

ESTUDIO DE DETALLE

Ubicación:
C/ Cabello 13 y 15, Málaga, Málaga

Arquitecto:
Juan Antonio Martos Fidalgo

Promotor:

QUINTE-LORA S.L.

1.- ANTECEDENTES

- 1.1.- Autor encargo.
- 1.2.- Finalidad del encargo.
- 1.3.- Terrenos incluidos en el ámbito del estudio de detalle.

2.- MEMORIA

- 2.1.- Justificación Ley 14/2007. Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- 2.2.- Estudio Económico financiero.
- 2.3.- Normas urbanísticas. Ordenanzas reguladoras del PEPRI CENTRO.
 - 1. Parcelación
 - 2. Alineaciones y rasantes
 - 3. Profundidad edificable, ocupación y patios
 - 4. Nº obligatorio de plantas sobre rasante y alturas
 - 5. Tratamiento de cubiertas y áticos. Análisis de las soluciones en edificios colindantes.
 - 6. Medianerías
 - 7. Retranqueos
 - 8. Cuerpos salientes
 - 9. Elementos salientes
 - 10. Condiciones de composición y ejecución
- 2.4.- Justificación de usos
- 2.5.- Cuadro resumen de superficies construidas

3.- SIMULACIÓN FOTOGRÁFICA DE LA IMPLANTACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.

ANEXO I. Cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

ANEXO II. Planimetría.

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Autor del encargo.

La redacción del presente documento se realiza por **encargo** de QUINTE-LORA S.L., con CIF: B-93376853, como propietario de los solares ubicados en c/Cabello 13 y 15 en el centro histórico de Málaga, provincia de Málaga. La administradora de la sociedad es Dña. Pilar Fidalgo delgado con DNI: 25 055 919 H.

1.2.- Finalidad del encargo. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.

El **objeto** del presente Estudio de Detalle es definir la volumetría y alineaciones para el edificio que se desarrollará en el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución en el suelo que se describe en el punto 1.2 de este documento, de forma que se adapte a la normativa vigente y resuelva las circunstancias especiales por las que se encuentra condicionada.

Estas circunstancias especiales vienen definidas por:

A) Agregación de parcelas. En las ordenanzas de PEPRI CENTRO actualizadas con PGOU 2011 y sus modificaciones a nov de 2016 dice:

Artículo 12.4.2. Condiciones de composición y ejecución:

“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.”

El proyecto objeto de este Estudio de Detalle pretende la agregación de dos parcelas contiguas, las correspondientes a C/ Cabello 13 y 15.

B) La diferencia de cota entre la cara trasera de la parcela, en medianería con la parcela de referencia catastral 3155110UF7635N en la c/ Parras 5, y la línea de fachada correspondiente con la c/ cabello 13 y 15. Esta diferencia de cota es de 3 metros de altura. Por otro lado, también existe una diferencia de altura de 0.5 m entre los dos extremos de la calle cabello en la longitud de lo que sería la fachada principal del edificio.

1.3.- Terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

DESCRIPCIÓN:

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle son dos:

- En la dirección de C/ Cabello 13, denominada anteriormente como C/Cabello 11, se encuentra la parcela de menor dimensión de las dos que se estudian, ocupando una superficie de 77 m² según la medición topográfica realizada.
- En la dirección C/ Cabello 15, denominada anteriormente como C/Cabello 13, se encuentra la parcela de mayor dimensión de las dos que se estudian, ocupando una superficie de 241 m² según la medición topográfica realizada.
- La superficie total del terreno sería de 318 m²

LINDA:

- C/ Cabello 13: por la derecha y por la izquierda, saliendo, respectivamente con las casas nueve y trece (actualmente 11 y 15); y por el fondo, con el solar de la casa número cinco de la calle Parras.
- C/ Cabello 15: por la derecha, entrando, con el número quince; izquierda, con el número once, ambas de la misma calle; y por el fondo, con el número cinco, hoy solar de la calle parras.

REFERENCIA CATASTRAL:

- C/ Cabello 13: **3155117UF7635N0001JQ**
- C/ Cabello 15: **3155116UF7635N0001IQ**

INSCRIPCIÓN ACTUAL:

- C/ Cabello 13: Inscrito en el Registro de la Propiedad número 9 de Málaga, al tomo 469, folio 45, finca número 2.012.
- C/ Cabello 15: en el Registro de la Propiedad en el tomo 321, folio 23, finca número 230

ESTUDIO DE DETALLE

Ubicación:
C/ Cabello 13 y 15, Málaga, Málaga

Arquitecto:
Juan Antonio Martos Fidalgo

Promotor:

QUINTE-LORA S.L.

1.- RESUMEN EJECUTIVO

- 1.1.- Autor encargo.
- 1.2.- Finalidad del encargo.
- 1.3.- Terrenos incluidos en el ámbito del estudio de detalle.

2.- MEMORIA

- 2.1.- Justificación Ley 14/2007. Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- 2.2.- Declaración de innecesaridad del Estudio Económico financiero.
- 2.3.- Normas urbanísticas. Ordenanzas reguladoras del PEPRI CENTRO.
 - 1. Parcelación
 - 2. Alineaciones y rasantes
 - 3. Profundidad edificable, ocupación y patios
 - 4. Nº obligatorio de plantas sobre rasante y alturas
 - 5. Tratamiento de cubiertas y áticos. Análisis de las soluciones en edificios colindantes.
 - 6. Medianerías
 - 7. Retranqueos
 - 8. Cuerpos salientes
 - 9. Elementos salientes
 - 10. Condiciones de composición y ejecución
- 2.4.- Justificación de usos
- 2.5.- Cuadro resumen de superficies construidas

3.- SIMULACIÓN FOTOGRÁFICA DE LA IMPLANTACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.

ANEXO I. Cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

ANEXO II. Planimetría.

1.- RESUMEN EJECUTIVO

1.1.- Autor del encargo.

La redacción del presente documento se realiza por **encargo** de QUINTE-LORA S.L., con CIF: B-93376853, como propietario de los solares ubicados en c/Cabello 13 y 15 en el centro histórico de Málaga, provincia de Málaga. La administradora de la sociedad es Dña. Pilar Fidalgo delgado con DNI: 25 055 919 H.

1.2.- Finalidad del encargo. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.

El **objeto** del presente Estudio de Detalle es definir la volumetría y alineaciones para el edificio que se desarrollará en el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución en el suelo que se describe en el punto 1.2 de este documento, de forma que se adapte a la normativa vigente y resuelva las circunstancias especiales por las que se encuentra condicionada.

Estas circunstancias especiales vienen definidas por:

A) Agregación de parcelas. En las ordenanzas de PEPRI CENTRO actualizadas con PGOU 2011 y sus modificaciones a nov de 2016 dice:

Artículo 12.4.2. Condiciones de composición y ejecución:

“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.”

El proyecto objeto de este Estudio de Detalle pretende la agregación de dos parcelas contiguas, las correspondientes a C/ Cabello 13 y 15.

B) La diferencia de cota entre la cara trasera de la parcela, en medianería con la parcela de referencia catastral 3155110UF7635N en la c/ Parras 5, y la línea de fachada correspondiente con la c/ cabello 13 y 15. Esta diferencia de cota es de 3 metros de altura. Por otro lado, también existe una diferencia de altura de 0.5 m entre los dos extremos de la calle cabello en la longitud de lo que sería la fachada principal del edificio.

1.3.- Terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

DESCRIPCIÓN:

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle son dos:

- En la dirección de C/ Cabello 13, denominada anteriormente como C/Cabello 11, se encuentra la parcela de menor dimensión de las dos que se estudian, ocupando una superficie de 77 m² según la medición topográfica realizada.
- En la dirección C/ Cabello 15, denominada anteriormente como C/Cabello 13, se encuentra la parcela de mayor dimensión de las dos que se estudian, ocupando una superficie de 241 m² según la medición topográfica realizada.
- La superficie total del terreno sería de 318 m²



LINDA:

- C/ Cabello 13: por la derecha y por la izquierda, saliendo, respectivamente con las casas nueve y trece (actualmente 11 y 15); y por el fondo, con el solar de la casa número cinco de la calle Parras.
- C/ Cabello 15: por la derecha, entrando, con el número quince; izquierda, con el número once, ambas de la misma calle; y por el fondo, con el número cinco, hoy solar de la calle parras.

REFERENCIA CATASTRAL:

- C/ Cabello 13: **3155117UF7635N0001JQ**
- C/ Cabello 15: **3155116UF7635N0001IQ**

INSCRIPCIÓN ACTUAL:

- C/ Cabello 13: Inscrito en el Registro de la Propiedad número 9 de Málaga, al tomo 469, folio 45, finca número 2.012.
- C/ Cabello 15: en el Registro de la Propiedad en el tomo 321, folio 23, finca número 230

2.1.- Justificación de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía

INDICE

1. ANÁLISIS HISTÓRICO CARTOGRÁFICO

2. ESTRUCTURA PARCELARIA ACTUAL DE LA C/CABELLO

3. ESCALA CIUDAD: Análisis tipológico de las manzanas colindantes a calle Cabello.

ANALISIS 3.1. Parcelario existente

ANALISIS 3.2. Espacios edificados, libres y estructuras significativas

ANALISIS 3.3. Tipologías de adarves

4. ESCALA ARQUITECTURA: Análisis tipológico de las edificaciones colindantes a calle Cabello.

ANALISIS 4.1. Edificaciones preexistentes

ANALISIS 4.2. Variaciones tipológicas I

ANALISIS 4.2. Variaciones tipológicas II

5. NORMATIVA DE APLICACIÓN. normativas particulares en relación a la tipología edificatoria.

ANALISIS 5.1. Tipología patios s.XXI. normativa PEPR I centro

6. PROPUESTA: EI ADARVE como idea de proyecto.

ANALISIS 6.1. Criterio parcelas s.XIX vs Criterio adarve s.XIX

7. ANÁLISIS TIPOLOGICO Y FORMAL DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

ANALISIS 7.1. Pasaje cabello en planta baja

ANALISIS 7.2. Pasaje cabello en planta de cubierta

ANALISIS 7.3. Dimensiones y escala del adarve-calle interior I

ANALISIS 7.4. Dimensiones y escala del adarve – calle interior II

8. USOS TRADICIONALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMPATIBLES.

9. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

1. ANÁLISIS HISTÓRICO CARTOGRÁFICO



Imagen 1. Málaga 1781.



Imagen 2. Málaga 1863.

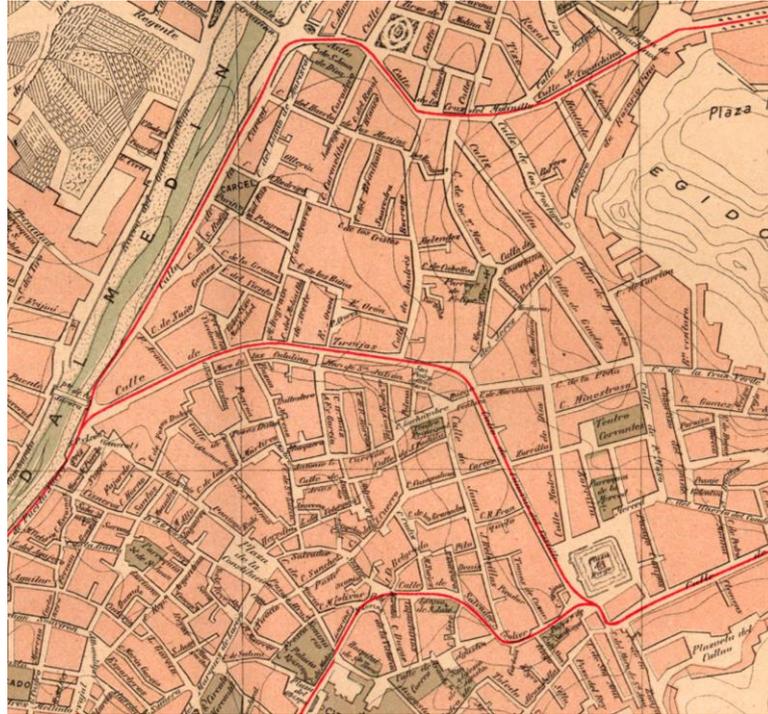


Imagen 3. Málaga 1918.

