

Agosto de 2016

Innovación Estudio de Detalle

Resumen Ejecutivo

ED-T.1 "Bulevar Pasteur"

Innovación del Estudio de Detalle de la unidad de actuación ED-T.1 "Bulevar Pasteur" definida en la Innovación del PGOU de Málaga en relación a las manzanas comprendidas entre las calles Arturo Toscanini, Franz Kafka, Avda. Gregorio Prieto y Avda. Doctor Manuel Domínguez. **Reforma Agosto 2016.**

PROMOTOR

HEREF TEATINOS, S.L.

INMUEBLES BELFASA, S.L.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ANGULO SÁNCHEZ, S.A.

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ANGULO SÁNCHEZ, S.A.

ANDALUCÍA ESTE RESIDENCIAL, S.L.

ALISEDA, S.A.

CAJAMAR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

PROYECTO

A. ASENJO Y ASOCIADOS, S.L.P.

ARQUITECTO DIRECTOR

ÁNGEL ASENJO DÍAZ



Proyecto: Bulevar Pasteur

Fecha: Agosto 2016

Ámbito: Unidad de Actuación ED-T.1 "Bulevar Pasteur"

Número de Expediente: 1135

Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Ángel Asenjo y Asociados, S.L.P.

Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

asenjo.net

952 224 225

asenjo@asenjo.net

ÍNDICE DEL DOCUMENTO.

A. MEMORIA.....	5
A.1. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.	5
A.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.....	5
A.2.1. MODIFICACIONES RELATIVAS AL TRATAMIENTO DE LOS ACABADOS DE LAS FACHADAS DE LAS EDIFICACIONES.....	5
A.2.2. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES EDIFICATORIAS MÍNIMAS DE DESARROLLO DEL CONJUNTO.	14
A.2.3. MODIFICACIONES RELATIVAS A LAS ORDENANZAS DE ESPACIOS EXTERIORES.....	17
B. PLANOS.....	21

A. Memoria.

A. MEMORIA.

A.1. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.

Se redacta el presente documento de Innovación del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación ED-T.1 "BULEVAR PASTEUR", definida en la Innovación del PGOU de Málaga en relación a las parcelas comprendidas entre las calle Arturo Toscanini, Franz Kafka, Avda. Gregorio Prieto y Avda. Doctor Manuel Domínguez, aprobado definitivamente con fecha 27.09.2011 (BOP 17.01.2012), para procurar una más adecuada definición de algunas determinaciones de los acabados de la edificación y de la ordenación de la misma.

Para conseguir este objetivo, la presente Innovación plantea modificar los apartados referentes al tratamiento de los acabados de las fachadas de las edificaciones, que planteamos aplicar de forma unitaria al conjunto que se concreta en los aspectos cromáticos y en los huecos de las fachadas de las viviendas del conjunto, así como en el tratamiento de los espacios exteriores, donde se ha estimado conveniente incluir la distribución de fases de ejecución de las zonas verdes. Además, se incluye el ajuste de la delimitación de unidades edificatorias y la asignación del número de viviendas a las mismas, contemplando un mayor número de viviendas de los edificios en esquina, que afecta mínimamente a dos apartados de las Ordenanzas de Edificación.

A.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, el contenido de la presente Innovación se concreta en los aspectos que describimos en los apartados que incluimos a continuación.

A.2.1. MODIFICACIONES RELATIVAS AL TRATAMIENTO DE LOS ACABADOS DE LAS FACHADAS DE LAS EDIFICACIONES.

Las modificaciones relativas al tratamiento de los acabados de las fachadas de las edificaciones se concretan en los apartados 3.3. ESTRUCTURACIÓN COMPOSITIVA DEL CONJUNTO., 3.5. TRATAMIENTO DE LOS ACABADOS DE LAS FACHADAS DE LAS EDIFICACIONES. y 3.6. ASPECTOS CROMÁTICOS DE LOS ACABADOS DE LAS FACHADAS DEL CONJUNTO.

El apartado **3.3. ESTRUCTURACIÓN COMPOSITIVA DEL CONJUNTO.-** del Estudio de Detalle definitivamente aprobado determina lo siguiente:

(...)

