

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS Nº 5 Y 7 DE
LA CALLE REFINO, MÁLAGA

ABM Arquitectos

Alvarez Blanco Morugán Arquitectos SLP
Sociedad colegiada nº 70.293 del COAM

Emplazamiento:

Málaga (Málaga, Andalucía)

Índice

1. Introducción y agentes intervinientes en este Estudio de Detalle

Promotor del Estudio de Detalle

Autor del Estudio de Detalle

Objeto del Estudio de Detalle

2. Antecedentes e información urbanística

Identificación y delimitación del ámbito a ordenar

Estado actual de las parcelas y afecciones existentes

Antecedentes de planeamiento

Régimen urbanístico aplicable

Usos urbanísticos aplicables

3. Propuesta del Estudio de Detalle

Descripción general de la propuesta

Justificación de la propuesta y adaptación de la misma al Plan General

Conveniencia y oportunidad del estudio de detalle

Descripción de la ordenación

Descripción de las parcelas actuales

Descripción de las parcelas resultantes y de la volumetría propuesta

Inexistencia de perjuicios a terceros

Conclusión

4. Índice de planos

· Anexo I. Planos.

Índice de planos

Planos de definición Urbanística y de implantación.

Planos de definición arquitectónica

· Anexo II. Resumen ejecutivo

Introducción y agentes intervinientes en
este Estudio de Detalle

Promotor del Estudio de Detalle

Autor del Estudio de Detalle

Objeto del Estudio de Detalle

1. INTRODUCCIÓN Y AGENTES INTERVINIENTES EN ESTE ESTUDIO DE DETALLE

1.1. Promotor del Estudio de Detalle

La propuesta se realiza por el PROPIETÁRIO ÚNICO de las parcelas:

ARGIS NADLAN CIF. B88166509
Calle José Celestino Mutis, 4. Bajo G.

Representante Leandro Marcelo Fiedotin
NIE. Y752710P

1.2. Autor del Estudio de Detalle

El autor de este estudio de Detalle por encargo del recién mencionado promotor es Luis Ángel Álvarez Alfaro, arquitecto colegiado nº 15.737 del COAM con DNI 52977396R como representante de Alvarez Blanco Morugán Arquitectos SLP, sociedad de arquitectos colegiada nº 70293 del COAM con NIF B84736313. La dirección profesional del arquitecto y de la sociedad es c/ Agustín Durán nº 35. 28028 Madrid.

ÁLVAREZ BLANCO Sociedad colegiada nº 70293 COAM
MORUGÁN ARQUITECTOS NIF. B84736313
SLP. C/ Agustín Durán nº 35, 28028, Madrid

Luis Ángel Álvarez Alfaro Arquitecto colegiado nº 15.737 COAM
DNI. 52977396R
C/ Agustín Durán nº 35, 28028, Madrid

1.3. Objeto del Estudio de Detalle

El presente documento representa una propuesta de ordenación urbanística mediante la figura de ESTUDIO DE DETALLE, sobre los números 5 y 7 de la Calle Refino correspondientes a las parcelas 16 y 17 de la manzana 33551, consideradas como Unidades de Ordenación dentro de la figura urbanística de protección PEPRI Centro; sobre las que versa un plan de ordenación (PO) de julio de 2002.

El objetivo principal del Estudio de Detalle es el de ordenar los volúmenes resultantes de la edificación conjunta de las parcelas sitas en calle Refino nº 5 y calle Refino nº 7 de Málaga, que por sus características y situación actual requieren los siguientes pasos:

- Demolición de la edificación existente para modificar la alineación de parcela conforme a la indicada en el PGOU de Málaga, ya que ambas parcelas están fuera de alineación y los inmuebles presentes en las mismas no presentan ningún tipo de protección.
- Segregación y cesión de las superficies fuera de alineación al ayuntamiento para su incorporación al viario público. Entendiéndose en todo caso que al encontrarse fuera de alineación se encuentran fuera de ordenación.
- Unión de las parcelas resultantes que no cumplen la superficie de parcela mínima para obtener una parcela nueva que sí cumple dicho parámetro y sobre la que se edificará un único edificio nuevo que respetará la morfología antigua de las fachadas marcando dos paños de fachada diferenciados.

Antecedentes e información urbanística

Identificación y delimitación del ámbito a ordenar

Estado actual de las parcelas y afecciones existentes

Antecedentes de planeamiento

Régimen urbanístico aplicable

Usos urbanísticos aplicables

2. ANTECEDENTES E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Identificación y delimitación del ámbito a ordenar

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle se encuentran en el Centro Histórico de Málaga, en la C/ Refino. Se trata de las parcelas 16 y 17 de la manzana 3355. Correspondiéndose la parcela 17 con el número 5 y la 16 con el número 7. Se debe hacer referencia que la parcela 17, asociada al número 5, se encuentra actualmente en estado de solar, conservando aún la fachada del antiguo edificio, la cual no está protegida y se encuentra fuera de alineación y, por tanto, fuera de ordenación. En la parcela 16, asociada al número 7, actualmente existe un inmueble construido, pero en malas condiciones de conservación, el cual también se encuentra fuera de ordenación, por lo que se debe proceder en ambos casos al derribo justificado de ambas construcciones y así poder adaptar ambas parcelas a la nueva Propuesta de Ordenación, vigente desde 2002.

2.2. Estado actual de las parcelas y afecciones existentes

Parcela 17, C/Refino nº 5

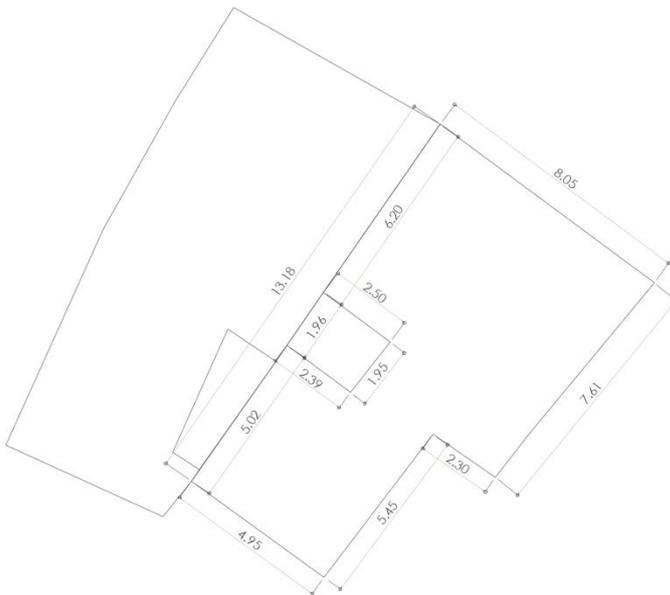


Figura 2.1. Geometría y dimensiones de la parcela 17, C/ Refino nº 5.

Está considerada como solar por el propio Plan General de Ordenación Urbana, ya que únicamente conserva la fachada, que además se encuentra fuera de ordenación. Con una superficie de 87 m² no llega a cumplir las exigencias de parcela mínima que impone el PEPRI de 130 m².



Figura 2.2. Emplazamiento de la parcela 17.



Figura 2.3. Fachada de la parcela 17.

En la figura 2.2 se puede comprobar que la condición actual de solar que presenta dicha parcela está justificada, ya que en dicha ortofoto se puede apreciar que la parcela está completamente vacía, sin la existencia de cubierta y de ninguno de los forjados. Sin embargo conserva la fachada, pudiéndose observar claramente en tanto en la figura 2.3 como en la 2.3.1 que se encuentra fuera de ordenación y que las nuevas construcciones adyacentes ya se han alineado a la nueva Propuesta de Ordenación. Además, en la figura 2.3.1 se puede observar el gran impedimento que supone que estas parcelas se encuentren fuera de ordenación para la continuidad del tránsito peatonal, generando rincones de acumulación de suciedad y estrechamiento de aceras.



Figura 2.3.1. Calle Refino. Estado actual.

Parcela 16, C/Refino nº 7

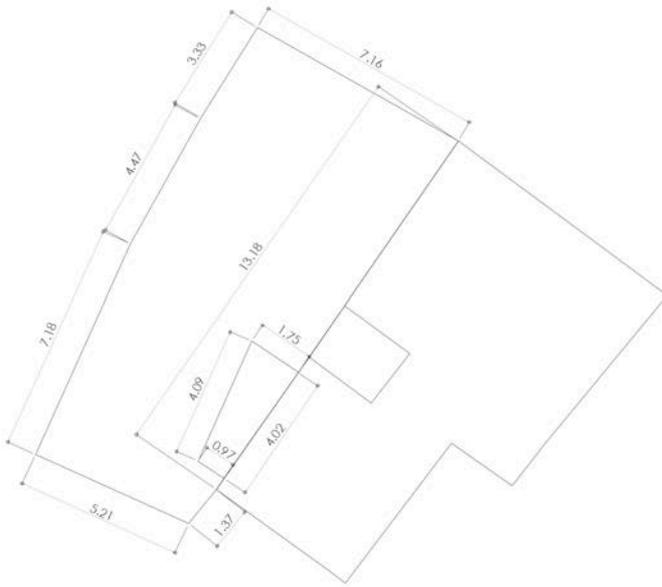


Figura 2.4. Geometría y dimensiones de la parcela 16, C/ Refino nº 7.