En la cartografía aportada desde 1.781, puede observarse como el trazado de la calle no sufre modificaciones, por lo que la propuesta, bajo ningún concepto, modificará la alineación histórica, manteniendo el carácter de la misma, sin alterar la estructura territorial ni urbana del Conjunto Histórico.

2. ESTRUCTURA PARCELARIA ACTUAL DE LA CALLE CABELLO

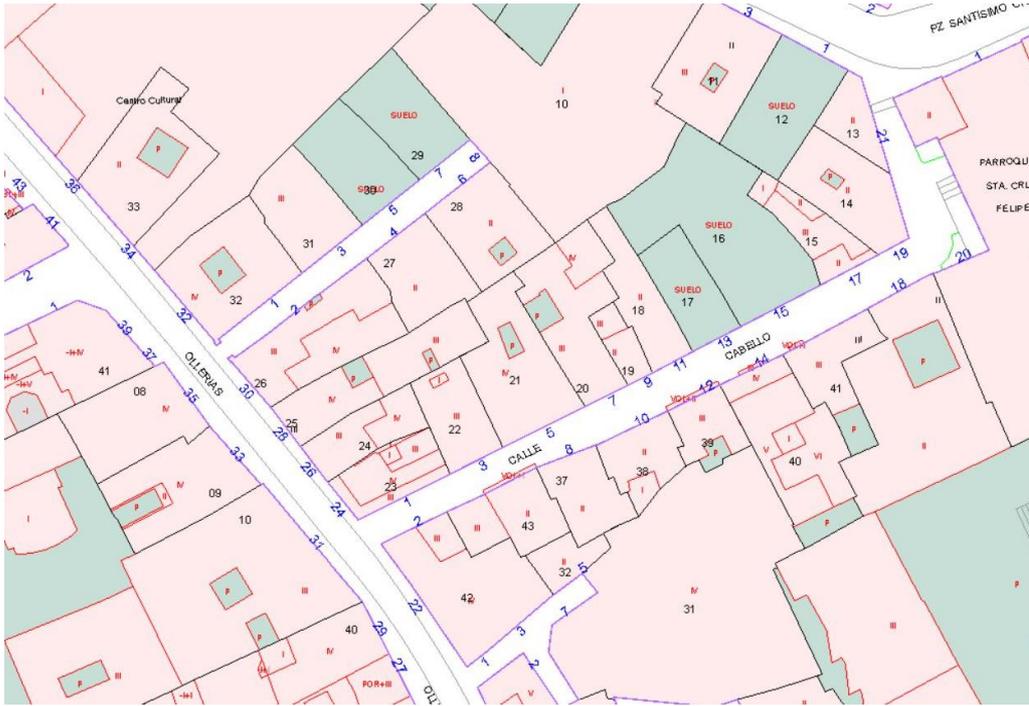


Gráfico 1. Estructura parcelaria existente. Catastro Málaga.



Gráfico 2. Estructura parcelaria existente. Solares objeto de estudio nº 13 y 15.

Calle Cabello			
número parcelario	Superficie (m ²)	número parcelario	Superficie (m ²)
1	78	2	175
3	78	4	85
5	151	6	-
7	150	8	73
9	33	10	70
11	81	12	57
13	77	14	183
15	241	16	87
17	69	18	3.269
19	115	20	872
21	47		
Superficie de parcela media eliminando parcelas 18 y 20 de uso no residencial (m ²)			88,10
En la trama urbana de calle Cabello se encuentran parcelas con superficies que oscilan entre 33 y 183 m ²			

En el comparativo de parcelas se observa una gran discrepancia en cuanto geometría entre el solar de calle Cabello 15 y el resto de parcelas de la calle.

El solar correspondiente a calle Cabello 15 tiene una geometría muy particular que la diferencia claramente del resto de parcelas:

- En general, todas las parcelas de uso residencial de la calle son estrechas y alargadas hacia el interior de la manzana, dando lugar a tipologías edificatorias similares y por tanto a un conjunto edificado homogéneo.
- Sin embargo, en calle Cabello 15 la geometría es irregular, asemejándose en cierta medida a una T, dando lugar a dos fondos de saco de difícil resolución tipológica que requieren de diseños particulares, dando lugar a un punto singular que rompe la trama histórica del BIC.

3. ESCALA CIUDAD.

ANÁLISIS TIPOLOGICO DE LAS MANZANAS COLINDANTES A CALLE CABELLO.

- La estructura parcelaria de la calle Cabello se caracteriza por un loteo de fachadas estrechas y con profundidad. Las parcelas que no responden a estas descripciones corresponden a usos singulares, como equipamientos públicos y usos religiosos.

- Centraremos el análisis de escala ciudad en las dos manzanas a ambos lados de Calle Cabello. La gran densidad edificatoria de las manzanas ha llevado a lo largo de la historia a la aparición tipológica del "ADARVE o AZUCAQUE", una calle o callejón sin salida que permite el acceso a las zonas más profundas de la manzana. El adarve multiplica la superficie de fachada proporcionando mejor iluminación y ventilación a las edificaciones, le da un gran carácter intimista y doméstico a la ciudad, sensaciones muy propias de las tipologías de ciudad árabe. En el ANALISIS 3.1 y 3.2, podemos ver hasta tres adarves en las dos manzanas colindantes a c/Cabello, Pasaje Meléndez, C/Sargento y C/Pardo Bazán. En el ANALISIS 3.3 se examinan las características tipológicas de este recurso urbano.

- A continuación, se muestra un extracto de la Memoria del PGO de Málaga donde se describe la importancia y presencia de los adarves en la ciudad histórica de Málaga:

*[...] Examinando la trama, los viarios y la tipología de la ciudad islámica, cabe resaltar que el registro excavado nos orienta sobre una multiplicidad de adarves hoy perdidos, en el sentido dado por L. Torres Balbás al término (En "Adarves de las ciudades hispanomusulmanas". Obra dispersa, 3) que entrecruzaban, quizás como "pasos de servicio" el parcelario islámico por el interior de las manzanas, hasta el punto de documentarse en Málaga un **Barrio de los Adarves**. Este hecho conocido y reiterado ha recibido una definición apresurada al catalogar los conjuntos edificados que componen los barrios como "manzanas orgánicas (sin normas parcelarias)".*

Todo ello encuentra una explicación funcional mediante el registro arqueológico, ya que los adarves no sólo operan definiendo una articulación interna - sobre la superficie de la manzana- que viabiliza el paso y refuerza el concepto de seguridad doméstica, sino que resultaban imprescindibles ya que a su través se organizaban la recogida y evacuación de aguas residuales, dada la concentración de pozos negros dispuestos en ellos y vinculados a letrinas en un período temprano, desde el siglo XI. [...]

Capítulo II de la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga

[ANÁLISIS 3.1]
PARCELARIO EXISTENTE



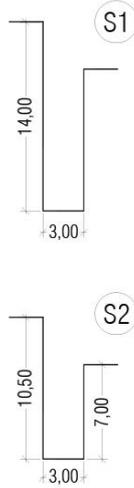
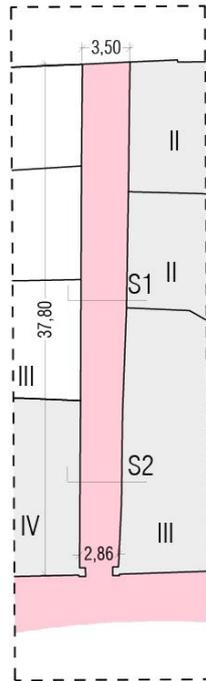
 Suelo de recorrido peatonal

[ANÁLISIS 3.2]
ESPACIOS EDIFICADOS, LIBRES Y ESTRUCTURAS SIGNIFICATIVAS

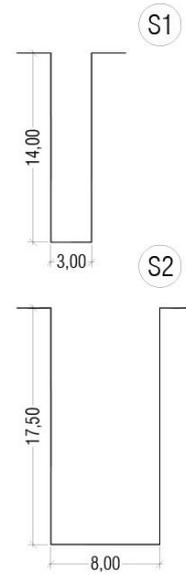
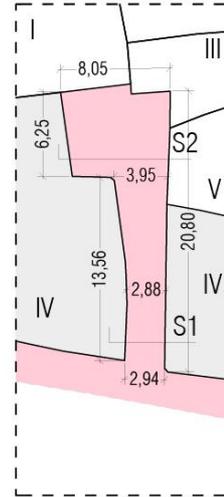


[ANÁLISIS 3.3] TIPOLOGIA DE ADARVES

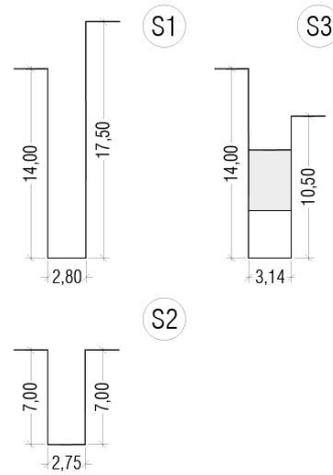
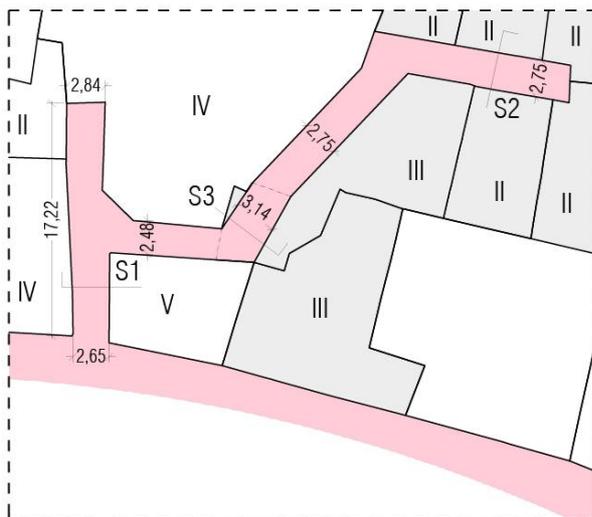
Pasaje Melendez