"Las fachadas exteriores de los Edificios de esquina se resolverán mediante fachada acristalada en al menos un 50% de su superficie y el resto, de acuerdo con lo que se recoge en los planos P.16, P.17, P.18, P.19 y P.20 de este proyecto, estará acabado con piedra natural de color beige, o mediante cualquier material prefabricado de similares características en textura y color, pudiendo ser opaca la fachada en la zona interior adyacente a la zona residencial del conjunto. El color de dicho acristalamiento estará en la gama de los cristales bronce para todas las manzanas.

Las fachadas exteriores de la zona de Edificación Residencial se resolverán con elementos prefabricados modulados según las tipologías, que se definen en la memoria de este proyecto, utilizándose estos módulos opacos en una superficie máxima del 66% de la totalidad de estas fachadas. Las fachadas interiores del patio podrán ejecutarse de forma convencional mediante la aplicación de cualquier tipo de enfoscado y pintadas de color de la misma gama que el color de los prefabricados de la misma edificación."

Esta parte del contenido del apartado 3.3. se modifica quedando redactado de la siguiente manera:

"Las fachadas exteriores de los Edificios de esquina, en el caso de que se destinen a uso terciario, se resolverán mediante fachada acristalada en al menos un 50% de su superficie. En el caso de que sean destinados a viviendas, estas zonas acristaladas se podrán reducir hasta un 25% de la superficie de fachada. El resto de las fachadas, de acuerdo con lo que se recoge en los planos P.16, P.17, P.18, P.19 y P.20 de este proyecto, estará acabado con piedra natural, o mediante cualquier material prefabricado de similares características en textura y, todo ello, del color elegido para la manzana en la forma propuesta".

Las fachadas exteriores de la zona de Edificación Residencial se resolverán con elementos prefabricados modulados según las tipologías, que se definen en la memoria de este proyecto, utilizándose estos módulos opacos en una superficie máxima del 66% de la totalidad de estas fachadas. Las fachadas interiores del patio podrán ejecutarse de forma convencional mediante la aplicación de cualquier tipo de enfoscado y pintadas de color de la misma gama que el color de los prefabricados de la misma edificación. **Los extremos de estas fachadas, en un ancho aproximado de 0,60 m, deberán ser tratados con los mismos materiales y colores de las fachadas exteriores."**

El apartado **3.5. TRATAMIENTO DE LOS ACABADOS DE LAS FACHADAS DE LAS EDIFICACIONES**, se modifica con objeto de flexibilizar el contenido de sus

determinaciones, lo que implica que este apartado quede redactado de la siguiente manera:

3.5'. TRATAMIENTO DE LOS ACABADOS DE LAS FACHADAS DE LAS EDIFICACIONES.

El acabado elegido para resolver el tratamiento de las fachadas exteriores de los Edificios, en el caso de que los edificios en esquina se destinen a usos terciarios, se realizará mediante fachada acristalada en al menos un 50% de su superficie. En el caso de que sean destinados a viviendas, estas zonas acristaladas se podrán reducir hasta un 25% de la superficie de fachada. El resto de fachadas, de acuerdo con lo que se recoge en el plano P.20 de este proyecto, estará acabado con piedra natural, o mediante cualquier material prefabricado de similares características en textura y, todo ello, del color elegido para la manzana en la forma propuesta.

Con carácter indicativo, el acabado elegido para resolver el tratamiento de las distintas fachadas de las Zonas Bajas o Zócalos de la Edificación de este conjunto, formado por la Planta Baja en las manzanas MR.1 y MR.4 y por la Planta Baja/Entreplanta en las manzanas MR.2 y MR.3, es mediante fachada mayoritariamente acristalada en su puesta en uso, en toda la altura de la edificación de las mismas alineada a la línea de las fachadas, modulada en estas zonas de estas edificaciones en la forma en que se recoge en los planos de ordenación de volúmenes, aunque se entiende, que esta puede ser variada por criterios estrictamente comerciales por razones obvias. La parte superior de este Zócalo de la Edificación estará determinada por un elemento prefabricado continuo lineal que se presenta como coronación de los cerramientos de estas zonas de estas edificaciones.