Se trata de un edificio completo entre medianeras. La parcela tiene una superficie de 95 m², según datos del Catastro. Es un edificio con 89 años de antigüedad, estando fechado en el año 1.930 sobre el que se realizó una reforma total en el año 1995.



Figura 2.5. Identificación del edificio de la parcela 16, C/ Refino nº 7.

La edificación tiene tres alturas (Planta Baja + 2 alturas), estando ocupada cada una de las plantas por un solo inmueble en régimen de división horizontal. Dicha vivienda ha sufrido la ocupación durante muchos años por personas sin autorización para vivir en la misma, lo que ha provocado el avance exponencial de su estado de deterioro.

Con una superficie de 95 m² no llega a cumplir las exigencias de parcela mínima que impone el PEPRI de 130 m².

Tiene frente a la calle Refino por la parte norte en una línea de 7,16 metros. Linda por su parte oeste con el inmueble del número 9 de la calle Refino, por su parte este con

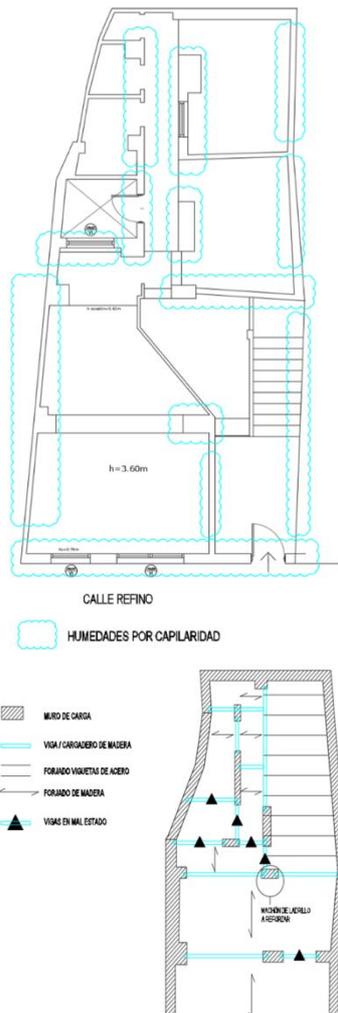


Figura 2.6. (arriba). Localización de daños y lesiones en los elementos estructurales.



Figura 2.7. Fachada de la calle Refino 5 y 7.

el inmueble del número 5 de la calle Refino y por su parte sur con el número 6 de la calle Jinetes.

La superficie total construida del edificio es de 268 m² según datos del Catastro y de 369 m² según escrituras.

El edificio se encuentra deshabitado en la actualidad y no ha tenido un mantenimiento adecuado en los últimos años, por lo que se encuentra muy deteriorado a nivel global. Para poder tener una imagen global del estado del mismo, se describe a continuación el estado de cada uno de los principales elementos constructivos.

Alguno de los machones de fábrica de ladrillo que componen la estructura vertical presenta grietas causadas probablemente por el debilitamiento de los mismos tras la apertura de huecos. En la planta primera aparecen grietas en el techo que se manifiestan también en el muro medianero y que podrían deberse a un desplome o movimiento de dicho muro medianero.

La estructura horizontal del edificio es uno de los problemas más importantes que presenta. En origen estaba compuesta por vigas de madera que apoyaban en los machones y muros de ladrillo. Sobre estas vigas descansaba un forjado tradicional de viguetas de madera, tablero y capa de compresión. Se observa que a lo largo de los años se han ido modificando algunas partes, encontrando algunas zonas apeadas con viguetas de acero y bovedillas/rasillones cerámicos. Todos en muy mal estado de conservación, con el consiguiente riesgo que supone, por el nulo mantenimiento y los daños ocasionados por las personas que ocuparon el inmueble durante tantos años.

Las vigas y cargaderos de madera se encuentran en muy mal estado. Una gran cantidad de las mismas ha soportado humedades considerables por la falta de mantenimiento del edificio y se pueden observar a simple vista síntomas de pudrición, especialmente en las cabezas de las vigas, alguna de las cuales parece haber perdido su capacidad portante provocando una rotura y desplome que se ha manifestado en los muros con grietas de consideración.

El patio interior no ha tenido un mantenimiento adecuado y sus muros y solados tienen síntomas claros de humedad al no tener ningún tipo de protección frente a la entrada de agua, lo cual ha provocado un deterioro considerable de todas las vigas y cargaderos de madera que conforman el perímetro del patio.

Imágenes del inmueble de la parcela 16, C/Refino nº 7



CABEZA DE VIGA CON PUDRICIÓN



DESPLOME EN CARGADERO



VIGAS CON PUDRICIÓN



HUMEDADES POR CAPILARIDAD

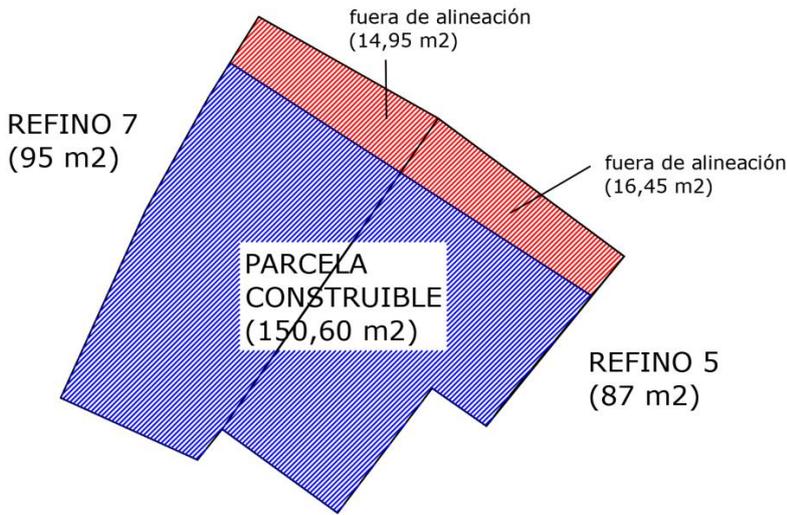


DESPLOMES EN VIGAS



IMÁGENES DEL PATIO INTERIOR

2.3. Antecedentes de planeamiento

<p>Antecedentes y condicionantes de partida</p>	<p>Actualmente la parcela de la calle Refino 5 tiene 87 m² de los cuales aproximadamente 16,45m² están en situación de fuera de alineación.</p> <p>La parcela de la calle Refino 7 tiene 95 m², de los cuales aproximadamente 14,95m² están en situación de fuera de alineación.</p>  <p>Figura 2.8. Identificación de las parcelas susceptibles de segregación.</p> <p>La ocupación permitida es del 100% y el numero de alturas IV (baja+III)</p>
<p>Emplazamiento</p>	<p>Calle Refino 5, Es:1 Pl:00 Pt:0A, Málaga (Málaga) CP: 29013 Referencia catastral: 3355117UF7635N0001QQ</p> <p>Calle Refino 7, Es:1 Pl:00 Pt:01, Málaga (Málaga) CP: 29013 Referencia catastral: 3355116UF7635N0002HQW</p> <p>Calle Refino 7, Es:1 Pl:01 Pt:01, Málaga (Málaga) CP: 29013 Referencia catastral: 3355116UF7635N0003JE</p> <p>Calle Refino 7, Es:1 Pl:02 Pt:01, Málaga (Málaga) CP: 29013 Referencia catastral: 3355116UF7635N0004KR</p>
<p>Entorno físico</p>	<p>Ambas parcelas, colindantes entre sí, se encuentran en la calle Refino, en pleno centro histórico de Málaga y, por tanto, afectadas por el Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del centro histórico (PEPRI).</p>

La topografía del terreno es inclinada en el interior de la manzana donde se sitúan ambas parcelas hasta la calle Refino. La calle también es inclinada hacia el este, presenta acceso rodado, está urbanizada y consta de todas las infraestructuras urbanísticas.

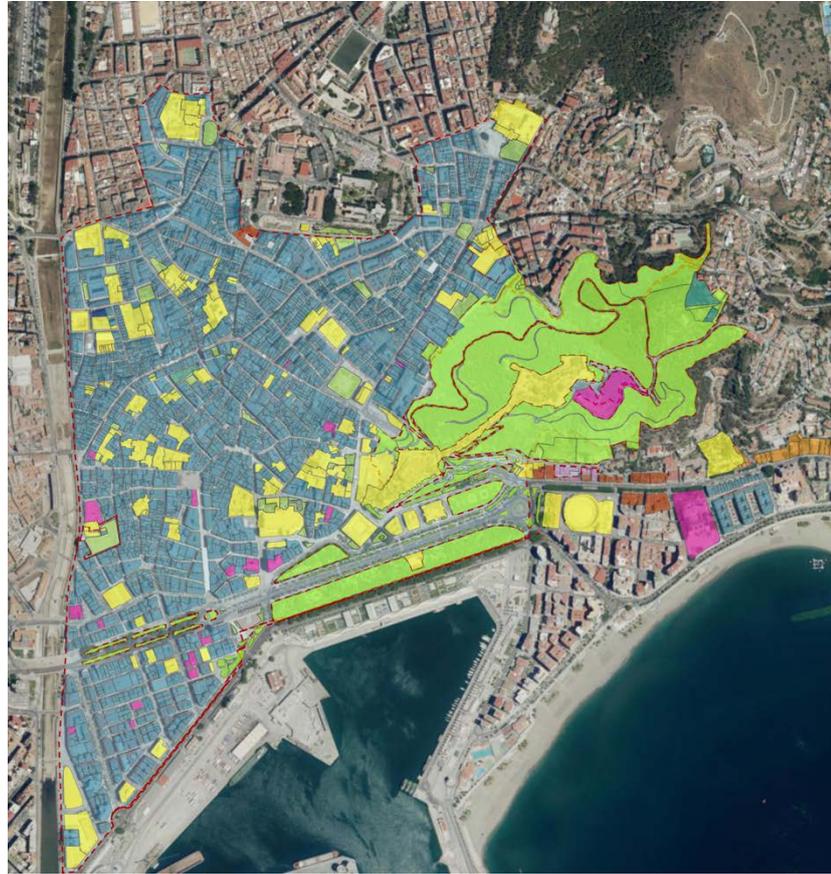


Figura 2.9. Delimitación del PEPRI_CENTRO. Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.



Figura 2.10. Ubicación de ambas parcelas, colindantes, dentro del PEPRI_CENTRO. Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Condiciones de partida

Por la posible existencia de la necrópolis hispanomusulmana de Yabal Faruh se realizó un expediente de supervisión arqueológica sobre la parcela de la Calle Refino 5, resultando valoración negativa hasta la cota 18,60 m.s.n.m., por lo que como propuesta de conservación no se adoptan ningún tipo de medidas y simplemente se debe realizar un Control de Movimientos de Tierra.

En cuanto a la parcela de la Calle Refino 7, sobre la misma se abrió un expediente de Propuesta de Ordenación, con fecha de alta el 29/07/2002 y fecha de aprobación el 07/10/2002, cuyo objetivo es el de definir la nueva alineación del edificio. En esta propuesta de ordenación se especifica, además que los números 9, 11 y 13, también se encuentran fuera de ordenación.

En la parcela número 5 de la Calle Refino, dado al carácter jurídico de solar y a las pésimas condiciones en las que se encuentra la fachada a la c/Refino, se considera que se debern realizar las mismas acciones que las citadas para la parcela anterior (C/Refino número 7)y, por tanto, se detallan en este Estudio de Detalle.

En dicha Propuesta de Ordenación, ya se establece que (...) las fincas sitas en C/ Refino, nº 7 y 9 deberán ceder 28,61 m² al Ayuntamiento. Superficie que se confirmará y estudiará en detalle, junto con la parcela nº 5, más adelante. De hecho, en el PGOU, y más concretamente en el PEPRI_CENTRO, esta última parcela ya está considerada como Solar.

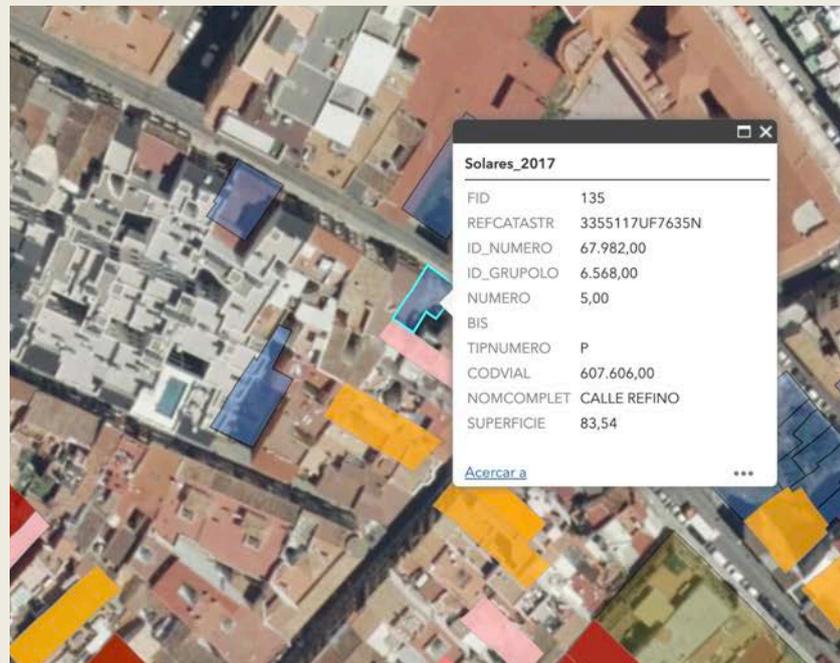


Figura 2.11. Identificación como solar de la parcela de la C/Refino nº 5. Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

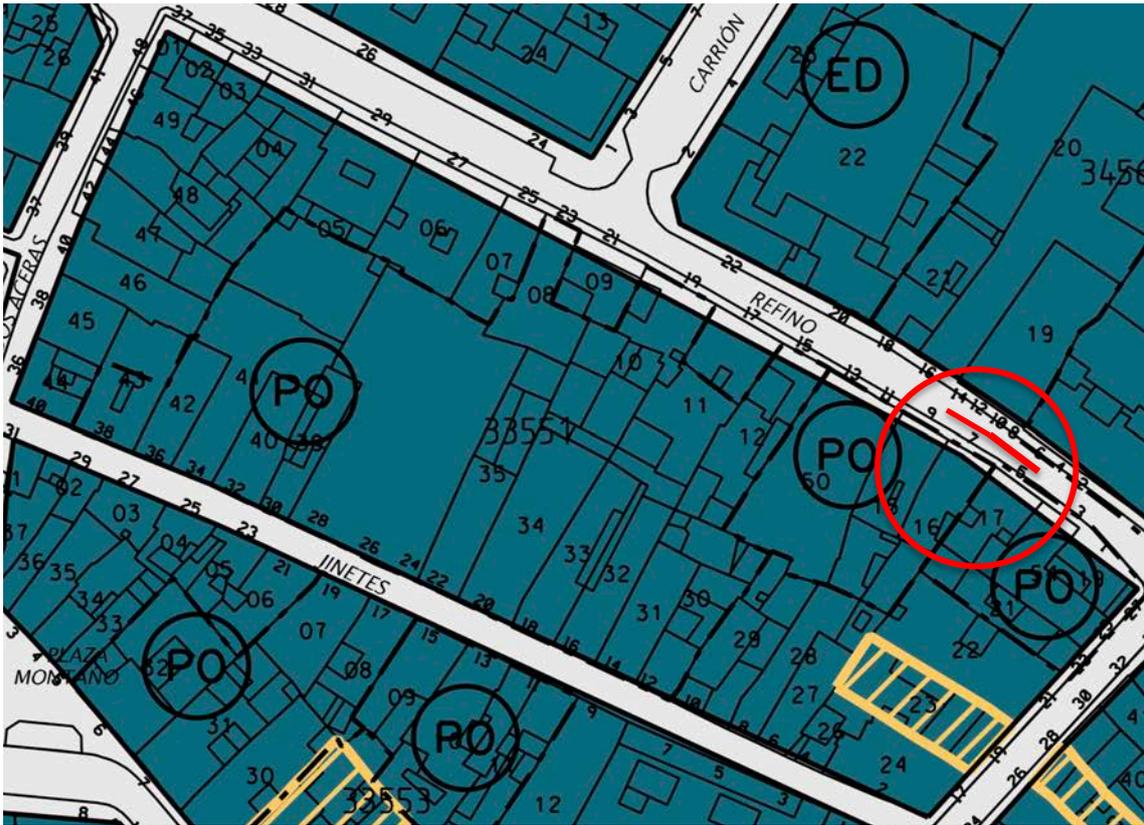


Figura 2.12. Justificación del estado "fuera de ordenación" de las parcelas 16 y 17. Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

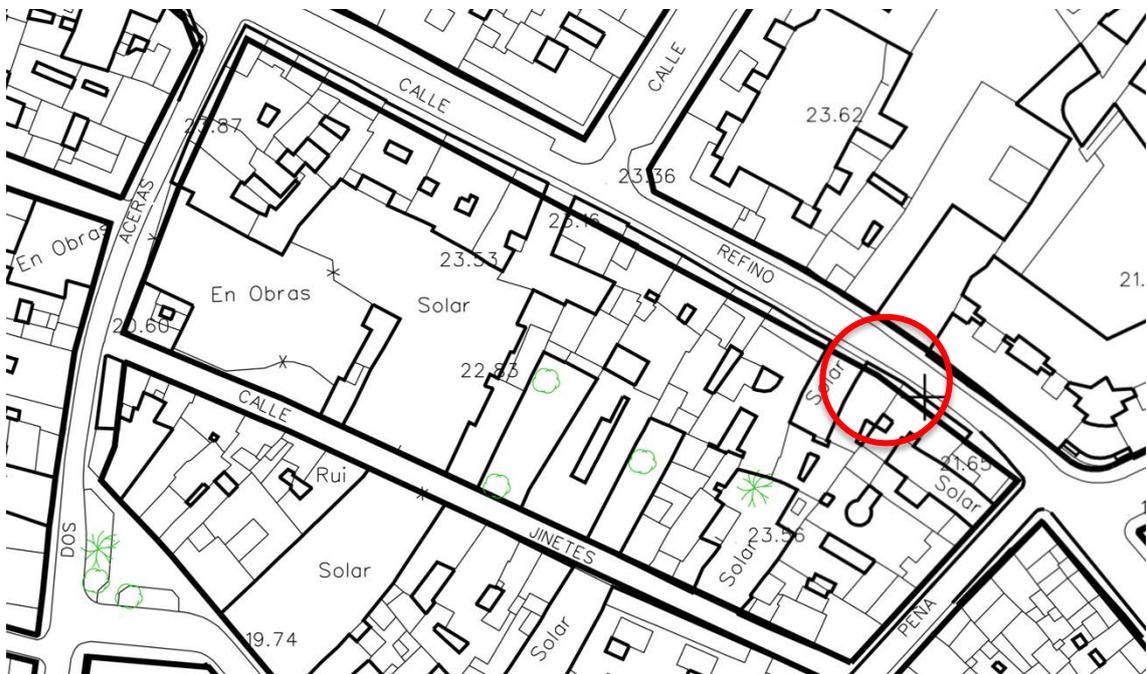


Figura 2.13. Plano de Alineaciones, Alturas y Rasantes de la manzana en la que se insertan ambas parcelas. Plan General de Ordenación Urbana de Málaga

El propio PEPRI_CENTRO asimila el artículo 12.4.2 del P.G.O.U. 2011, actualmente vigente, por hacer alusión a la necesidad de redacción de Estudios de Detalle, dentro del Artículo 22. Estudios de Detalle:

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.

Puesto que en la propuesta, tal y como se verá más adelante, se cumplen las especificaciones urbanísticas vigentes de alturas máximas de edificación así cómo de volumetría y sólo se modifica la alineación de las parcelas, para cumplir con el Plan de Ordenación Urbana, este Estudio de Detalle se redacta para poder tratar de forma conjunta las dos parcelas resultantes; ya que, una vez cedidas las parcelas segregadas fuera de ordenación al Ayuntamiento, las restantes no cumplirían con lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5. Condiciones de Ordenación del capítulo 2. Condiciones Generales de la Edificación del PEPRI_CENTRO:

2. Parcelación.

La parcela mínima se fija en 130 m² con una dimensión mínima n fachadas de 6,5 m. Se exceptúan las parcelas de menor tamaño y dimensiones que estuvieran registradas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial d este Plan Especial, para las que no se determina superficie ni dimensiones mínimas.

Entendiéndose que una vez segregadas ambas parcelas y cedidas las correspondientes al Ayuntamiento, las resultantes son consideradas como nuevas parcelas.

Antecedentes

- Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 2011
- Propuesta de Ordenación de Edificaciones en la C/ Refino de 2002. Aprobándose definitivamente el 7 de octubre del 2002.
- Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico (PEPRI_CENTRO) de Málaga, actualizadas con PGOU 2011 y sus modificaciones a noviembre de 2016.

2.4. Régimen urbanístico aplicable

El marco urbanístico de referencia para la ordenación de las parcelas 16 y 17, es el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 2011, asumiendo las determinaciones fijadas por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Málaga, actualizado con el mismo y sus modificaciones a noviembre de 2016.

El presente Estudio de Detalle se redacta en virtud de lo regulado en el Artículo 12.3.10. Condiciones de edificación del PGOU, que recoge el Artículo 22. Estudios de Detalle del PEPRI_CENTRO, en el que se establece que:

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

a) Unidades de Expropiación: Con ámbito sobre actuación que se pretenda, será redactado por la iniciativa pública. Si la actuación es inferior a la unidad delimitada, será tramitado paralelamente el correspondiente expediente de segregación según las condiciones del Art. 21.

b) Unidades de Ordenación: para todo ámbito delimitado en el Plan Especial, con independencia de que la actuación pretendida sea menor, en el caso de suponer modificación de los parámetros del Plan Especial o afectación a terceros. Dichos Estudios de Detalle contendrán toda la documentación de los artículos siguientes y tendrán por objeto el estudio de las especiales características de su situación en relación con su entorno, que son la causa de su delimitación.

c) Aumentos de superficie construida en actuaciones de rehabilitación en edificios de Protección Arquitectónica: en los casos excepcionales que tales aumentos pueden autorizarse por considerarse que el edificio no es alterado en su concepción, y ésta no es unitaria y completa desde el momento de su proyección.

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

En cuanto a los usos urbanísticos, el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga establece, en el plano I.3.2. Medio urbano. Usos del suelo y de la edificación, un uso Plurifamiliar caracterizado por estar en el Centro / Ensanche.

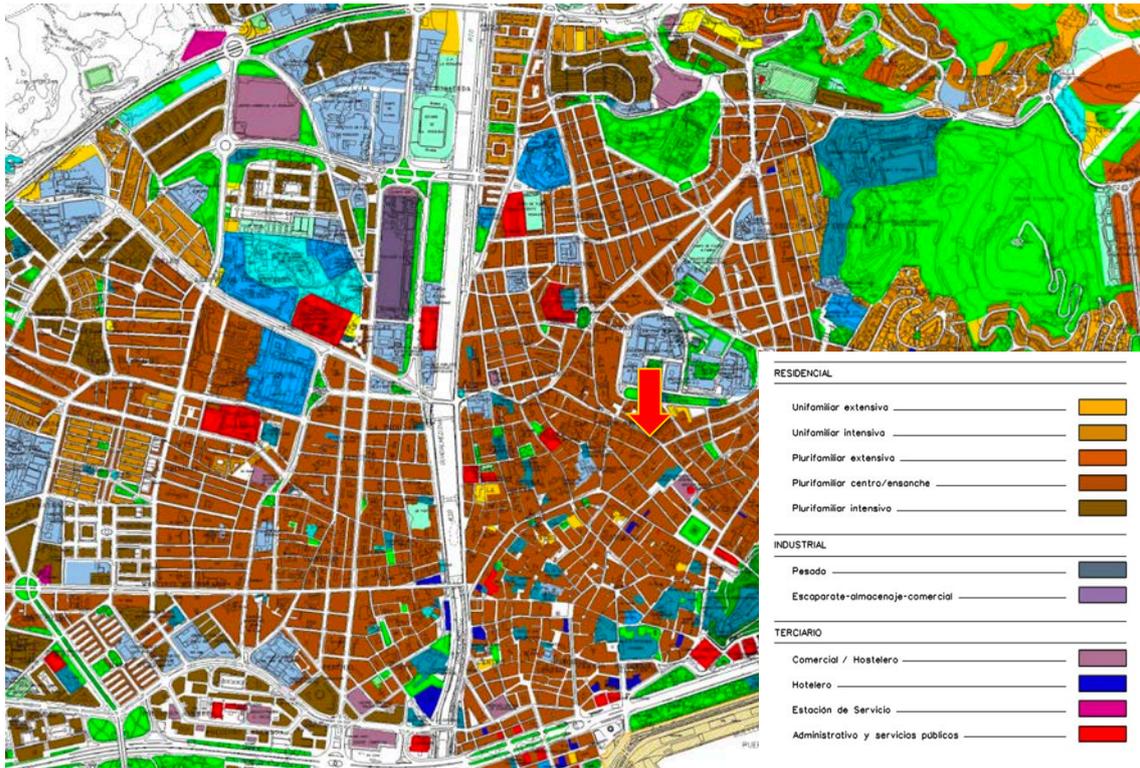


Figura 2.14. Usos del suelo. Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Condicionantes específicos de las parcelas

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Málaga define en el Artículo 7. Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas del Capítulo 2 que las parcelas de la C/ Refino entre la C/ Carrión y la C/ Cruz Verde, ámbito en el cual se encuentran ambas parcelas, deben disponer de un total de plantas de baja + 3 alturas.



Postigo de los Abades	B+4+A
Postigo de Arance	B+3
Postigo Juan Bollero	B+2
Postigos (de Dos Aceras a Postigo Juan Bollero)	B+2
Postigos (de Postigo Juan Bollero a Molinillo)	B+3
Fachada Norte	B+2
Fachada Sur	
Pozos Dulces	B+2
Prim	B+5
Puerta de Antequera	B+3
Puerta Buenaventura	B+3
Puerta del Mar	B+4+A
Puerto Parejo (de Cristo Epidemia a C/ Circo)	B+3
Puerto Parejo (de C/ Circo a C/ Manrique-Fachada Este)	B+3
Puerto Parejo (de C/ Circo a C/ Manrique-Fachada Oeste)	B+3+A
Puerto Parejo (de C/ Manrique al final)	B+4+A
Queipo de Llano, Plaza de	B+4+A
Refino (de C/ Carrión a Cruz Verde)	B+3
Refino (Resto)	B+2
Rosa, Plaza de la	B+1
Rosal Blanco	B+1
Rosaleda, Avenida de la	B+5
Rosario	B+4
Saavedra	B+3
Sabanillas (actual Castillo Sohail)	B+2
Sagasta	B+3+A
Salinas	B+3
Salvago	B+3
San Agustín	B+2
San Bartolomé	
Fachada Norte	B+3
Fachada Sur	B+4
San Bernardo	B+2
San Bernardo el Viejo	B+3

En el Artículo 12.4.2 Condiciones de composición y ejecución, que sustituye al artículo 8 del Capítulo 2, se establecen el resto de condiciones que deberán cumplir las futuras construcciones en las parcelas, a continuación se recogen exclusivamente las que afectan a esta propuesta en cuestión.

1. En las fachadas predominarán las superficies de macizo sobre la de hueco.
2. Los huecos o conjuntos de ellos, tendrán predominantemente proporciones verticales, debiéndose adaptar a las de las edificaciones colindantes, así como en sus ritmos y dimensiones.
3. Los huecos de planta baja se adaptarán a la composición del resto de la fachada.
4. Los aleros y balcones deberán tener un canto máximo de 12 centímetros.
5. Los cuerpos salientes se proyectarán como elementos abiertos o miradores acristalados y con carácter discontinuo en la fachada.
7. Las instalaciones de climatización, las placas solares para la producción de ACS, elementos de ventilación y salidas de humo, deberán quedar previstas en cubierta con canalizaciones ocultas realizadas desde patios interiores. Se prohibirá la instalación de elementos de climatización en fachada.
8. Deberá justificarse la elección del sistema de cubiertas en función del entorno.
9. En los casos en los que la planta ático se prevea en el PEPRI_CENTRO, o en alturas superiores a B+3 en Trinidad Perchel (...). En los demás casos, por encima de la altura reguladora sólo se permiten:

9.1. La cubierta del edificio de teja cerámica en su color natural, vidriada o panel con tratamiento exterior, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado. Desde la cumbrera hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%.

Bajo cubierta se permitirá la existencia de 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.

En este caso, dicha superficie contabilizará a efectos del aprovechamiento patrimonizable. Y computará a partir de 2,00 metros de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado. Idéntico criterio se aplicará para la determinación de las superficies útiles mínimas de viviendas. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado.

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.

En cuando a edificabilidad y ocupación, ya se ha nombrado anteriormente que se permite una ocupación del 100% de las parcelas y la edificabilidad viene regulada, por tanto, por el número obligatorio de plantas sobre rasante, ya nombrado anteriormente.

2.5. Usos urbanísticos aplicables

Según el Artículo 39. Nuevos usos del capítulo 6 del PEPR, que asimila el Artículo 12.4.7. Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica del PGOU:

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda en planta sótano y semisótano. Asimismo se permiten viviendas interiores (entendidas como tales aquellas en que ninguna de sus dependencias tiene huecos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a patios que cumplan las condiciones que se regulan en estas Normas. En los edificios de protección integral y arquitectónica, la única limitación es que las estancias y dormitorios den a un patio en el que se pueda inscribir un círculo en todas sus plantas de 1/3 de la altura total del edificio con un mínimo de 3 metros.

Se establece una densidad máxima de viviendas en cada parcela residencial de suelo urbano que se calculará como se especifica a continuación:

- 1.1. Para edificios de nueva planta y rehabilitación, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas no vinculadas a viviendas, aparcamientos etc.) por 70 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.
- 1.2. En parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a la mínima, encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima (lo que pretende este Estudio de Detalle), siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983; podrá permitirse una vivienda por planta aunque se supere la densidad máxima establecida en este artículo. En cualquier caso serán de aplicación las superficies útiles mínimas y condiciones de distribución establecidas en el artículo 12. 2. 32.

Igualmente será de aplicación lo regulado en el artículo 12.2.32 referente a superficies útiles de viviendas.

No es obligatorio disponer de uso Aparcamiento ya que la parcela resultante tiene una superficie inferior a 300 m².

El uso Hotelero se considera uso compatible y alternativo del residencial, si cumple las condiciones del artículo 6.4.2. del PGOU:

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.

Propuesta del Estudio de Detalle

Descripción general de la propuesta

Justificación de la propuesta y adaptación de la misma al Plan General

Conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle

Descripción de la ordenación

Descripción de las parcelas actuales

Descripción de las parcelas resultantes y de la volumetría propuesta

Inexistencia de perjuicios a terceros

Conclusión

3. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1. Descripción general de la propuesta

La solución adoptada parte de la base de cumplir con la Propuesta de Ordenación de la Calle Refino de 2002, con el objetivo de cumplir con la alineación que ya cumplen las parcelas colindantes así como devolver al Centro Histórico de Málaga la imagen que pretende proyectar el PEPRI_CENTRO recuperando un solar y un edificio de viviendas ruinoso como un nuevo edificio de viviendas, manteniendo así el uso y la estructura.

La ordenación de volúmenes de ambas parcelas se regulará por la aplicación de los parámetros establecidos tanto en la documentación escrita como gráfica (anexo planimétrico) del Estudio de Detalle, así como en las Ordenanzas Reguladoras del PEPRI_Centro y rigiéndose por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga en todo lo no previsto en dichas ordenanzas.

Este Estudio de Detalle define las diferentes fases que se deben realizar para poder llevar a cabo la propuesta final y así dotar a esta parte del Centro Histórico de Málaga de una imagen unitaria y consolidada. Tal y como se podrá comprobar a continuación, en primer lugar es necesario realizar un estudio geométrico de ambas parcelas, ya que parte de ellas se encuentran fuera de la alineación prevista para la C/ Refino.

Para alinear estas parcelas a dicho requerimiento se deben ceder al ayuntamiento aquellas partes cuya superficie excede la nueva Propuesta de Ordenación, incorporándose al viario y ofreciendo a los transeúntes una superficie de acera mayor y continua a lo largo de toda la calle y, por tanto, se deben segregar las dos parcelas en 4 nuevas parcelas, dos de las cuales son las que se ceden al ayuntamiento.

Será necesario, por tanto, acometer el derribo de las construcciones actuales de ambas parcelas: un inmueble completo en la C/ Refino nº 7 y una fachada en la C/ Refino nº 5 (el resto de la parcela de la C/ Refino nº 5 es un solar vacío). Ninguna de las construcciones existentes está protegida ni catalogada.

Una vez acometido el derribo y cedidas las dos parcelas, de las cuatro parcelas nuevas, al ayuntamiento, las dos nuevas parcelas resultantes tienen una superficie mínima, incumpliendo el Artículo 5. Condiciones de Ordenación del capítulo 2 del PEPRI, que especifica que las nuevas parcelas deben tener una superficie mínima de 130 m².

Para solucionar este conflicto se propone, finalmente la unión de ambas parcelas en una única parcela de 150,60 m², diferenciando en todo caso dos paños de fachada que se correspondan con los paños de las parcelas originales y así se mantenga la composición volumétrica e imagen de fachada de la C/Refino.

3.2. Justificación de la propuesta y adaptación de la misma al Plan General

El Estudio de Detalle justifica en este apartado, de forma ordenada y concisa, el cumplimiento de todos los parámetros reguladores de la edificación establecidos por el PEPRI_Centro y aquellos otros del T.R. del PGOU. que sustituyen a estos, así como a la Propuesta de Ordenación (PO) de 2002.

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

Se modifica la geometría de ambas parcelas para adaptar la edificación a la alineación prevista por el PEPRI y el PGOU. Se adopta como cota de rasante la existente en la C/Refino.

2.- Parcelación. Art. 5 del PEPRI

El PEPRI fija la parcela mínima en 130 m², con una dimensión mínima en fachadas de 6,5 m. Exceptúa las parcelas de menor tamaño registradas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan.

En este caso ambas parcelas se reducen notablemente para poder solucionar su estado de fuera de ordenación, disminuyéndose notablemente su superficie por lo que se opta por unir las dos parcelas resultantes en una sola de 150,60 m², tal y como se ha descrito en el apartado correspondiente.