C/ Pardo Bazán



C/ Sargento



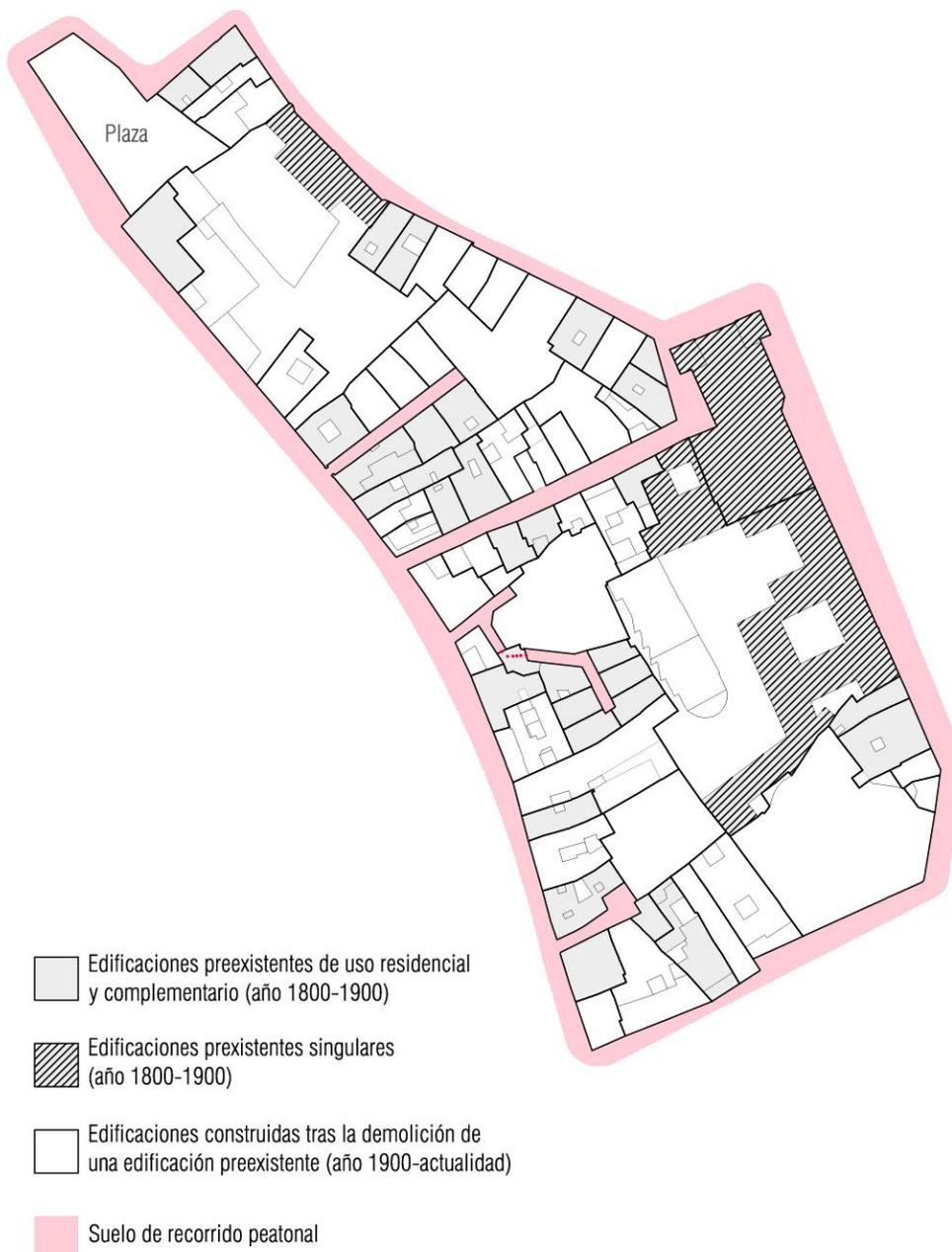
Edificaciones preexistentes (s.XIX)
 Recorridos peatonales

4. ESCALA ARQUITECTURA.

ANÁLISIS TIPOLÓGICO DE LAS EDIFICACIONES COLINDANTES A CALLE CABELLO.

En el ANALISIS 4.1. se muestran las primeras edificaciones del siglo XIX construidas en las dos manzanas de estudio que se han conservado hasta la actualidad. Como se puede ver la mayor parte de estas preexistencias han sido demolidas y sustituidas por nuevas edificaciones.

[ANALISIS 4.1] EDIFICACIONES PREEXISTENTES



A simple vista podemos clasificar las edificaciones preexistentes en tres grupos dependiendo del tamaño de la parcela:

TIPO 1. Este tipo de parcelas son las más frecuentes. **Parcelas de entre 100 y 160 m²** que se corresponden con un **uso habitacional** y relacionados. La configuración tipológica es clara en estos casos; se edifica la parcela por completo a excepción de un pequeño patio de luces y ventilación, y en algunas ocasiones en parcelas muy estrechas y alargadas aparecen dos pequeños patios.

TIPO 2. Parcelas de entre 50 y 90 m² que corresponden, al igual que en los casos anteriores, a **usos de tipo habitacional** y relacionados. En este caso la configuración tipológica consiste en una edificación total de la parcela sin hacer uso de patios, en algunas excepciones, para parcelas que rozan los 80-90m² y que son estrechas y alargadas, aparece un patio de ventilación de reducidas dimensiones.

TIPO 3. Parcelas de entre 200 y 250m², que corresponden con **uso habitacional** y relacionados. Solo quedan dos edificaciones del S.XIX conservadas. La más estrecha y profunda tiene dos pequeños patios de ventilación e iluminación y geométricamente más regular utiliza uno, también de pequeñas dimensiones.

TIPO 4. Parcelas de grandes dimensiones que corresponden con **usos singulares** como el religioso o el educativo, cuya configuración tipológica responde a las particularidades de cada uso.

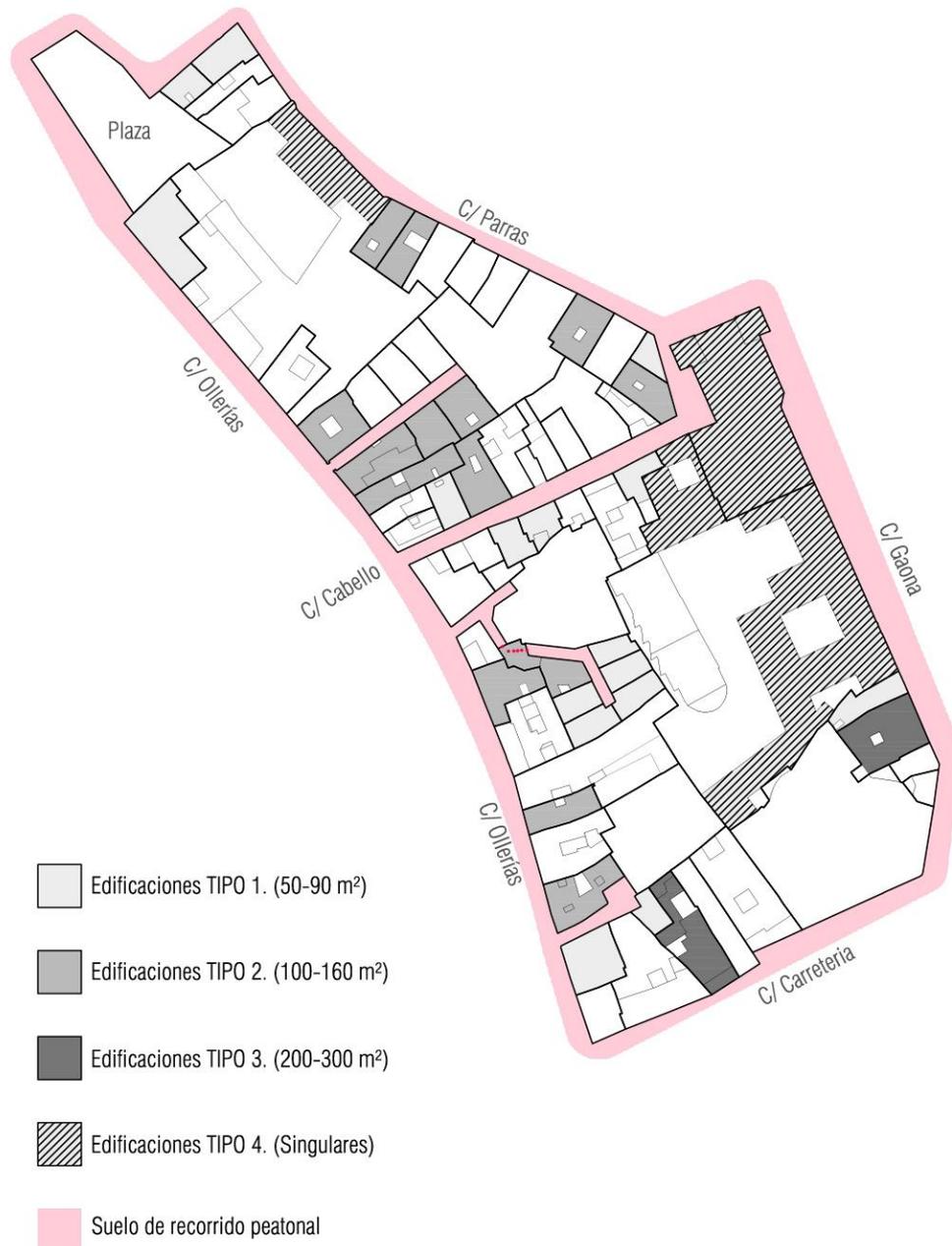
La propuesta para calle Cabello 13 y 15 es la de una edificación para uso habitacional, por lo que las edificaciones de referencia tomadas para el estudio tipológico serán las del TIPO 1 ,2 y 3.

Como conclusiones del ANALISIS 4.1 podemos decir que:

1. Las parcelas de pequeña dimensión no utilizan patios.
2. Para el resto de parcelas la utilización de uno o dos patios depende de la geometría de la parcela; para parcelas estrechas y alargadas se utilizan dos patios y para parcelas con forma semejante a un cuadrado se utiliza un único patio central en las dos direcciones, o central en una dirección quedando adosado a un lateral.

En el ANALISIS 4.2. se han analizado las proporciones, dimensiones y funcionamiento de la edificaciones situadas en calle Cabello, similares al tamaño de edificaciones de TIPO 2 en el caso de calle Cabello 13 y edificaciones TIPO 3 en el caso de calle Cabello 15.

[ANÁLISIS 4.2]
 VARIACIONES TIPOLOGICAS I



En relación a los solares de calle Cabello 13 y 15 hay que tener cuenta en todo momento que:

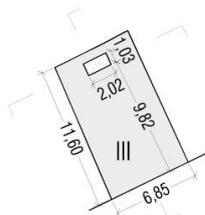
El solar de calle Cabello 13 es estrecho y alargado lo que obligaría a la colocación de un patio al fondo del solar, así como ocurre en la edificación TIPO 2 de calle Cabello 22 y calle Cabello 10.

El solar de cabello Cabello 15 se asemeja a superficie a las edificaciones TIPO 3, sin embargo, la geometría de este solar rompe por completo la regularidad propia de todas las edificaciones preexistentes, por ello se analizan edificaciones TIPO 1 y TIPO 3, en la búsqueda de una solución tipológica adecuada a la singularidad de calle Cabello 15 pero que al mismo tiempo sea capaz de incorporar las características tipológicas propias de este fragmento de ciudad histórica. Para ello se analizan las edificaciones situadas en calle Cabello 5 y calle Gaona 3.

