

ANEXO V. INFORME EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE (art 19.3 LOUA)
USO EQUIPAMIENTO - MUSEO
“CENTRO DE INTERPRETACION DE LA CERAMICA MEDIEVAL”
C/CHINCHILLA 2-4-6-8-3-5-7-9-11C/ALTA11 Y C/ DOS ACERAS 29

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA
EXMO. AYTO. DE MALAGA

ARQUITECTA: AMPARO BALÓN ALCALÁ

Nº colg 305 COAMALAGA

Mv +34 619 95 85 35

Fijo 952 29 20 73

aba.mo18@gmail.com

amparobalon@telefonica.net

INFORME EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE (art 19.3 LOUA)

USO EQUIPAMIENTO MUSEO

C/CHINCHILLA 2-4-6-8-3-5-7-9-11C/ALTA11 Y C/ DOS ACERAS 29
Centro Histórico de Málaga

Se elabora este documento para exponer de forma comprensible a la ciudadanía los objetivos y finalidades del Estudio de Detalle y de sus determinaciones, para facilitarle la participación en la elaboración, tramitación y aprobación del mismo mediante la formulación en su caso de oportunas propuestas y alegaciones durante el periodo de información pública al que perceptivamente está sujeto este instrumento de planeamiento urbanístico.

A continuación se exponen los aspectos más relevantes del trabajo:

Consideraciones previas

En la parcela objeto (ver ámbito en el plano de situación) se persigue por parte promotora la instalación de un equipamiento, que aportará a la ciudad los beneficios derivados de una actividad socio cultural con amplia repercusión para la regeneración del barrio: de forma inmediata, tanto por el empleo que generará durante la fase de construcción como posteriormente con los diversos puestos de trabajo fijos necesarios para el desarrollo de la actividad, y de forma indirecta para el sector servicios y predios vecinales que se verán beneficiados por la renovación urbana de esta zona del casco antiguo.

Por otra parte, la actividad garantiza actividad a largo plazo al estar situada en el borde de la actual zona turística de la ciudad de Málaga, con la fuerte demanda de visitas e importante oferta cultural, solo se puede esperar el éxito para el futuro equipamiento.

La aportación arquitectónica a la ciudad del nuevo edificio definido por el ED será, además de edificar los solares vacantes con dos edificaciones de nueva planta, una en cada solar de los dos disponibles a ambos lados de c/ Chinchilla, la de implantar un edificio singular y respetuoso con el entorno histórico próximo y sensible con el contexto socio económico actual en el que se desarrolla la iniciativa. El Estudio de Detalle sugiere un ejercicio formal y buena ejecución constructiva, a base de materiales de alta calidad y excelente puesta en obra, como garantía, además de la seguridad y funcionalidad, del óptimo mantenimiento del edificio y sus instalaciones a lo largo del tiempo. Se persigue que el conjunto proyectado obtenga la calificación de "consumo casi nulo" en base las regulaciones europeas en la materia. Para ello la orientación y la ventilación óptima de los edificios, así como la propuesta de recursos para la sostenibilidad ambiental disponiendo todas las medidas de ahorro energético

experimentadas, como la instalación de placas fotovoltaicas, implantación generalizada de cubiertas verdes, sistemas de climatización basados en la aerotermia y en la ventilación con equipos eficientes y de bajo consumo.

Objetivos y finalidades del Estudio de Detalle y de sus determinaciones

El objeto del Estudio de Detalle, como instrumento de planeamiento urbanístico es el de ordenar el volumen, definiendo alineaciones y rasantes, de un edificio destinado a equipamiento uso museístico sobre la parcela delimitada para el ámbito de actuación que alcanza según plano topográfico facilitado por parte promotora de 1.389,70m², obtenidos de la agrupación de parcelas catastrales vacantes y el ámbito de la c/ Chinchilla que también es objeto del ED para la adaptación de la urbanización a la propuesta de ordenación.

Solar 1 593.60m²

Solar 2 635.60m²

Sup c/ Chinchilla, 160.50m²

La superficie máxima de dicho edificio no puede ser superior a 2.226.08m², según resulta del Estudio de Detalle y proyecto redactado sobre el plano topográfico - estado actual.

El cálculo teórico de la edificabilidad aplicando las Ordenanzas de edificabilidad del PEPRI CENTRO a cada una de las parcelas catastrales actuales es 2.875.00m².