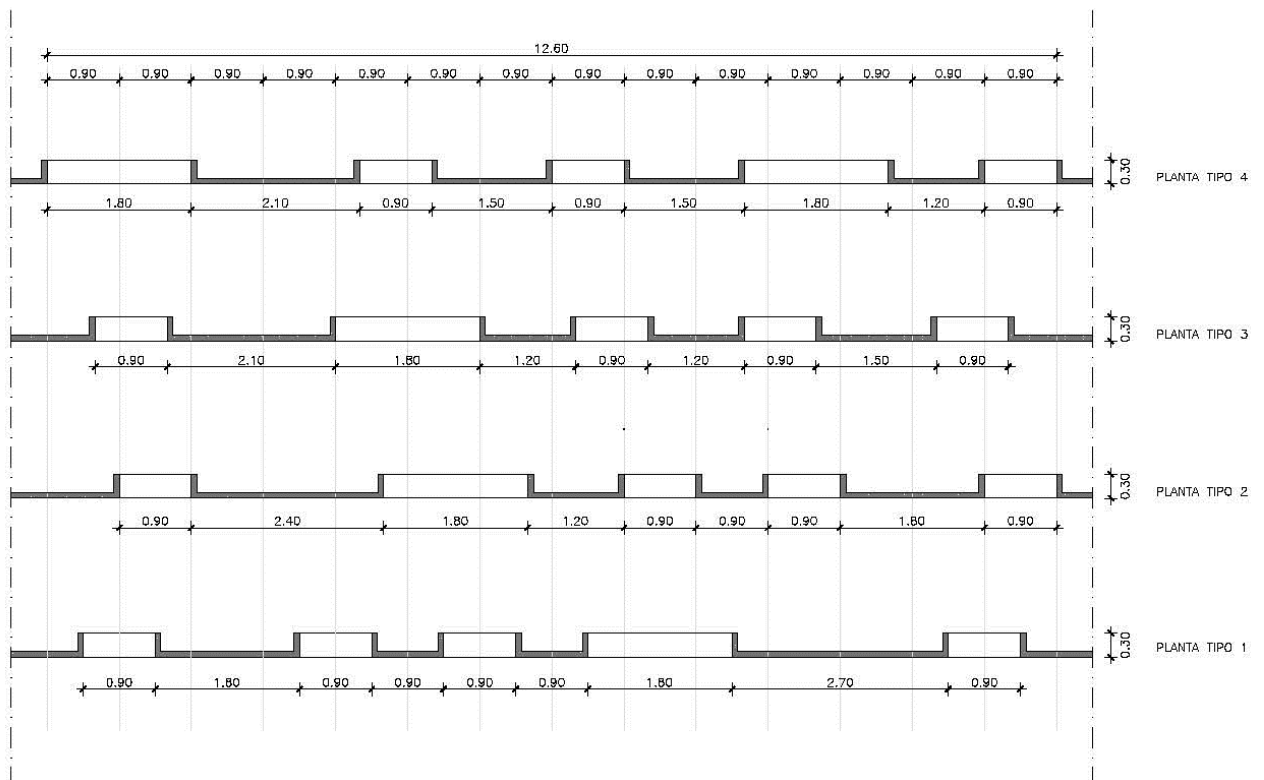
El acabado elegido para resolver el tratamiento de las distintas fachadas exteriores de la Edificación Residencial de todas las manzanas, es mediante módulos prefabricados de hormigón de fibra de vidrio, conformado por la mezcla de cemento blanco microcelular mezclado con fibra de vidrio tratado con colorantes según los casos, lo que definiremos en el apartado siguiente.

Estos módulos son de ancho variable y **altura exterior del orden de tres metros**, lo que tiene una máxima versatilidad para resolver cualquier tipo de cierre de los espacios en la forma en que se precise para cualquier respuesta funcional. Estos módulos se apoyan en elementos que se localizan en los frentes aparentes de los forjados, de 30 cms. de altura y ancho idéntico al de los módulos que soportan, de acuerdo con lo que se recoge en el esquema que insertamos a continuación.

MODULACIÓN BÁSICA DE LAS FACHADAS DE LAS ZONAS DE VIVIENDAS DE LOS EDIFICIOS.

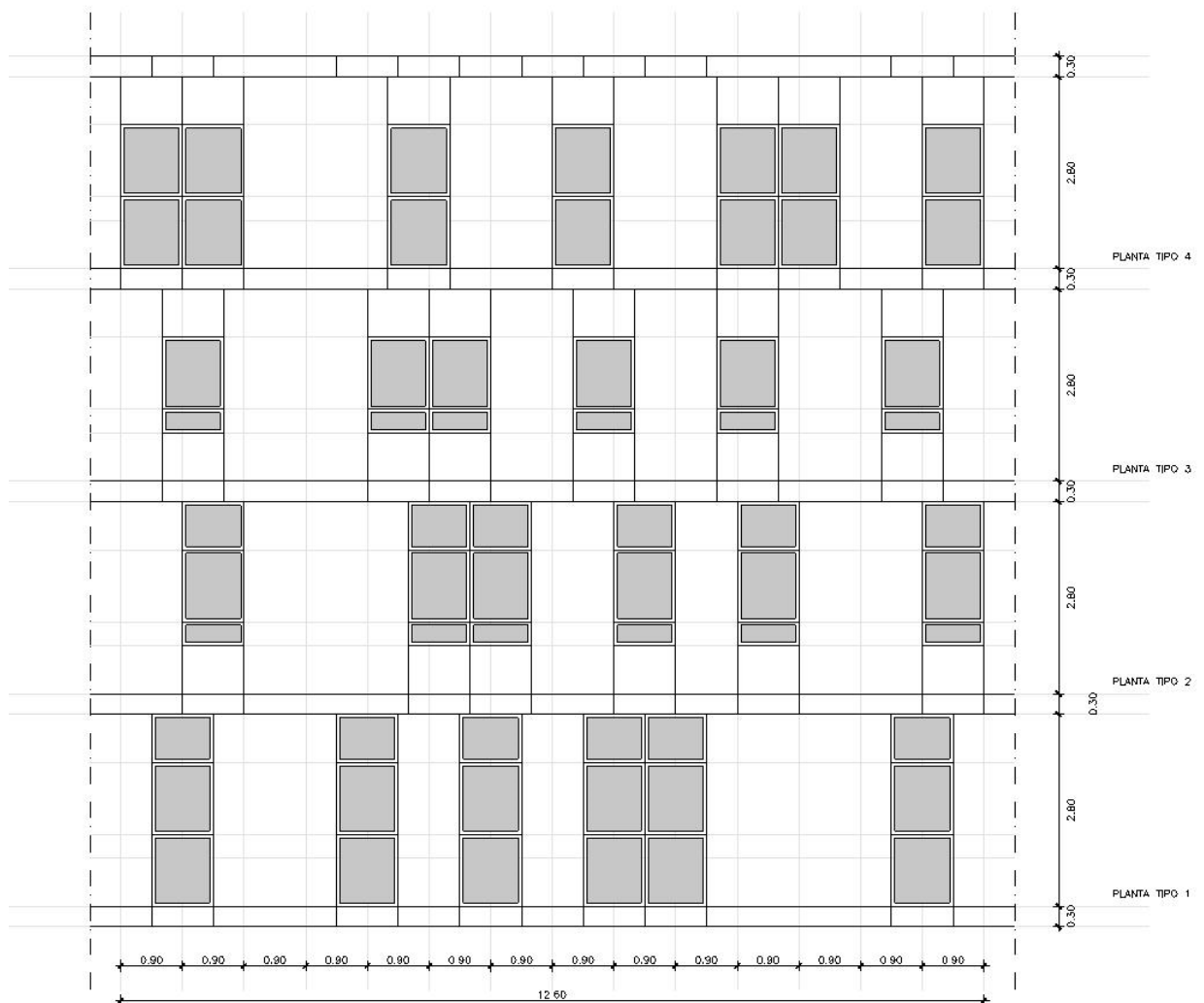
De forma general, recogemos una zona genérica de las fachadas de las zonas de vivienda de los distintos edificios de esta ordenación, donde gráficamente reflejamos la propuesta de modulación básica de las mismas con la que se puede ordenar el conjunto, permitiendo la utilización de los distintos módulos y submódulos planteados para la ejecución de estas fachadas de este conjunto edificatorio, lo que representamos en planta y alzado.