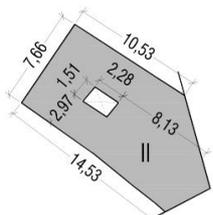
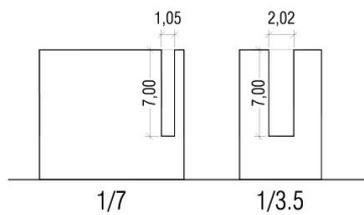
[ANÁLISIS 4.2]
 VARIACIONES TIPOLOGICAS II

Edificaciones de referencia

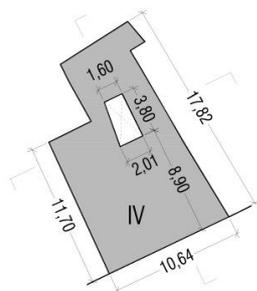
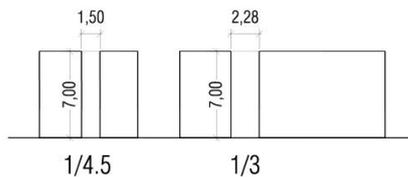
ratio de patio: ANCHO/ALTO



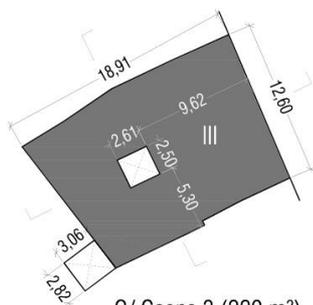
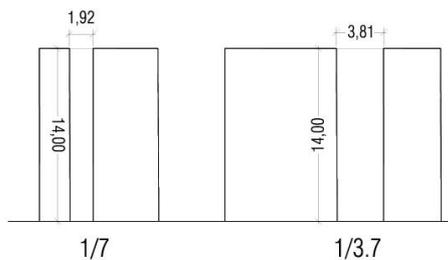
C/ Cabello 22 (78 m²)



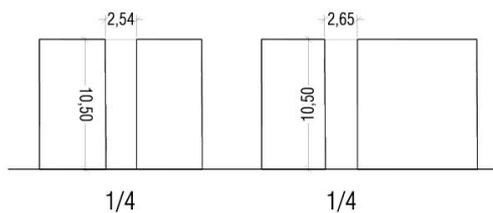
C/ Cabello 19 (115 m²)



C/ Cabello 5 (151 m²)



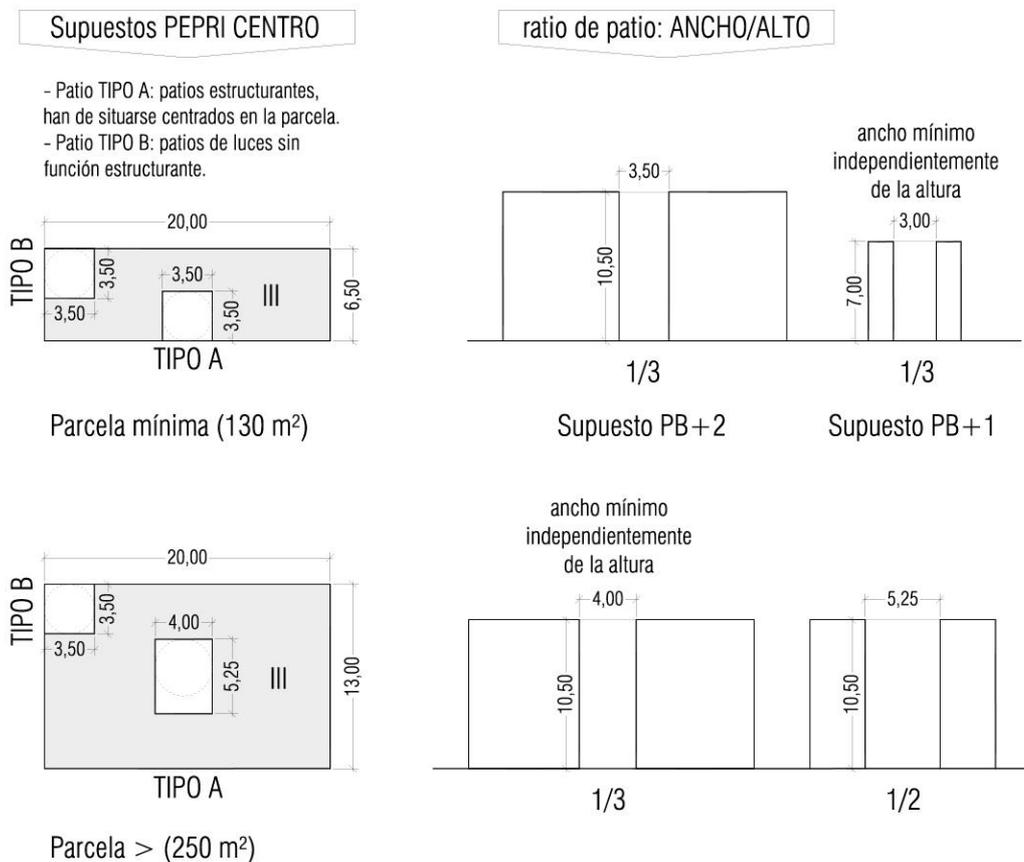
C/ Gaona 3 (229 m²)



5. NORMATIVA DE APLICACIÓN. NORMATIVAS PARTICULARES EN RELACIÓN A LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

Si comparamos las exigencias que la normativa del PEPRI CENTRO tiene sobre la configuración de patios con las tipologías propias del S. XIX que se han descrito en la figura anterior, observamos que esas tipologías del siglo XIX funcionan de manera ineficiente, incumpliendo los estándares de salubridad, iluminación y ventilación de las edificaciones del S. XXI.

[ANÁLISIS 5.1] TIPOLOGIA PATIOS S. XXI. NORMATIVA PEPRI CENTRO



6. PROPUESTA. EL ADARVE COMO IDEA DE PROYECTO.

Por todo ello se propone la utilización del recurso tipológico del ADARVE o CALLE INTERIOR para la configuración de calle Cabello 13 y 15 por ser la configuración más óptima a **nivel urbanístico, arquitectónico, ambiental y de salubridad** de las analizadas, como se pretende demostrar en los análisis que siguen a continuación.

Para llevar a cabo la configuración de Adarve se hace necesario proponer la agregación de los solares de calle Cabello 13 y 15 tal como se describe a continuación en el ANÁLISIS 6.1.

En el ANALISIS 6.1 se hacen dos propuestas con diferentes criterios de diseño a nivel urbano, siendo ambos criterios recursos tipológicos existentes y abundantes en el siglo XIX, tal y como ha sido analizado anteriormente desde el ANALISIS 3.1 al ANALISIS 4.2.

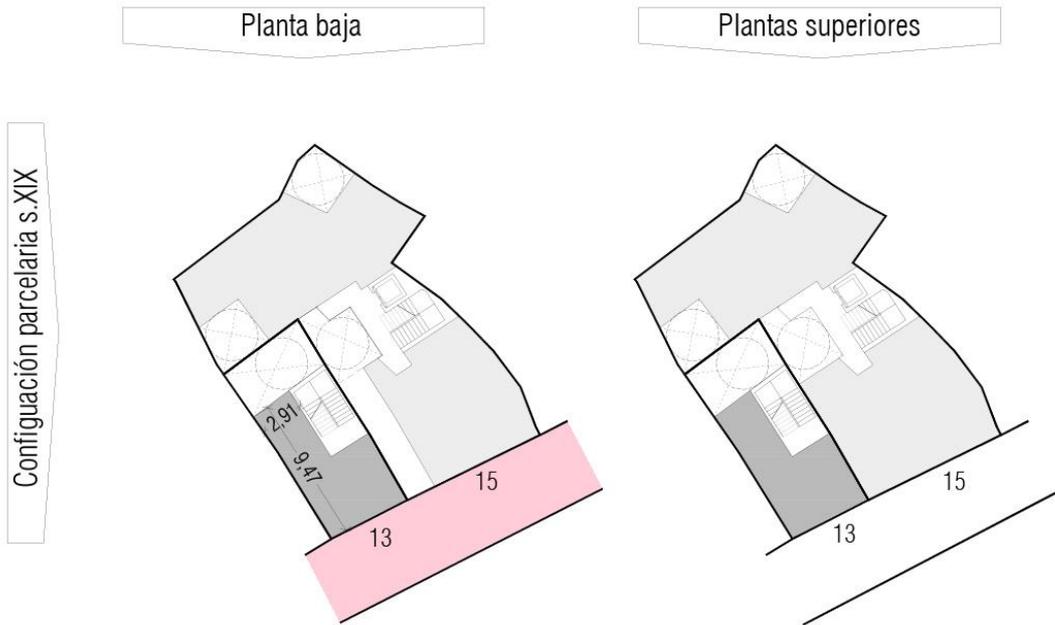
Estos criterios son:

1. Propuesta basada en la configuración parcelaria propia del S. XIX (ANALISIS 3.1), acompañada de los criterios de diseño de patios del S. XIX (ANALISIS 4.2) y de las exigencias normativas en el ámbito de patios actuales (ANALISIS 5.2). En los criterios de diseño de patios del S. XIX solo se han tenido en cuenta las particularidades en la ubicación de los patios en las manzanas, puesto que ninguno de los casos analizados cumple con las exigencias normativas actuales.

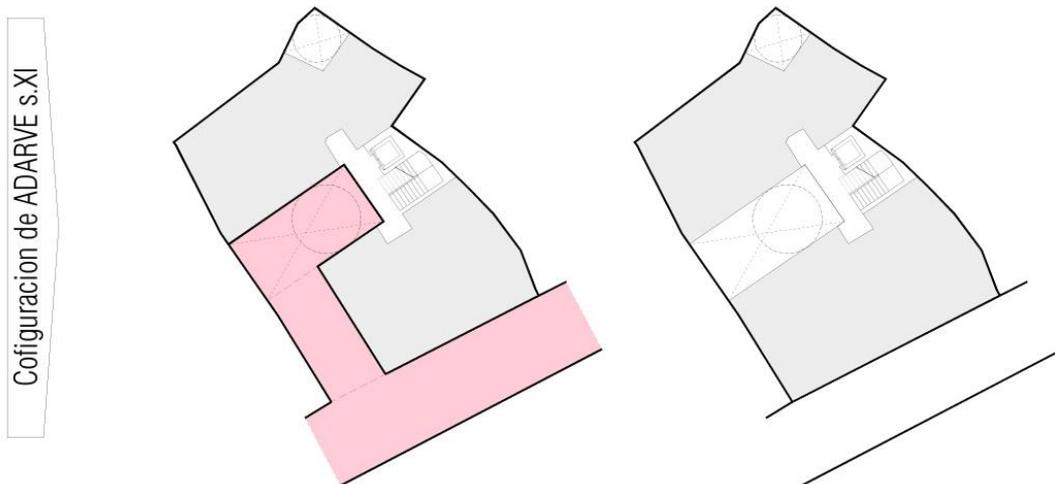
2. Propuesta basada en la configuración de ADARVE o CALLE INTERIOR propio del S.XI. (ANALISIS 3.2 y ANALISIS 3.3) acompañada de los criterios de diseño de patios del S. XIX (ANALISIS 4.2) y de las exigencias normativas en el ámbito de patios actuales (ANALISIS 5.2).

[ANALISIS 6.1]

CRITERIO PARCELAS s.XIX vs CRITERIO ADARVE s.XI



* Propuesta configurada según criterios de patios del s. XIX (ANALISIS 4.2) y según las dimensiones mínimas de la normativas actuales (ANALISIS 5.1)



* Propuesta configurada según criterios de adarves s. XI (ANALISIS 3.2 y ANALISIS 3.3) y según las dimensiones mínimas de la normativas actuales (ANALISIS 5.1)

 Recorridos peatonales

CONCLUSIONES “CONFIGURACIONES PARCELARIAS S.XIX”:

La propuesta que se basa en la configuración parcelaria del s. XIX **resulta ineficiente en ambos solares.**

En calle Cabello 13 se sitúa un patio al fondo de la parcela dejando un fondo de edificado de unos 9.5 m, tal y como ocurre en las edificaciones analizadas, concretamente en la edificación de calle Cabello 22 (ANALISIS 4.2). Ambas parcelas responden a una geometría estrecha y alargada, con la diferencia de que el patio propuesto es mayor en calle Cabello 13, ya que, cumple con las normativas urbanísticas actuales (ANALISIS 5.2). Se sitúa igualmente un núcleo de comunicaciones para acceder a todas las plantas. Como resultado obtenemos plantas con un aprovechamiento muy deficiente, dando lugar a lo que sería una vivienda unifamiliar con un **funcionamiento extremadamente vertical** y sin posibilidad de situar un ascensor que permita la adecuada accesibilidad a todas las plantas. De poco sirve la colocación de un patio que cumple con las dimensiones mínimas que exige la normativa, ya que solo se puede aprovechar la mitad del patio para iluminar y ventilar la zona trasera de la casa. Igualmente, la colocación de las escaleras implica que una parte importante de la casa tiene apenas un ancho de 3 m, debido a la estrechez del solar.