Según lo anterior,

El Estudio de Detalle determina que el techo máximo para uso equipamiento museo: " Centro de Interpretación de la Cerámica Medieval" es de 2.226.08m² menor que 2.875.00m² que pueden obtenerse parcela a parcela catastral , sin computar otros espacios que puedan destinarse a usos de anexos como almacenes e instalaciones y/o de aparcamiento.

Son también objetivos del Estudio de Detalle:

- Contribuir a poner en valor el entorno monumental de la ciudad favoreciendo sus vistas a los ciudadanos y visitantes con la adecuación de una terraza mirador vinculado al ático cafetería del edificio 2 propuesto.
- Resolver las medianeras vistas con impacto visual de los edificios antiguos colindantes, (traseras de viviendas c/ Alta) excedidos en altura que conforman la quebrada medianera Norte del solar 2.
- Resolver las cubiertas de los edificios para que resulten lo mejor integradas en las vistas de la ciudad percibidas desde cotas superiores.
- Adecuar pequeñas extensiones en c/Chinchilla, según propuesta de alineaciones del Estudio de Detalle para localización de entradas al museo o facilitar las vistas del interior de las salas con restos arqueológicos, a la vez que se adaptan

las rasantes levemente para la accesibilidad de la calle y de los recorridos de la ordenación general y el interior de los edificios.

- Se persigue la implantación de dos edificios con un número de plantas definido para cada frente de calle dispuestas en cornisa continua y fachada alineada en planta baja de c / Chinchilla y retranqueda siguiendo la dirección de las estructuras arqueológicas a poner en valor y visualización como propuesta volumétrica:

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

c/ Chinchilla solar 2 nº plantas, PB + 2 + A

c/ Alta, nº plantas, 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

- Por otra parte, dadas las peculiares características de la parcela y sus medianeras, es un objetivo del Estudio de Detalle resolver las medianeras, para que en su caso y que no queden ocultas estas sean tratadas como fachada.

Respecto al punto anterior, señalar que se ha optado por ordenar el volumen del solar 2 del ED con un patio jardín medianero que posibilita la orientación SUR del edificio 2 así como las condiciones de iluminación y ventilación de aquellos espacios dispuestos en plantas primera, segunda y ático.

La doble alineación (planta baja – plantas superiores determinada para c/ Chinchilla) establece una ampliación entre fachadas de plantas superiores de los edificios notable con lo cual los ángulos de visuales se mejoran así como la iluminación y ventilación de los edificios.

Cuadro resumen de características generales, gestión y ordenanzas

A continuación, se incorpora extracto de la memoria del ED, como resumen de las determinaciones de dicho instrumento de planeamiento urbanístico.

Superficie del ámbito de actuación

Según fichas catastrales

Solar 1_ 634 m2,

Solar 2_708 m2 ,

Solar 1_ 593.60 m2 + Solar2_635.60 m2 + sup c/ Chinchilla_160,50m2 = 1389.70m2 según topográfico estado actual

Clase de suelo

Suelo urbano consolidado.

Ámbito

PEPRI Centro. PGOU 2011

Calificación

Alternativo al Residencial - Equipamiento Museo

Ordenanza de aplicación

Ordenanza PEPRI Centro - Ordenanza Ciudad Histórica PGOU 2011
Art 5º- 2 del PEPRI Centro Condiciones de edificación – Parcelación
Art 12.4.3 Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.

Techo edificable

Edificabilidad global máxima, uso equipamiento 2.226.08 m²techo.

Sistema de actuación, asistemático

Ordenanzas

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

La alineación de la parcela es la consolidada por la edificación y en su caso la tira de cuerda municipal.

- Ocupación

La ocupación de las plantas bajas y altas de los edificios se dispone según la Ordenación general del conjunto, en atención a los espacios libres dispuestos, retranqueos y opatio jardín y patio interior.

- 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 solar 1 . nº de plantas -1 + PB + 1,

c/ Chinchilla solar 2 nº plantas, PB + 2 + A

c/ Alta, nº plantas, 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

- Planta de cubierta

Se tendrá en consideración en 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. Respecto a lo anterior, en el plano nº5 se localizan áreas reservadas para las instalaciones y maquinarias exteriores.

Los acabados de telas metálicas y mallas para paliar el impacto de la maquinaria y otras soluciones alternativas con 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 la zona de instalaciones 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.

Documentación gráfica adjunta.

-Plano de situación y fotografías estado actual

Fdo. Málaga, 30 de Julio de 2014

Amparo Balón Alcalá
Arquitecto colg nº305 Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga