076,89 m<sup>2</sup>

Edificio 2, 1.135,29 m<sup>2</sup>

Cuarto mantenimiento instalaciones y jardinería, 13,90 m<sup>2</sup>

De los cuales tienen condición, sup. abierta y cubierta, 50,27 m<sup>2</sup> y sup sótano , 64,75

La superficie del patio interior del edificio 2 asciende a 29m<sup>2</sup>.

(\*) El aprovechamiento lucrativo de la parcela podrá sufrir alguna alteración razonables y no sustanciales por estar sujeto a las características morfológicas y topográficas definitivas del solar una vez den resultados los trabajos previos de acondicionamientos del terreno, limpieza y el ajuste de la tira de cuerda.

#### 4.2.10 Cuadro de características generales y gestión

##### **Superficie del ámbito de actuación.**

Datos catastrales

Solar 1 - 634.00m<sup>2</sup>, según suma de parcelas catastrales

Solar 2 - 660.00m<sup>2</sup> según suman de parcelas catastrales

Datos del topográfico estado actual:

Solar 1 - 593,60m<sup>2</sup>

Solar2 - 635.60m<sup>2</sup>

##### **Ámbito de Estudio de Detalle,**

1.389.70m<sup>2</sup>, incluida la superficie de c/ Chinchilla, 160,50m<sup>2</sup> a reurbanizar

##### **Clase de suelo**

Suelo urbano consolidado.

##### **Ámbito**

PEPRI Centro. PEPRI \_ PGOU 2011

##### **Calificación**

Equipamiento – Museo/ alternativo al uso residencial

##### **Ordenanza de aplicación**

Ordenanza PEPRI Centro y Ordenanza Ciudad Histórica subzona C1. PGOU 2011  
Art 5º PEPRI Centro. Condiciones de ordenación Parcelación – Alineaciones y rasantes.

**Edificabilidad global máxima, uso Equipamiento - museo, 2.226.08m<sup>2</sup>**

**Sistema de actuación, asistemático**

#### 4.2.11 Ordenanzas. Otras determinaciones del Estudio de Detalle

La disposición de volúmenes edificables, alturas, alineaciones y rasantes de la parcela se rigen por este documento, para otro tipo de elementos como forma y tamaño de huecos, elementos volados, cornisas carpinterías, toldos, persianas...etc se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal.

- Alineaciones

Las alineaciones de las parcelas son consolidadas por las de los viales públicos limítrofes, c/ Chinchilla, c/ Alta y c/ Dos Aceras con los ensanches y pequeñas extensiones definidas en este Estudio de Detalle.

La alineación interior del solar 2, es la determinada por la del Estudio de Detalle.

- Ocupación

Se define en planos de alineaciones donde quedan establecidas con detalle y en función de los espacios libres dispuestos en los solares disponibles.

En la Propuesta de Ordenación de la parcela2 se define patio interior longitudinal medianero de ventilación y luces del edificio en cuyo interior se inscribe un círculo de 3m de diámetro en planta baja y de 4m en plantas superiores.

- Alturas máximas

Los planos definen la ordenación de volúmenes propuesta regulando la altura máxima por tramos de calles, así quedan definidas las alturas máximas de la edificación:

c/ Chinchilla -1 + PB+1 / PB+1 / PB+2+A+2+A

C/ Alta PB+2

C/ Dos Aceras PB+2

Pasaje interior, PB+2 / PB+2 +A

- Planta de cubierta

Se ha tenido en consideración para el diseño de la cubierta la integración de los elementos de las instalaciones que deban ir situados en la misma para que no supongan impacto a las vistas del edificio desde cotas elevadas. Se ha señalado zonas de instalaciones y maquinarias exteriores de cubierta que no perjudican vistas.

Para paliar el impacto de la maquinaria se recurre preferentemente a la vegetación en planos horizontales o verticales de los existentes en el mercado se consideran adecuadas siempre que el mantenimiento esté garantizado.

Con carácter general se permitirán soluciones arquitectónicas del tipo de entramados de pérgolas en las terrazas – miradores del ático y para las zonas de maquinarias exteriores agrupadas en la cubierta.

- Medianeras vistas

Las medianeras vistas que no se resuelvan con edificación adosada se tratarán como un elemento más en la composición del edificio.

#### **4.2.12 Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización que correspondan con acometidas y servicios municipales se llevaran a cabo por el sistema que se acuerde oportuno, promovido por la propiedad y ajustándose a la normativa técnica municipal.

#### **4.2.13 Garantías y medios económicos**

La promotora de la actuación cuenta con los medios económicos suficientes para afrontar los compromisos adquiridos y cuenta con la garantía de la propiedad del suelo además de otros recursos propios por lo que queda justificada la viabilidad de este Estudio de Detalle.

#### **4.2.14 Modificaciones**

Las modificaciones sustanciales que afecten a las disposiciones del Estudio de Detalle no se podrán llevar a cabo sin una tramitación similar a la seguida por primera vez siguiendo el procedimiento urbanístico que le corresponde.

Para el caso de cambios no sustanciales puntuales que se presenten durante la fase de redacción del Proyecto o en su caso en la fase de la ejecución de la

obra, podrán tramitarse modificaciones del documento sin que sea necesaria la elaboración de un texto refundido.

#### **4.2.15 Disposición final**

Cualquier duda, contradicción, o interpretación a que diera lugar la aplicación de las determinaciones de este documento deberá resolverse por la aplicación de las disposiciones del PGOU de Málaga, el PEPRI, y en su caso La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Fdo en Málaga, 30 de Julio de 2019

Amparo Balón Alcalá  
Arquitecto