En calle Cabello 15 nos encontramos con una parcela de geometría muy irregular en comparación al resto de la trama parcelaria de las dos manzanas analizadas (ANALISIS 3.1). Sería necesaria la utilización de tres patios para la iluminación a ventilación de las viviendas interiores, siendo una solución muy poco frecuente en las manzanas estudiadas. El patio estructurante quedaría centrado en la parcela tal y como se realizaba en el s. XIX, y el núcleo de comunicaciones adosado al mismo. La configuración patio-núcleo de comunicaciones quedaría limitada por el ancho de la parcela en este punto dando lugar a un patio con el eje principal alineado al eje principal de la parcela y con unas dimensiones máximas posibles similares a la de los dos patios secundarios. Finalmente tendríamos varias viviendas iluminadas y ventiladas únicamente por varios patios interiores, uno de ellos con orientación Norte.

CONCLUSIONES “CONFIGURACION ADARVE O CALLE INTERIOR DEL S. XI:

En esta opción se ha propuesto la agregación de ambos solares para poder configurar al conjunto como un adarve o una calle interior. Como hemos visto en los análisis resulta frecuente la aparición de estos recursos urbanos (ANALISIS 3.2 y 3.3). Además de maximizar la superficie de fachadas permitiendo mejorar las condiciones de iluminación y ventilación y permitiendo que ambos cuerpos tengan una fachada con orientación Sur, aportan una gran calidad ambiental al entorno urbano. La propuesta busca crear una segunda calle en el interior del solar resultante, dándole prácticamente las mismas proporciones que tiene la calle Cabello y, por tanto, dándole

a las fachadas interiores la misma calidad en todos los sentidos que las de una fachada principal. Agregando los dos solares, el solar resultante adquiriría una geometría regular similar a la de las parcelas existentes propias del S. XIX. El conjunto del acceso al patio y el patio conforman el adarve o calle interior, al igual que ocurre en los tres ejemplos analizados, especialmente en la calle Sargento (ANALISIS 3.2 y 3.3). El patio estructurante se sitúa en el centro de la parcela, con unas dimensiones que lo diferencian claramente del patio secundario, dándole la importancia propia de un patio que da un servicio no solo de iluminación y ventilación a las viviendas, si no que, sirve de acceso e incluso esparcimiento de las viviendas a las que sirve. Las imágenes que abajo figuran corresponden con el Pasaje Meléndez y la calle Cabello. A simple vista podemos apreciar la calidez ambiental de ambas calles, pareciendo lógico y apropiado que en calle Cabello aparezcan continuidades hacia el interior de las parcelas con las mismas condiciones materiales y ambientales inherentes a la calle principal, aportándole una gran riqueza sensorial a este fragmento de tejido urbano.



Imagen 4. Pasaje Meléndez



Imagen 5. Calle Cabello, hacia San Felipe Neri

7. ANÁLISIS TIPOLOGICO Y FORMAL DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

ESCALA CIUDAD:

Funcionamiento, tipología y coexistencia con la ciudad histórica.

En el ANALISIS 7.1 se ha representado la solución de ADARVE o CALLE INTERIOR. Como podemos ver queda perfectamente integrado en el tejido urbano teniendo las mismas cualidades espaciales que los adarves existentes del S XI.

En el ANALISIS 7.2 podemos ver la imagen resultante a vista de pájaro, el adarve quedaría oculto, quedando expuesto el tramo final a modo de patio. La geometría queda integrada con el resto de patios a pesar de tener unas dimensiones superiores, en la búsqueda de una mejor calidad funcional y ambiental de las viviendas interiores de la edificación, tal y como se ha explicado en el punto anterior.

ESCALA ARQUITECTURA:

Funcionamiento, tipología y coexistencia con la ciudad histórica.

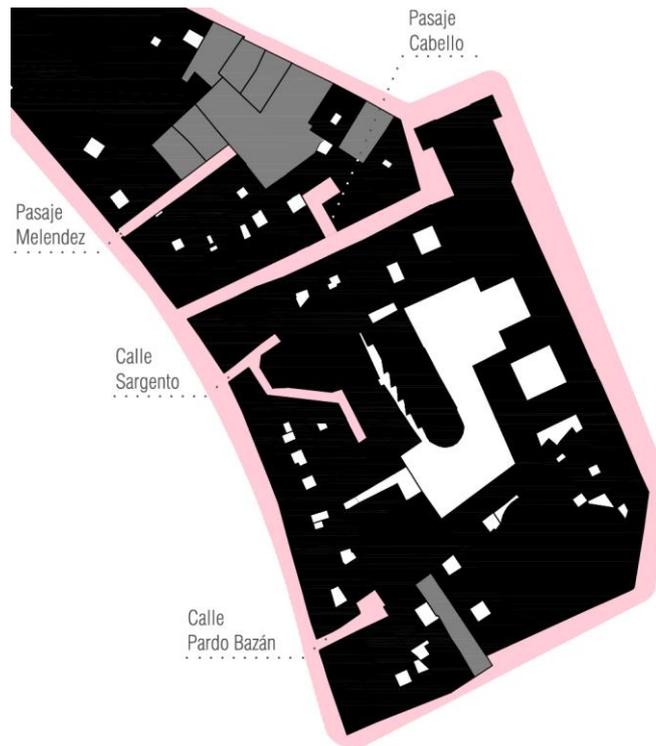
En el ANALISIS 7.3 podemos ver en detalle las dimensiones aproximadas de la edificación propuesta, tanto en planta como en sección. Se observa el paralelismo existente entre la calle interior propuesta en la parcela y la calle Cabello. Este paralelismo se busca de manera intencionada con el objetivo de materializar la idea de adarve como una calle interior, otorgándole de este modo las mismas cualidades funcionales y ambientales que la calle Cabello. Si lo comparamos con el análisis de los adarves existentes (ANALISIS 3.3) queda demostrada la integración tipológica de la propuesta de este nuevo adarve con los preexistentes, manteniendo de esta forma los valores propios del conjunto BIC.

En el ANALISIS 7.4 se muestran las proporciones y ratios del patio estructurante o tramo final del adarve. Los ratios dan lugar a un patio de dimensiones mayores que los patios propios del s.XIX siguiendo la normativa urbanística actual e incluso mejorando los mínimos exigidos en la misma. Con ello se mejoran considerablemente las condiciones de habitabilidad de las viviendas interiores, equiparándolas a las viviendas que dan a la fachada exterior.

- Por tanto, la propuesta no solo mantiene el carácter histórico del tejido urbano a través de la incorporación de la tipología de adarve o calle interior, si no que mejora considerablemente las condiciones de habitabilidad de las viviendas en la edificación.

[ANALISIS 7.1]

PASAJE CABELLO EN PLANTA BAJA



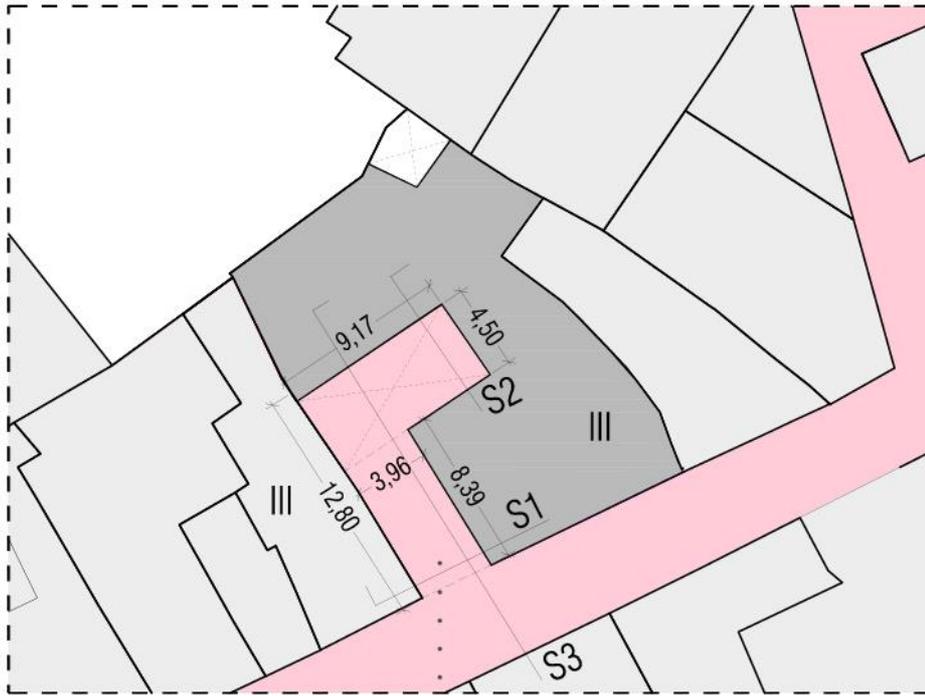
[ANALISIS 7.2]

PASAJE CABELLO EN PLANTA DE CUBIERTA

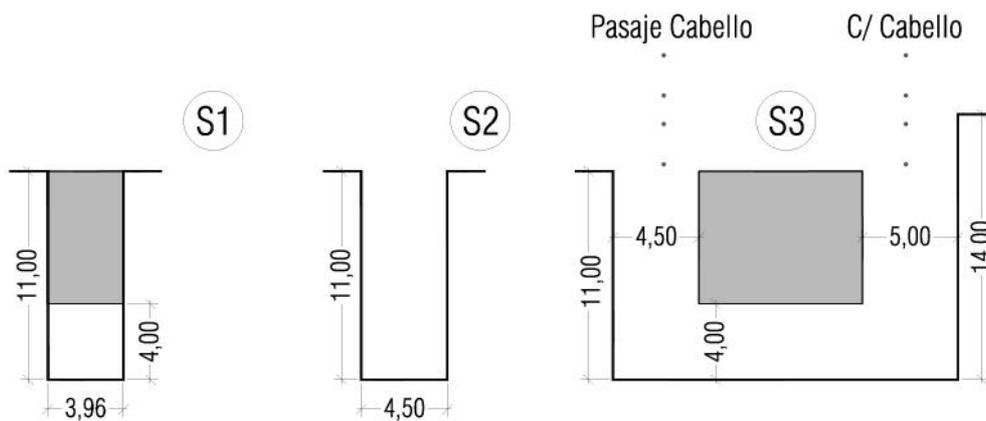


[ANÁLISIS 7.3]

DIMENSIONES Y ESCALA DEL ADARVE-CALLE INTERIOR



Pasaje Cabello

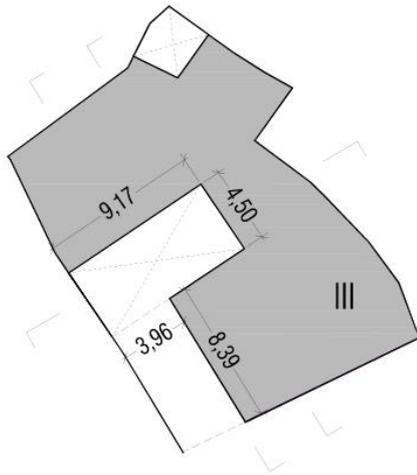


* Adarve propuesto según criterios de Adarves del siglo S.XIX (XIX (ANÁLISIS 3.2 y ANÁLISIS 3.3) y según las dimensiones mínimas de las normativas actuales (ANÁLISIS 5.1)

[ANALISIS 7.4]

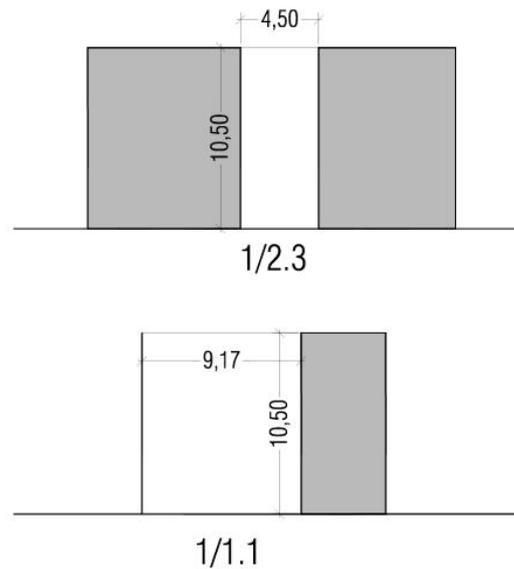
DIMENSIONES Y ESCALA DEL ADARVE – CALLE INTERIOR

Propuesta PB-PC



C/ Cabello 13 y 15 (78 m²)

ratio de patio: ANCHO/ALTO



* Adarve propuesto según criterios de adarves del siglo s.XIX (ANALISIS 3.2 y ANALISIS 3.3), según criterios de patios del s.XIX (ANALISIS 4.2) y según las dimensiones mínimas de las normativas actuales (ANALISIS 5.1).