a) A continuación, se recoge una propuesta de ordenación de la posible modulación de la edificación en planta, que exponemos con carácter indicativo, pues podrá ajustarse en todo caso a las necesidades de cada proyecto conforme lo requiera el diseño de las distintas viviendas que se proyecten en este conjunto edificatorio, lo que planteamos de la forma siguiente:

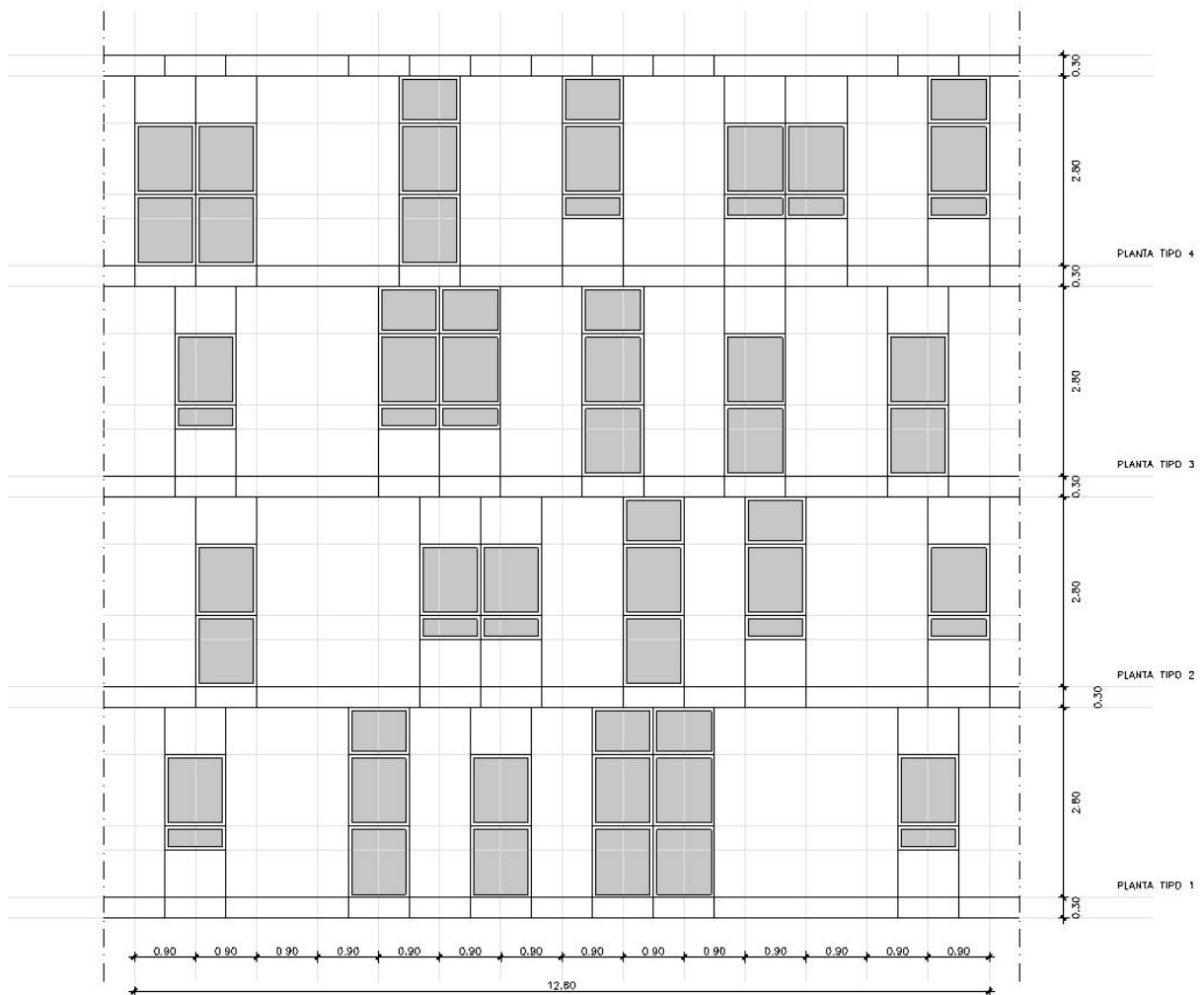


ESTUDIO PARCIAL DE PROPUESTA DE MODULACIÓN DE FACHADA EN PLANTA.