3.- Profundidad edificable, ocupación y patios. Art. 6 del PEPRI sustituido por el Art. 13.4.4. del PGOU.

Se modifican los patios interiores de ambas parcelas ya que, en el caso de la parcela 16 no funciona adecuadamente con la nueva distribución del edificio tras el derribo de la parte fuera de ordenación; y en la parcela 17 no existe por ser actualmente un solar.

Se añade un patio interior trasero sin considerarse como patio estructurante. Se considera del Tipo B definido en la ordenanza, cumpliendo con una separación mínima entre paredes opuestas de 3 metros. En su interior, tal y como se puede apreciar en planimetría, se puede inscribir un círculo cuyo diámetro es 1/3 de la altura total mayor del edificio.

4.- Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas. Art. 7 del PEPRI y Art. 13.4.3. del PGOU.

- El PEPRI define para este tramo de la C/Refino una altura máxima de Planta Baja + 3.
- La altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,20 m y un mínimo de 3,50 m.
- La altura libre de plantas altas tendrá un mínimo de 3 metros.

5.- Tratamiento de cubiertas y áticos. Art. 8 del PEPRI sustituido por el art. 13.4.2. del PGOU.

Las cubiertas de deberán mantener similares a la existente en la parcela 16, en la parcela 17 ya no existe cubierta. Será cubierta de teja cerámica en su color natural vidriada, de pendiente inferior al 50% cuyos arranques se producen en las líneas perimetrales de las fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior

del último forjado. Desde la cumbrera hasta las fachadas interior se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%.

Bajo cubierta se permite la existencia de estancias vivideras vinculadas a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, constituyendo una única unidad registral. 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. En este caso, dicha superficie contabilizará a efectos del aprovechamiento patrimonizable. Y computará a partir de 2,00 metros de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

La altura máxima de la cumbrera será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado. El vuelo de la cubierta no superará nunca el vuelo de los aleros.

Al tener que ubicar obligatoriamente por normativas, ascensores en la edificación y otro tipo de instalaciones de climatización, telecomunicaciones, etc..., se podrán disponer dichos elementos técnicos de las instalaciones sobre terraza plana con una misma delimitación de altura de 2,75 m y separados 5 m de la cornisa de la última planta, así como 4 m de las cornisas de las fachadas al patio principal.

Las aguas pluviales serán conducidas a la red general de alcantarillado.

6.- Medianerías. Art. 9 del PEPRI.

Dado que la altura de las edificaciones no superará a las de los edificios colindantes, no se originarán medianerías entre los nuevos edificios y los ya construidos. Las medianerías vistas de edificaciones colindantes, que no queden ocultas por las edificaciones, en el ámbito del patio central se tratarán de ocultar con elementos decorativos y vegetales.

7.- Retranqueos. Art. 10 del PEPRI. No afecta a este caso.

8.- Cuerpos salientes. Art. 12 del PEPRI.

El vuelo máximo no será superior a 1/10 de la anchura de calle y no estará a menos de 0,60 m del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera. Estos cuerpos salientes se separarán al menos 0,80 m de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo no estarán a una altura inferior a 3,50 m sobre el nivel de la acera.

Los balcones dispondrán de un vuelo máximo de 0,40 m.

9.- Elementos salientes

El PEPRI prohíbe todo tipo de elementos salientes en fachadas y patios a excepción de:

- Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0,30 m.
- Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cm.

10.- Condiciones de composición y ejecución. Art. 13.4.2. del PGOU

En las fachadas nuevas predominará la superficie del macizo sobre la de hueco. Los huecos o conjunto de ellos, tendrán predominantemente proporciones verticales, debiéndose adaptar a las edificaciones colindantes, así como a sus ritmos y dimensiones.

11.- Nuevos usos. Art. 39 del PEPRI sustituido por el art.13.4.7 del PGOU. Se mantiene el uso actual, considerándose el uso hotelero como uso compatible y alternativo del residencial actual.

3.3. Conveniencia y oportunidad del estudio de detalle

Dada la ubicación de las dos parcelas, en el Centro Histórico de Málaga, que ambas se encuentran fuera de ordenación, sobrepasando la alineación propuesta para la C/Refino y, por tanto, invadiendo superficie del viario público, se considera que, ateniéndose a las exigencias impuestas por el PEPRI_Centro y PGOU, este Estudio Detalle resuelve el problema existente y además establece la oportunidad de unificar la imagen de la C/Refino proponiendo una composición de dos fachadas diferenciadas hacia dicha calle pero perteneciendo a un único inmueble.

3.4. Descripción de la ordenación

La ordenación de este Estudio de Detalle se ha diseñado adoptando estrictamente las determinaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Málaga (PEPRI_Centro) en aquellos parámetros que se han transcrito puntualmente tanto en la parte literaria como en la gráfica de este Estudio de Detalle.

3.4.1. Descripción de las parcelas resultantes y de la volumetría propuesta

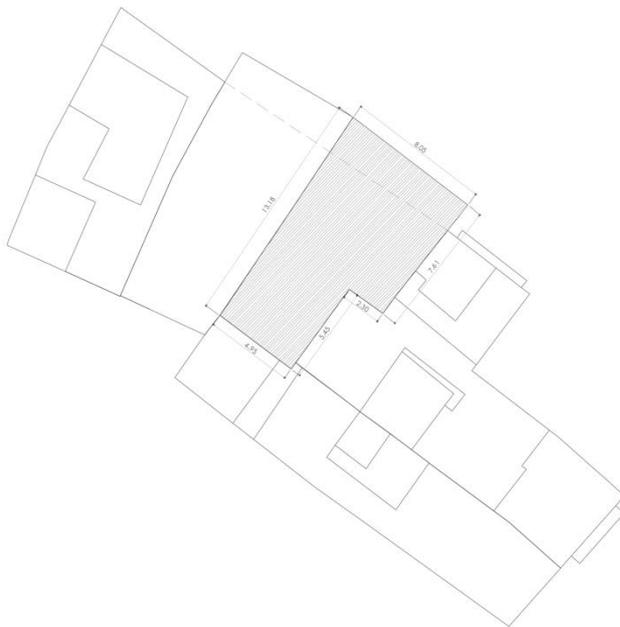


Figura 3.1. Geometría y dimensiones de la parcela 17, C/ Refino nº 5.

Parcela 17, C/Refino nº 5

Adopta la forma de polígono irregular de seis lados que encierra en su interior una superficie plana horizontal de 87 m² (OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS).

Parámetros urbanísticos

Superficie: 87 m²

Ocupación: 100% en plantas y 70% bajo cubierta

Edificabilidad total: Se calcula en base a la ocupación. Sabiendo que la ocupación puede ser del 100% y que se puede construir B + 3 plantas:

$$87\text{m}^2 \cdot 4 \text{ plantas} = 348 \text{ m}^2$$

En el caso de que no se consuma toda la edificabilidad en alguna de las plantas la sobrante se puede utilizar en el bajo cubierta, no superando nunca la ocupación del

70% de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

Linderos:

- Norte: Línea recta de 8,05 metros con C/ Refino.
- Sur: Línea recta de 4,95 metros con C/ Peña nº 23.
- Este: Línea quebrada de 5,45 m + 2,30 m + 7,61 m C/ Peña nº 25
- Oeste: Línea recta de 13,18 metros con C/Refino 7, parcela 16.

Uso: Residencial plurifamiliar

Ordenanza: Condiciones particulares del PEPRI_Centro de Málaga.

Altura máxima: Baja + 3 plantas, pudiéndose aprovechar el bajo cubierta como espacios vivideros de la vivienda inmediatamente inferior bajo las condiciones establecidas en el Artículo 12.4.2. del Capítulo 2 del PEPRI_Centro.

Altura mínima de pisos: Según el Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas del capítulo cuarto. Zona Ciudad Histórica del PGOU de Málaga, recogido en el Artículo 7. Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas del capítulo 2 del PEPRI_Centro:

- o Altura libre de planta baja: Máxima: 4, 20 m; Mínima: 3,50 m. En el caso de destinarse a vivienda se deberán mantener exteriormente estas alturas pudiendo modificarse interiormente.
- o Altura libre de plantas: Mínima: 3 m.

Posición de la edificación: El Estudio de Detalle, señala en el anexo planimétrico la superficie disponible para la construcción después de adaptar la parcela a la Propuesta de Ordenación de 2002, vigente en el PGOU de 2011 y que establece una alineación unitaria para toda la C/Refino.

Esta parcela se segregará en dos parcelas, cediendo la superficie fuera de ordenación al Ayuntamiento de Málaga, para que se pueda incorporar al Centro Histórico en forma de viario.

Parcela 16, C/Refino nº 7



Figura 3.2. Geometría y dimensiones de la parcela 16, C/ Refino nº 7.

Adopta la forma de polígono irregular de cinco lados que encierra en su interior una superficie plana horizontal de 95 m² (NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

Parámetros urbanísticos

Superficie: 95 m²

Ocupación: 100% en plantas y 70% bajo cubierta

Edificabilidad total: Se calcula en base a la ocupación. Sabiendo que la ocupación puede ser del 100% y que se puede construir B + 3 plantas:

$$95 \text{ m}^2 \cdot 4 \text{ plantas} = 380 \text{ m}^2$$

En el caso de que no se consuma toda la edificabilidad en alguna de las plantas la sobrante se puede utilizar en el bajo cubierta, no superando nunca la ocupación del 70% de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

Linderos:

- Norte: Línea recta de 7,16 metros con C/ Refino.
- Sur: Línea recta de 5,21 metros con C/ Peña nº 19.
- Este: Línea recta de 13,18 metros con C/Refino 7, parcela 16.
- Oeste: Línea quebrada de 7,18 m + 4,47 m + 3,33 m C/ Refino nº 9

Uso: Residencial plurifamiliar

Ordenanza: Condiciones particulares del PEPRI_Centro de Málaga.

Altura máxima: Baja + 3 plantas, pudiéndose aprovechar el bajo cubierta como espacios vivideros de la vivienda inmediatamente inferior bajo las condiciones establecidas en el Artículo 12.4.2. del Capítulo 2 del PEPRI_Centro.

Altura mínima de pisos: Según el Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas del capítulo cuarto. Zona Ciudad Histórica del PGOU de Málaga, recogido en el Artículo 7. Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas del capítulo 2 del PEPRI_Centro:

- o Altura libre de planta baja: Máxima: 4, 20 m; Mínima: 3,50 m. En el caso de destinarse a vivienda se deberán mantener exteriormente estas alturas pudiendo modificarse interiormente.
- o Altura libre de plantas: Mínima: 3 m.

Posición de la edificación: El Estudio de Detalle, señala en el anexo planimétrico la superficie disponible para la construcción después de adaptar la parcela a la Propuesta de Ordenación de 2002, vigente en el PGOU de 2011 y que establece una alineación unitaria para toda la C/Refino.

Esta parcela se segregará en dos parcelas, cediendo la superficie fuera de ordenación al Ayuntamiento de Málaga, para que se pueda incorporar al Centro Histórico en forma de viario.

Segregación



Figura 3.3. Identificación de las parcelas motivo de este Estudio de detalle con la superficie actual.

En la figura 2.3. se puede apreciar el estado actual de ambas parcelas motivo de este Estudio de Detalle en conjunto. En la misma se identifica la nueva alineación, obtenida del PGOU y de la unión de los linderos, inmuebles que ya han ido adaptados a dicha Propuesta de Ordenación.

Ya que la parcela 17 actualmente es un solar y el inmueble de la parcela 16 tiene serios problemas estructurales, a la hora de acometer obras de nueva construcción en ambas parcelas es necesario adaptar la nueva edificación a la alineación propuesta, debiendo segregarse ambas parcelas y quedando del siguiente modo:

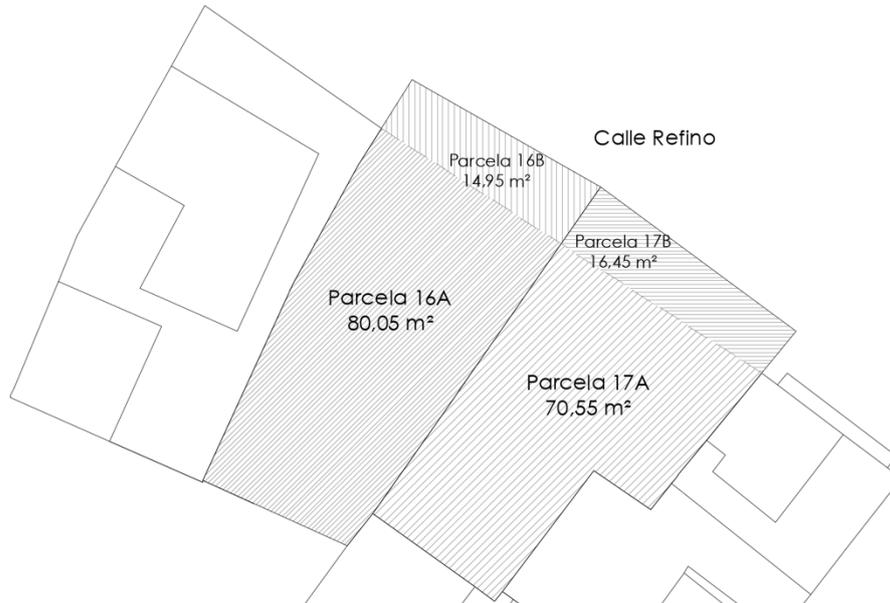
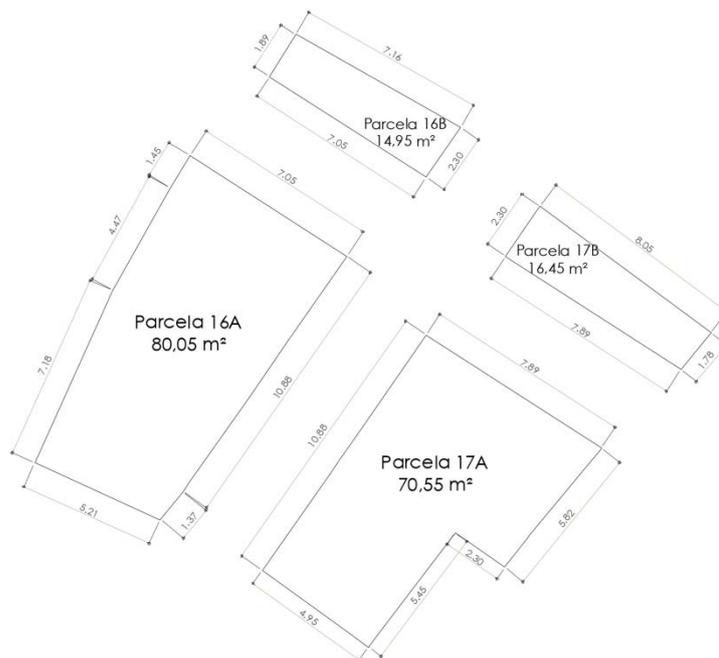


Figura 3.4. Propuesta de segregación de las parcelas 16 y 17, nº 5 y 7 de la C/Refino.

De esta forma resultan un total de 4 parcelas, dos de las cuales se ceden al Ayuntamiento como superficie viaria para cumplir con la nueva alineación de la C/Refino:



- Parcela 16 A: Con una superficie total de 80,05 m²
- Parcela 16 B: Con una superficie total de 14,95 m². Se cede al Ayuntamiento
- Parcela 17 A: Con una superficie total de 70,55 m².
- Parcela 17 B: Con una superficie total de 16,45 m². Se cede al Ayuntamiento

Figura 2.5. Parcelas resultantes de la segregación al aplicar adaptar las originales a la nueva alineación de la Propuesta de Ordenación.

Ya en su origen tanto la parcela 16 como como la parcela 17 tenían una superficie muy reducida (95 m² y 87 m² respectivamente), que no cumplían con las disposiciones de parcela mínima fijadas en el PEPRI_Centro (aunque al ser parcelas existentes se podían mantener con dicha superficie si las obras fueran de otro tipo).

Al tener que dividir las para ceder las parcelas que se encuentran fuera de ordenación estas parcelas originales pierden aún más superficie y se configuran como nuevas parcelas con una nueva geometría (Parcela 16A y Parcela 17A).

De este modo se propone la unión de ambas parcelas en una única parcela (18A) sumando una superficie total de 150,6 m², manteniendo siempre la individualización de fachadas y volúmenes.

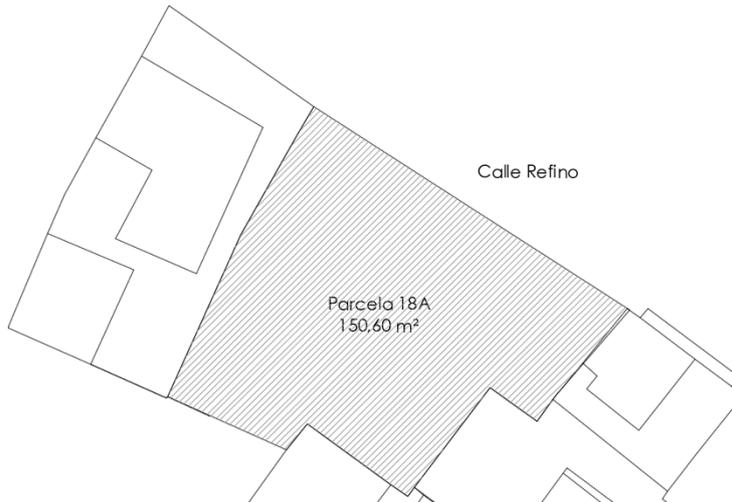


Figura 3.5. Parcela resultante de unir la Parcela 17A y la Parcela 16A.