8. USOS TRADICIONALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMPATIBLES.

En la zona de La Goleta y El Molinillo, durante el primer tercio del siglo XIX, convivían clases populares y pequeños burgueses con obreros, jornaleros, artesanos y pequeños comerciantes. También fue lugar de asentamiento de pequeñas y medianas industrias, de manera que se ha considerado a estos dos barrios formando parte, junto al Perchel y la Trinidad a ambos márgenes del Guadalmedina, el tercero de los cinco cinturones industriales con los que contaba Málaga.

Entre las industrias que funcionaban desde el siglo anterior se encontraban las “Litografías Herederos de Fausto Muñoz” y las “Bodegas y Licores Carrasco y Benítez” en Llano de Mariscal, así como la “Central Eléctrica La Purificación”, en la calle Purificación del barrio de la Goleta, o las Bodegas y Destilerías López Hnos “Los Leones” en calle Salamanca del Molinillo. Y durante los primeros 30 años del siglo XX surgirían nuevas industrias curtidoras y de aguardientes.

Abrazado por estos dos barrios se encuentra el barrio de San Felipe Neri, donde se sitúa calle Cabello objeto de este estudio. El crecimiento económico, venido de la mano de la aparición de todas estas industrias mencionadas, se tradujo en la expansión del tejido residencial de la ciudad de Málaga. Hechos históricos que quedan claramente grafiados en la datación de los inmuebles situados en las manzanas colindantes a calle Cabello, correspondientes al año 1890 y 1930. **Estos inmuebles han tenido a lo largo de toda su historia un uso eminentemente residencial, combinando el alojamiento plurifamiliar, unifamiliar y el de alquiler (pensiones).**

9. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

El 06/09/2019 se presenta solicitud de licencia para ejecución de actividad arqueológica preventiva prevista en el PGOU 2011 y PEPRI-CENTRO en los solares situados en calle Cabello 13 y 15, los cuales se encuentran dentro de la delimitación de Protección Arqueológica / Tipo 2.

El Proyecto de Actividad Arqueológica Preventiva de sondeos presentado cuenta con Resolución favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de fecha 02/08/2019.

El 09/01/2020 se obtiene licencia de obras para actividad arqueológica preventiva en relación al expediente LT1 984/2019.

2.2.- Estudio Económico financiero.

2.3.- Normas urbanísticas. Ordenanzas reguladoras del PEPRI CENTRO.

2.3.1.- Justificación de la solución adoptada.

Los solares se han ordenado con arreglo a lo previsto en el P.G.O.U. desarrollado por el PEPRI. El Estudio de Detalle se limita por tanto a desarrollar dicho Plan Especial.

Se fijan las alineaciones de la fachada previstas en el PEPRI Centro, que quedan definidas por la línea trazada entre los vértices finales de las edificaciones medianeras colindantes; que queda definida por el borde del pavimento actual.

El número de plantas sobre rasante es de Planta Baja más dos, como se especifica en el cuadro de calles y alturas edificables del PEPRI en su art. 7 y modificado por el art. 13.4.3. del P.G.O.U.

La altura máxima para PB+ 2 es de 11.00 m.

Las viviendas presentarán fachada a la Calle Cabello y a un patio Tipo A junto con uno de apoyo del Tipo B. El Patio Tipo A es un patio estructurante a través del cual ventilan y reciben iluminación las viviendas interiores. Las fachadas de este patio reciben el tratamiento de fachada exterior incluyendo incluso balcones de las mismas características que los balcones que dan a Calle Cabello. El Tipo B, Patios de Luces, no siendo entendidos como patios estructurantes, sino sirviendo únicamente de iluminación y ventilación de ciertas estancias de las viviendas, se sitúa para lograr ventilación cruzada en todas las viviendas del edificio, así como de apoyo en la iluminación de estancias secundarias de la vivienda.

Las edificaciones proyectadas se adosarán a las medianeras y se alinearán a la Calle Cabello, con la alineación y rasante establecida por el PEPRI, situándose la cota de planta baja al nivel de la cota más alta de la acera en contacto con el edificio con objeto de dar privacidad a la vivienda de planta baja. El ala del edificio que queda al fondo de la parcela se situará 88 cm por encima del ala que da a fachada Calle Cabello, de esta forma la diferencia de cotas existente en la topografía quedará resuelta.

Las dimensiones de los solares y la dimensión de la calle permiten la existencia de un aparcamiento bajo rasante.

En cuanto a las condiciones de composición, se prevé que en las fachadas predominen las superficies de macizo sobre las de huecos, que tendrán proporciones verticales, diseñándolos simétricos respecto a ejes verticales. Se proponen balcones con vuelos < de 40 cm. y canto < de 12 cm. En planta primera y segunda.

La cubierta se tratará con un primer paño de cubierta inclinada de panel con tratamiento exterior y una parte posterior transitable donde se ubicará el casetón de ascensor y zonas de terrazas. El espacio bajo cubierta será aprovechado por las viviendas inmediatamente inferiores para la colocación de espacios de trastero y espacios habitables donde la altura lo permita.

2.3.2. – Ordenanzas reguladoras

El Estudio de Detalle justifica en este apartado el cumplimiento de todos los parámetros reguladores de la edificación establecidos por el PEPRI y aquellos otros del P.G.O.U. que sustituyen a estos.

1.-Parcelación. Art. 5 del PEPR

La parcela de C/Cabello 15 cumple con la condición de parcela mínima, sin embargo, la parcela de C/ Cabello 13 no cumple con la condición mínima de parcela, ya que no alcanza los de 130 m², aunque al quedar unida a la parcela que si cumple con la condición no se produce incumplimiento alguno.

Se cumple con el artículo citado



Gráfico 1. Parcelación.

2.- Alineaciones y rasantes. Art. 5 del PEPRI.

Se adoptan en el Estudio de Detalle las alineaciones previstas por el PEPRI para esta calle, estando ejecutadas las alineaciones propuestas por el mismo en todo el tramo de calle. En cuanto a la rasante se mantiene la de la C/ Cabello, en la cota más alta de la alineación de los solares.

Se cumple con el artículo citado

3.- Profundidad edificable, ocupación y patios. Art. 6 del PEPRI sustituido por el Art.

12.4.4. del P.G.O.U.

Al no fijarse profundidad ni ocupación por la ordenanza, se ocuparán la totalidad de los solares con excepción de los patios TIPO A y TIPO B para iluminación y ventilación. Siendo el patio TIPO A el principal y estructurante de todo el edificio con una superficie mayor a la que resulta de inscribir un círculo de 4m de diámetro y con uno de los lados con un mínimo total de $\frac{1}{2}$ la altura total del edificio. El patio del Tipo B queda definido en la ordenanza, no siendo patio estructurante, con una superficie igual a un círculo de diámetro igual a $\frac{1}{3}$ de la altura total de la edificación a la que sirve, y con una separación mínima entre paredes opuestas de 3 metros.

Se cumple con el artículo citado



Gráfico 10. Ordenación propuesta. Alineaciones y rasantes. Profundidad edificable, ocupación y patios.

4.- Nº obligatorio de plantas sobre rasante y alturas. Art. 7 del PEPRI y Art. 12.4.3.

del P.G.O.U.

El nº obligatorio de plantas sobre rasante para la C/ Cabello es de Planta baja más dos, como se especifica en el cuadro de calles del PEPRI; por lo que las edificaciones alcanzarán este nº de plantas y una altura máxima de 11.00 m. La altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4.20 m. y un mínimo de 3.50m. En caso de destinarse la planta baja al uso de vivienda, se mantendrán estas alturas exteriormente, pudiendo las viviendas tener una altura libre interior distinta, como permite la ordenanza. La altura libre de plantas altas tendrá un mínimo de 3.00 m.

Se cumple con el artículo citado

5.- Tratamiento de cubiertas y áticos. Análisis de las soluciones en edificios colindantes. Art. 8 del PEPRI sustituido por el art. 12.4.2. del P.G.O.U.

Las cubiertas se plantean inclinadas con solución tradicional, con una altura máxima de 2.75 m. desde el último forjado, y pendiente inferior al 50% bajo cuyo espacio se podrán disponer estancias vivideras vinculadas a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, constituyendo una única unidad registral.

En este caso se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. La ocupación de dicha planta bajo cubierta no será superior al 70% de la planta inmediatamente inferior, posibilitando espacios de doble altura, o terrazas interiores. Dicha superficie contabilizará a efectos patrimoniales y computará a partir de los 2.00 m de altura libre.

Sobre terraza plana con la misma altura de 2,75 metros y separados 5 metros del borde de la cornisa de la última planta solo podrán situarse casetones de acceso a cubierta, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.

Se cumple con el artículo citado



Medianera de C/Cabello 17.



Medianera de C/Cabello 11



Medianeras traseras de C/ Cabello, visto desde C/ Parras



Composición de cubiertas en edificios de C/Cabello

6.- Medianerías. Art. 9 del PEPRI.

Las medianerías que se produzcan como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratados con sujeción a un Proyecto específico para cada caso, según las directrices de los órganos de gestión municipales. La ejecución de dicho proyecto correrá a cargo de la propiedad. Los nuevos edificios propuestos colindantes con medianeras existentes deberán estudiar éstas mediante una Propuesta de Ordenación.

Se cumple con el artículo citado. El presente proyecto absorbe las medianeras colindantes sin crear medianeras de tamaño significativo, quedando de esta forma perfectamente integrada en la trama urbana.

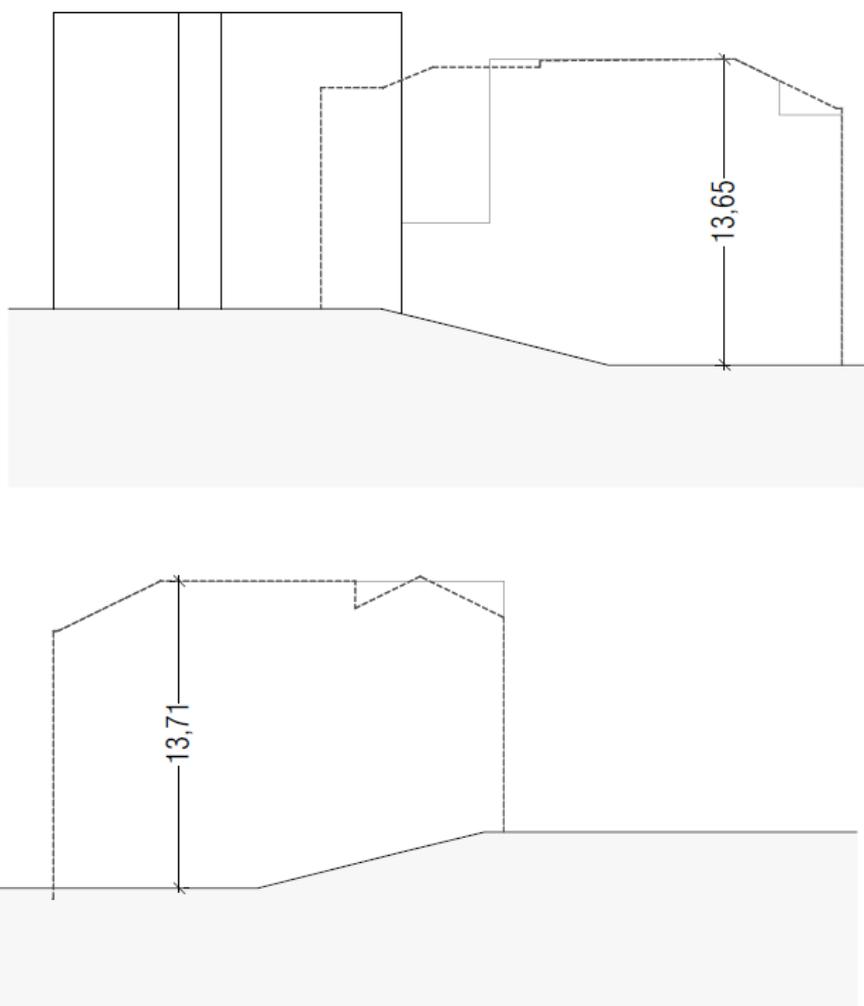


Gráfico 13. Medianerías. En discontinua la Proyección de la medianería propuesta.



Imagen 7. Medianera Este



Imagen 8. Medianera Oeste.

7.- Retranqueos. Art. 10 del PEPRI.

En las edificaciones no se proponen ningún tipo de retranqueos en la fachada, ni en planta baja, ni en las altas.

8.- Cuerpos salientes. Art. 11 del PEPRI

Se permitirán cuerpos salientes abiertos y cerrados a partir de la planta primera con un vuelo máximo de 0.40 m en el caso de cuerpos abiertos y 0.60m cuando son cerrados.
No se permitirá ningún cuerpo saliente en planta baja.

Se cumple con el artículo citado

9.- Elementos salientes. Art. 12 del PEPRI

Se permiten en fachadas y patios las cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0.30 m. y los zócalos que no sobresalgan del paramento más de 5 cm.

Se cumple con el artículo citado

10.- Condiciones de composición y ejecución. Art. 12.4.2. del P.G.O.U.

En las fachadas predomina la superficie de macizo sobre la de huecos, predominando la proporción vertical de los mismos.

Los aleros y balcones tendrán un canto máximo de 12 cm.

En el caso de C/Cabello la cubierta del edificio podrá ser de teja cerámica en su color natural, vidriada o panel con tratamiento exterior, de pendiente inferior al 50%. Bajo cubierta se permitirá la existencia de estancias viveras vinculadas a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, constituyendo una única unidad registral.

Se cumple con el artículo citado.



Gráfico 14. Alzado propuesto y edificios colindantes. Condiciones de composición y ejecución.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS Y APROVECHAMIENTOS

2.1 Nuevos Usos. Art. 38 de PEPRI sustituido por el art.12.4.6. del P.G.O.U.

1. Uso Hotelero.

Se considera uso compatible y alternativo del residencial, si cumple las condiciones del artículo 6.4.2 de este PGOU.

Artículo 6.4.2. Hospedaje.

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

3. Los edificios que, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, incrementaron hasta en un 20% su edificabilidad para el uso exclusivo hotelero, no podrán modificar su uso, según lo previsto en estas normas, hasta que transcurra un mínimo de doce años desde que dio comienzo la actividad, lo cual se acreditará con la correspondiente licencia de apertura, y siempre previo acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en el que deberá justificarse la necesidad y viabilidad del cambio de uso. Además, deberán cumplir con la normativa general de aplicación del nuevo uso solicitado.

Se cumple con los artículos citados. La edificabilidad de la parcela es consecuencia de la aplicación de las ordenanzas correspondientes resultando un factor de 2.87 m²t / m²s. No se propone ningún aumento de la edificabilidad.

2. Uso de Aparcamiento.

En el ámbito de este PERI no es obligatorio disponer de aparcamiento propio en los edificios en los siguientes casos:

- En las obras de "restauración" y rehabilitación sobre la edificación existente, sea de Protección o no.
- Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m²
- Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 6,00 metros.
- Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6,00 metros
- Cuando los resultados de la intervención arqueológica así lo aconsejen según se determine por la Consejería de Cultura.

En el resto de los casos será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda, o el número de plazas asignadas al uso en la normativa urbanística el PGOU en planta baja o en sótano. La entrada al aparcamiento deberá proyectarse unida a la entrada o portal, formando una sola unidad compositiva.

La parcela cuenta con una superficie de 318m² siendo obligatorio proyectar un aparcamiento.

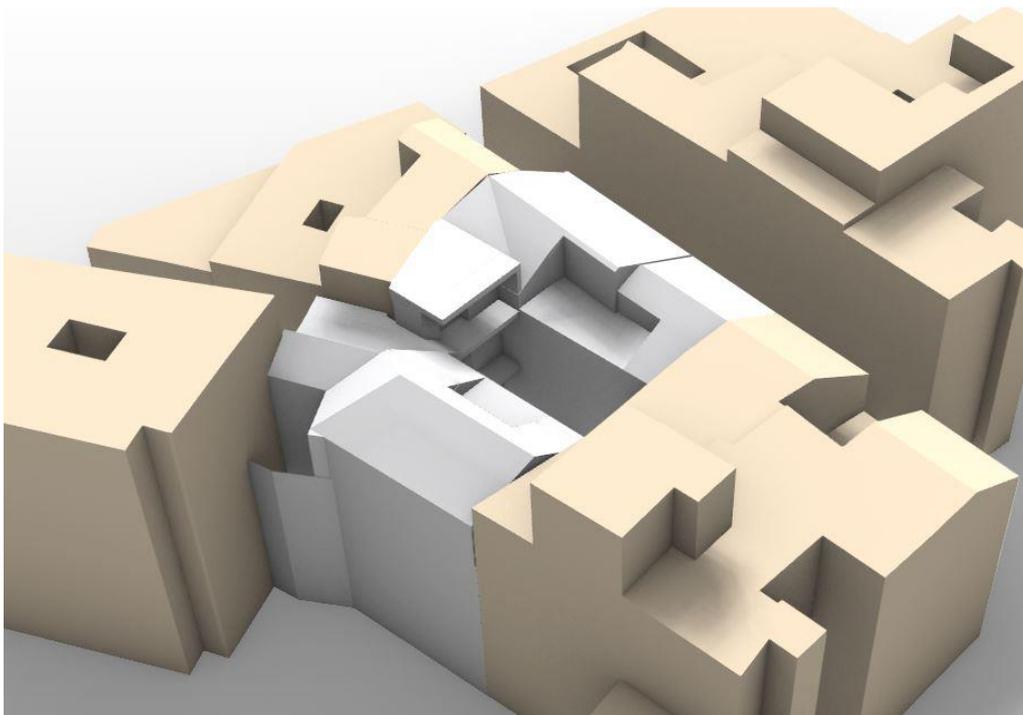
2.2. Cuadro resumen de superficies construidas.

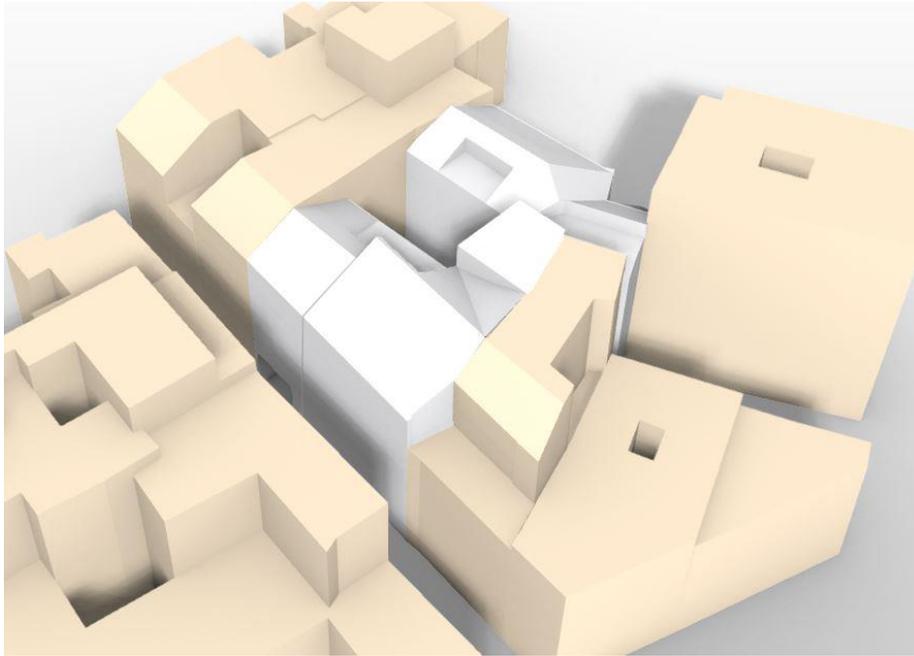
RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR PLANTA	TOTAL CONSTRUIDA (m2c)
BAJO RASANTE	
PLANTA SÓTANO	318,00
TOTAL CONSTRUIDA BAJO RASANTE	318,00
SOBRE RASANTE	
PLANTA BAJA (RESIDENCIAL+ ZONAS COMUNES (EXTERIORES CERRADOS))	238,72
PLANTA PRIMERA (RESIDENCIAL+ ZONAS COMUNES (EXTERIORES CERRADOS))	264,09
PLANTA SEGUNDA (RESIDENCIAL+ ZONAS COMUNES (EXTERIORES CERRADOS))	264,38
PLANTA BAJO CUBIERTA (RESIDENCIAL+ ZONAS COMUNES (EXTERIORES CERRADOS))	133,46
TOTAL CONSTRUIDA SOBRE RASANTE (Residencial + zonas comunes)	900,65
TOTAL CONSTRUIDA POR PLANTAS	1218,65
*La planta bajo cubierta no debe superar el 70% de la planta inmediatamente inferior, esto sería:	
185,07	m2
<i>Por lo que la propuesta cumple con el requisito</i>	

<i>Superficie de parcela (m2) =</i>	<i>318,00</i>	<i>Edificabilidad (m2t)/(m2s) =</i>	<i>2,83</i>
-------------------------------------	---------------	-------------------------------------	-------------

En Málaga, firmado por Juan Antonio Martos Fidalgo, arquitecto.

3.- SIMULACIÓN VOLUMÉTRICA DE LA IMPLANTACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.









PROTECCIÓN DE DATOS.- A los efectos previstos en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre (B.O.E. del 14-12-1999), de Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa que los datos consignados en el presente formulario serán incorporados al programa informático de gestión de expedientes de servidumbres aeronáuticas de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea. Respecto de los citados datos podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación y cancelación, en los términos previstos en la indicada Ley Orgánica 15/1999.

Rellene el formulario, imprima y firme el mismo antes de enviarlo. Los campos marcados con asterisco (*) son obligatorios para la tramitación de la solicitud. En caso de no cumplimentar dichos campos, **no se tramitará la solicitud.**

Recuerde además que:

Los particulares y/o empresas interesadas en construir, instalar o plantar elementos que no requieran licencia en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas solo podrán hacerlo cuando cuenten con acuerdo favorable previo por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). Por tanto, deben solicitar a AESA acuerdo previo favorable de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas (Art. 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril).