Es, por tanto, dicha parcela resultante (18A, de 150,60 m²) la que se destina para la construcción del nuevo inmueble, que dispondrá de un patio para mejorar las condiciones de habitabilidad cuyas dimensiones quedan condicionadas por las disposiciones de las Ordenanzas del PEPRI_Centro en cuanto a patios interiores (Artículo 6. Profundidad edificable, ocupación y patios del capítulo 2, el cual recoge el Artículo 12.4.4. Profundidad edificable, ocupación y patios del PGOU).

Es de especial relevancia destacar que aunque sea una parcela única, la fachada se compondrá de tal manera que conserve la estructura de las dos parcelas originales, manteniendo la imagen consolidada de la C/Refino.

Demolición

Para poder conseguir el resultado pretendido de unificar ambas parcelas y poder ceder al ayuntamiento las dos parcelas destinadas a viario público descritas anteriormente será necesario demoler las construcciones existentes tanto en la parcela 16 como en la parcela 17.

En la parcela 16 se demolerá el edificio actual existente, el cual conserva toda sus características, estructura y cubierta pero en mal estado de conservación.

En la parcela 17 únicamente habría que derribar la fachada del edificio que una vez hubo en la parcela ya que es lo único que se conserva del mismo.

3.4.2. Descripción de las parcelas resultantes y de la volumetría propuesta



Figura 3.6. Geometría y dimensiones de la parcela propuesta resultante 18A.

Adopta la forma de polígono irregular de nueve lados que encierra en su interior una superficie plana horizontal de 150,60 m² (CIENTO CINCUENTA CON SESENTA METROS CUADRADOS).

Parámetros urbanísticos

Superficie: 150,60 m²

Ocupación: 100% en plantas y 70% bajo cubierta

Edificabilidad total: Se calcula en base a la ocupación. Sabiendo que la ocupación puede ser del 100% y que se puede construir B + 3 plantas:

$$150,60 \text{ m}^2 \cdot 4 \text{ plantas} = 602,40 \text{ m}^2$$

En el caso de que no se consuma toda la edificabilidad en alguna de las plantas la sobrante se puede utilizar en el bajo cubierta, no superando nunca la ocupación del 70% de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

Uso: Residencial plurifamiliar

Ordenanza: Condiciones particulares del PEPRI_Centro de Málaga.

Altura máxima: Baja + 3 plantas, pudiéndose aprovechar el bajo cubierta como espacios vivideros de la vivienda inmediatamente inferior bajo las condiciones establecidas en el Artículo 12.4.2. del Capítulo 2 del PEPRI_Centro.

Altura mínima de pisos: Según el Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas del capítulo cuarto. Zona Ciudad Histórica del PGOU de Málaga, recogido en el Artículo 7. Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas del capítulo 2 del PEPRI_Centro:

- o Altura libre de planta baja: Máxima: 4, 20 m; Mínima: 3,50 m. En el caso de destinarse a vivienda se deberán mantener exteriormente estas alturas pudiendo modificarse interiormente.
- o Altura libre de plantas: Mínima: 3 m.
- o Altura de cornisa: 13,52 m

Posición de la edificación: La edificación se dispone ocupando el 100% de la nueva parcela, alineada a la nueva alineación, con un espacio libre de un patio interior y con una composición de fachada similar a las existentes, dividida en dos módulos.



Figura 3.7. Alzado del nuevo inmueble propuesto donde se puede apreciar la propuesta de fachada fraccionada que hace referencia a las antiguas parcelas segregadas. También se representan los inmuebles colindantes (C/ Refino nº 9 y C/ Peña nº 25).

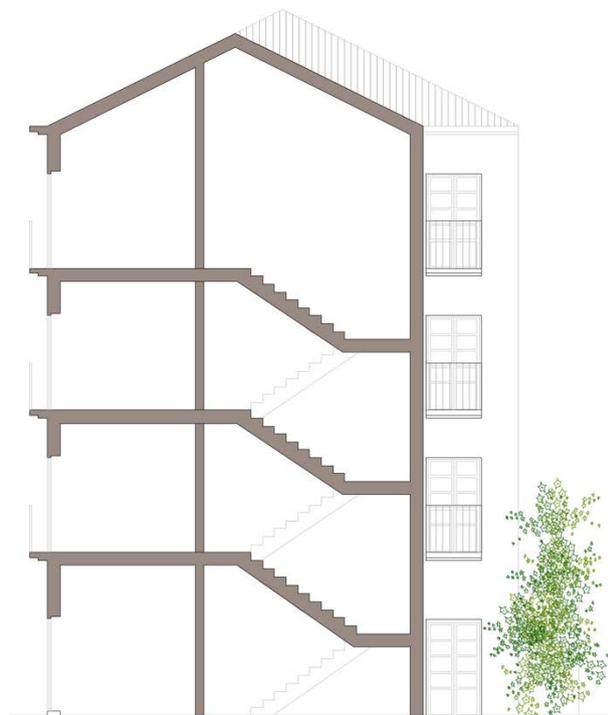
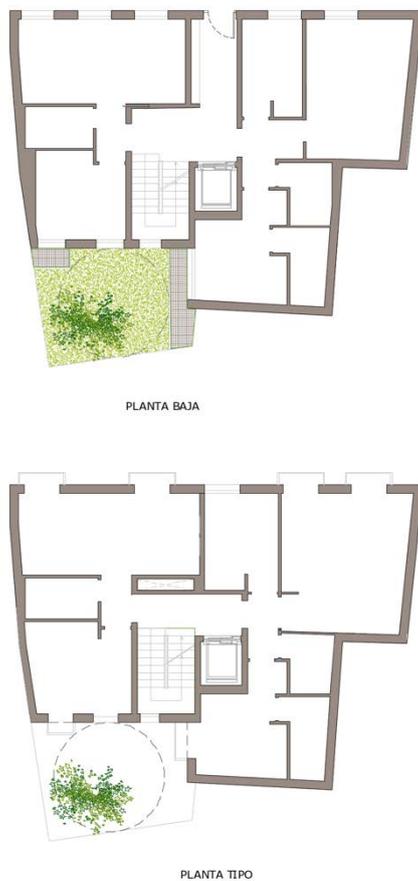


Figura 3.8 (izquierda). Planta baja y planta tipo del nuevo inmueble propuesto.

Figura 3.9 (arriba). Sección por el núcleo de comunicación vertical del nuevo inmueble

3.4.3. Inexistencia de perjuicios a terceros

De la ordenación propuesta que se establece en el presente Estudio de Detalle no se deducen perjuicios para las fincas colindantes y las situadas en el entorno próximo; es más, sucede todo lo contrario ya que se mejora la circulación a través de la C/Refino al alinear ambas parcelas a la alineación marcada por el PGOU, que es la misma que ya han adoptado precisamente las parcelas colindantes.

3.4.4. Conclusión

De este Estudio de Detalle se deduce la necesidad de intervenir sobre las parcelas 16 y 17 de la calle Refino, ambas en posesión del mismo propietario para resolver un problema existente en dicha calle. Por lo que se considera una oportunidad para unificar la visión de la C/Refino dentro del Centro Histórico de Málaga y de mejorar la circulación peatonal a través de la misma calle, cediendo la parte que se encuentra fuera de ordenación al ayuntamiento. Para ello se realizan los siguientes pasos:

- Segregación de las parcelas 16 y 17 en cuatro parcelas diferentes de las cuales dos se ceden al ayuntamiento (fuera de ordenación).
- Demolición de las construcciones existentes que se encuentran construidas fuera de la alineación propuesta en el PGOU.
- Unificación de las dos parcelas que no se han cedido al ayuntamiento en una única para poder cumplir así las disposiciones de parcela mínima de 130 m² que marca el PEPRI_Centro.
- Construcción de un nuevo inmueble cuya composición de fachada se realiza estudiando las fachadas existentes actualmente para no alterar la imagen de la C/Refino. Con este propósito, a pesar de ser un único edificio, se propone una fachada fragmentada que coincide con la división actual de ambas parcelas 16 y 17.

En Madrid, noviembre de 2019

Los Arquitectos

Luis Álvarez. ABM Arquitectos

Autor del Encargo

4. ÍNDICE DE PLANOS

1. Situación. Ortofotos. PGOU.	S/E	ED00
2. Situación. PGOU. Usos de suelo y edificación.	S/E	ED01
3. Situación. PGOU. Clasificación del suelo.	S/E	ED02
4. Situación. PGOU. Calificación, Usos y Sistemas.	S/E	ED03
5. Situación. PGOU. Calificación PEPRI Centro.	S/E	ED04
6. Justificación de cumplimiento de ordenanzas. Estado actual	1/200	ED05
7. Propuesta de Nueva Parcelación	1/150	ED06
8. Propuesta del futuro inmueble de la nueva parcela	1/150	ED07