Para solicitar el citado Acuerdo previo se deberá remitir a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea **el formulario firmado y los planos asociados** a dichas actuaciones. Adicionalmente, las solicitudes de Acuerdo para actuaciones en zonas de servidumbres aeronáuticas incluidas en planes urbanísticos informados previamente con **carácter favorable** por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) del Ministerio de Fomento y **siempre que se haya previsto expresamente en dicho informe**, deberán aportar además, la **certificación acreditativa de las características de la actuación y de su inclusión y adecuación al planeamiento informado previamente con carácter favorable**, en la siguiente dirección:

Servidumbres Aeronáuticas
Agencia Estatal de Seguridad Aérea
Avenida General Perón, nº 40
Edificio Mapfre
28020 Madrid

o en la forma establecida en el Artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Los plazos para la emisión del Acuerdo previo se establecen atendiendo a los siguientes casos:

CASO A: El plazo máximo para la emisión del Acuerdo para construir, instalar o plantar en zonas de servidumbre aeronáutica será de **SEIS MESES**, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido desfavorable. En caso de construir, instalar o plantar en zonas fuera de servidumbre aeronáutica obstáculos mayores de 100 metros, dicho plazo máximo será de **TRES MESES**, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido desfavorable.

CASO B: Para actuaciones en zonas de servidumbres aeronáuticas incluidas en planes urbanísticos informados previamente con **carácter favorable** por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento y **siempre que se haya previsto expresamente en dicho informe**, posterior a la entrada en vigor del Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, con arreglo al Artículo 32 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, el plazo máximo para la emisión del Acuerdo será de **TRES MESES**, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable.

El transcurso del plazo máximo legal para la emisión y notificación del Acuerdo se podrá suspender en la forma establecida en el Artículo 22.1 apartados a) y d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

NOTA: En caso de que la información facilitada o la documentación enviada haga referencia a una **mejora de solicitud** o de **expediente**, o a una solicitud relacionada con un expediente ya tramitado en la AESA, deberá indicar el número de solicitud o de expediente en la casilla situada encima de los datos del peticionario

1. Peticionario

Las administraciones públicas con competencias urbanísticas solicitarán a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea el correspondiente Acuerdo para obtener la posible autorización en materia de servidumbres aeronáuticas. En la solicitud, deberán indicar el nombre del ayuntamiento (o administración con competencias urbanísticas), el nombre de la persona de contacto o representante del ayuntamiento (o administración con competencias urbanísticas) y los datos de contacto: dirección postal (vía, código postal, municipio y provincia), correo electrónico y número de teléfono. Asimismo, deberán indicar el interesado que ha llevado a cabo la instancia para la solicitud del mencionado Acuerdo.

2. Interesado

En caso de ser un **particular** rellene nombre, apellidos y DNI con ocho dígitos más la letra (complete con ceros a la izquierda si fuese necesario, p.e. 05216845X).

Indique además los datos de contacto: dirección postal (vía, código postal, municipio y provincia) donde desea que se le envíen las notificaciones, dirección de correo electrónico y número de teléfono.

En caso de ser una **empresa**, rellene el nombre de la empresa y el CIF, con la letra más 8 dígitos (p.e. A26845968) y además rellene los **datos del representante legal**, nombre, apellidos y DNI con ocho dígitos más la letra (complete con ceros a la izquierda si fuese necesario, p.e. 05216845X).

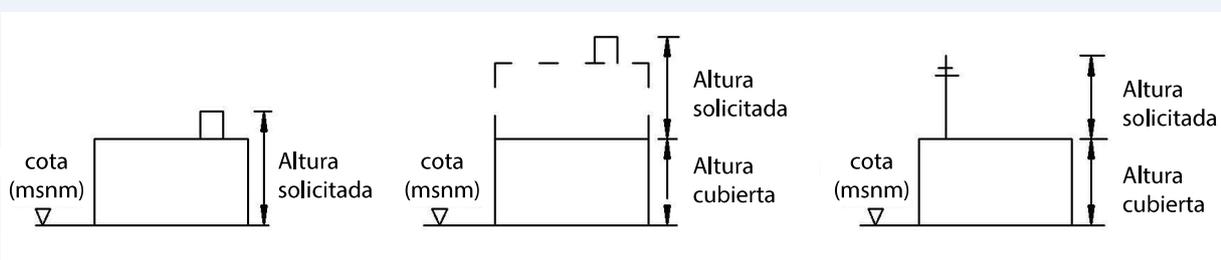
Indique además los datos de contacto: dirección postal (vía, código postal, municipio y provincia) donde desea que se le envíen las notificaciones, dirección de correo electrónico y número de teléfono, tanto de la empresa como del representante legal. En este caso es obligatorio presentar una **copia (fotocopia o escaneo) del poder notarial de representación**.

3. Tipo de actuación

Seleccione de la lista desplegable el uso de la construcción, instalación o plantación, escogiendo de la siguiente lista: Edificación; Nave; Antena; Instalación industrial. Si no fuese ninguno de estos, seleccione 'Otro', e indique a continuación el tipo de uso que dará a la construcción, instalación o plantación. En caso de tratarse de un parque eólico o línea eléctrica será necesario cumplimentar el formulario de emplazamiento por coordenadas.

Asigne a cada uno de los elementos solicitados un nombre identificativo y rellene la fila asociada:

En **altura solicitada** indique la altura máxima que alcanzará la construcción, instalación o plantación que solicita, incluyendo cualquier elemento que sobresalga, como pararrayos, antenas, cajas de ascensores, etc. Indique además la **cota del terreno** sobre el que construirá o instalará el/los elementos, medida sobre el nivel del mar (m.s.n.m.). En el caso de que se construya, instale o plante sobre algo ya edificado (p.e., una antena de telefonía sobre un edificio o sobre una torre), en **altura solicitada** indique únicamente la altura del elemento a construir, instalar o plantar e indique en **altura cubierta** el valor de la altura de la cubierta de dicho edificio o torre donde se ubicará el elemento.



En el caso de que la actuación contemple la construcción, instalación o plantación de más de doce elementos, incluya tantas hojas adicionales del formulario como precise para indicar las características de todas ellas.



4. Medios auxiliares

Seleccione de la lista desplegable el tipo de medios auxiliares que se utilizará durante la construcción, instalación o plantación de el/los elemento/os especificados en el apartado 3 escogiendo de la siguiente lista: Grúa móvil; Grúa torre. Si no fuese ninguno de estos, seleccione 'Otro', e indique a continuación el tipo de medio auxiliar. Si no se utilizarán medios auxiliares, indique 'no'.

Asigne a cada uno de los medios auxiliares solicitados un nombre identificativo y rellene la fila asociada.

En **altura solicitada** indique la altura máxima que alcanzará el medio auxiliar. Indique además la **cota del terreno** sobre el que usará o instalará el/los medio/os auxiliar/es, medida sobre el nivel del mar (m.s.n.m.). Asimismo, indique el radio de giro (medido en metros) de cada uno de los medios auxiliares y el tiempo de permanencia estimado de los mismos.

En el caso de que sea necesario el uso de más de cuatro medios auxiliares, incluya tantas hojas adicionales del formulario como precise para indicar las características de todos ellos.

5. Ubicación de la solicitud

Indique el municipio, la provincia y la dirección postal donde se ubicará el/los elementos y/o los medios auxiliares. Para ello, indique el tipo de vía del menú desplegable y el nombre de la misma, junto con el número o el kilómetro, o bien, indique el número de polígono y de parcela. Asimismo, resulta conveniente consignar la referencia catastral, para una mejor ubicación.

Para indicar más de una ubicación o emplazamiento para la misma solicitud, puede usar tantas hojas opcionales como necesite.

6. Documentación necesaria

Toda la **documentación aportada** (tanto la obligatoria como la adicional) junto al formulario de solicitud deberá presentarse en **forma digital**. Los planos deberán presentarse mediante archivos DWG (o formato equivalente) o, en su defecto, archivos PDF, grabados en un CD o en otro tipo de soporte digital.

Como documentación obligatoria se presentará un **plano de situación** a escala, indicando la forma en planta y orientación de la construcción, y un **plano acotado** de la construcción en **planta y alzado**.

Además, puede incluir otros documentos opcionales (consulte nuestra web para más información): estudio de apantallamiento, estudio de seguridad aeronáutico o descripción de los materiales de acabado de la construcción o instalación.



FORMULARIO DE SOLICITUD PARA LA TRAMITACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y OBSTÁCULOS MAYORES DE 100 METROS. EMPLAZAMIENTO POR DIRECCIÓN

Rellene el formulario, imprima y firme el mismo antes de enviarlo. Los campos marcados con asterisco (*) son obligatorios.

Si es una **mejora de solicitud o de expediente**, o una nueva solicitud relacionada con un expediente ya tramitado en la AESA, indicar el número de solicitud o de expediente

Si la solicitud viene motivada por una **denuncia o una inspección**, indicar el código de la misma.

Estos datos deberán ser aportados por el Ayuntamiento o Administración Pública competente

1. Peticionario

Ayuntamiento o Admón. Pública competente*
 Tipo de vía* Vía* N°/Km* C.P.*
 Municipio* Provincia*

Persona de contacto o Representante

Nombre* Apellidos* DNI*
 Correo electrónico* Teléfono*

2. Interesado

Nombre o Razón social* QUINTE LORA S.L.
 Apellidos DNI, CIF* B93376853
 Correo electrónico Teléfono Teléfono 2

Representante

Nombre PILAR Apellidos FIDALGO DELGADO DNI 25055919H
 Correo electrónico juan@arquitectosmf.com Teléfono* 670509955 Teléfono 2 686823760

Datos de contacto

Tipo de vía* CALLE Vía* LOS RANDOS N°/Km* 4 Portal Esc. Planta Puerta
 C.P. 29018 Municipio* MALAGA Provincia* MALAGA

3. Tipo de actuación

	Uso de la construcción o instalación*	Identificativo	Cota (m.s.n.m.)*	Altura solicitada(m.)*	Altura cubierta(m.)	Descripción de la actuación
1.	Edificación		12,50	17,00		EDIFICIO DE OBRA NUEVA. PB+2.
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						
11.						
12.						



FORMULARIO DE SOLICITUD PARA LA TRAMITACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
Y OBSTÁCULOS MAYORES DE 100 METROS. EMPLAZAMIENTO POR DIRECCIÓN

Rellene el formulario, imprima y firme el mismo antes de enviarlo. Los campos marcados con asterisco (*) son obligatorios.

Si es una **mejora de solicitud o de expediente**, o una nueva solicitud relacionada con un expediente ya tramitado en la AESA, indicar el número de solicitud o de expediente

Si la solicitud viene motivada por una **denuncia o una inspección**, indicar el código de la misma.

4. Medios Auxiliares	Medios auxiliares*	Identificativo	Cota (m.s.n.m.)*	Altura solicitada (m.)*	Radio de giro (m)	Tiempo de permanencia estimado
	1.					
	2.					
	3.					
	4.					
Descripción medios auxiliares						

5. Ubicación de la solicitud	Municipio*		Provincia*					
	Tipo de vía*		Vía*		Nº-Km*		Portal	
	Polígono		Parcela		Ref. catastral			
Puede obtener la referencia catastral en: www.catastro.meh.es								

6. Documentación asociada	Documentación obligatoria:	Plano(s) de situación a escala, indicando forma en planta y orientación de la construcción. Número de planos* <input type="text"/>
		Plano(s) acotado(s) de la planta y el alzado. Número de planos* <input type="text"/>
		Si se especifica representante, poder notarial o similar que le acredite <input type="text"/>
	Documentación opcional:	Otros (especificar) <input type="text"/>

Fecha (dd/mm/aaaa)	Sello obligatorio del Ayuntamiento o de la Administración Pública con competencias urbanísticas
<input type="text"/>	

ANEXO I. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

La totalidad del ámbito del **“Estudio de Detalle C/ Cabello 13 y 15. Málaga”** se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

El planeamiento urbanístico deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.