b) A continuación se recogen unas propuestas de ordenación de posibles modulaciones de la edificación en alzado. Para resolver la composición general de la fachada se utilizarán elementos prefabricados de hormigón de fibra de vidrio en las zonas opacas o ciegas de la edificación y carpintería acristalada en los huecos o zonas transparentes de la misma, igualmente modulares de altura variable y ancho fijo de 90 cms., lo que planteamos con carácter indicativo de la forma siguiente:



ESTUDIO PARCIAL DE PROPUESTA DE MODULACIÓN DE FACHADA EN ALZADO 1.



ESTUDIO PARCIAL DE PROPUESTA DE MODULACIÓN DE FACHADA EN ALZADO 2.

- c) En los módulos transparentes de vidrio propuestos para la ejecución de estas edificaciones, hay que contemplar la posibilidad de la colocación de elementos de oscurecimiento, es decir, persianas, que podrán ser abatibles de lámina o enrollables e incluso correderas, lo que en todo caso se colocará de forma unitaria y contigua con la carpintería, retranqueada respecto de la línea exterior de las fachadas de estas edificaciones. Dicha posibilidad queda a criterio del promotor.
- d) Los petos de la planta Ático y de la Planta de Cubierta, como se puede observar en los alzados, se resuelven de idéntica forma limitando su altura de acuerdo con las exigencias de protección según los casos a 110 y 150 cms. respectivamente.
- e) La parte inferior de la planta diáfana estará determinada por un elemento continuo lineal, que se presentará como un elemento de coronación de los cerramientos del

Zócalo de la Edificación, que estructuran a esta fachada en toda su altura. La parte superior también estará determinada por un elemento continuo lineal, que se presentará como apoyo de la fachada de paneles modulares prefabricados, que conformarán la parte residencial.

El apartado **3.6. ASPECTOS CROMÁTICOS DE LOS ACABADOS DE LAS FACHADAS DEL CONJUNTO.**- se modifica igualmente con objeto de flexibilizar su contenido, por lo que queda redactado de la siguiente manera:

3.6'. ASPECTOS CROMÁTICOS DE LOS ACABADOS DE LAS FACHADAS DEL CONJUNTO.

Con el objetivo antes mencionado de conferir un carácter unitario al conjunto, imprimiéndole una cierta variabilidad conceptual y formal al mismo, se define como acabado básico de los elementos opacos de las fachadas, la piedra natural, o cualquier material prefabricado de similares características en textura y, todo ello, del color elegido para la manzana en la forma propuesta. En el caso de las Edificaciones Residenciales se determina, como tratamiento de las distintas piezas prefabricadas de hormigón con fibra de vidrio, que se utilizará como elementos opacos para la construcción de las fachadas de las edificaciones residenciales de los distintos edificios o manzanas de esta ordenación, de forma que la superficie exterior a estos elementos prefabricados se les aplicará el correspondiente material cromático en cualquiera de los tonos básicos, que se definan en este proyecto, utilizando las gamas cromáticas igualmente definidas para cada tono, con lo que se conseguirá una coloración homogénea o variada, pero complementaria y equilibrada, en todas las edificaciones de este conjunto.

En este sentido, cada promotor o promotores de cada uno de los edificios o manzanas del conjunto podrá elegir entre cuatro tonos básicos de los colores propuestos para su aplicación al cemento blanco de los distintos paneles de las fachadas de este conjunto. Estos tonos los definimos a continuación en la forma siguiente:

Color básico 1: siena	(Pantone: 4675 C.)
Color básico 2: arena	(Pantone: 474 C)
Color básico 3: terracota	(Pantone: 487 PC)
Color básico 4: tierra	(Pantone: 5015 PC)

Para cada color básico definimos también unas gamas cromáticas indicativas y las planteamos abiertas dentro de unas tonalidades comprendidas entre los pantones más claros de la gama hasta los de intensidad superior, lo que planteamos, en todo

caso, para que predominen los colores suaves en el conjunto por aplicación a las fachadas del conjunto de colores templados, de forma que no aparezcan fuertes contrastes de entonación entre las distintas edificaciones de este conjunto.

De esta manera, el promotor o promotores de cada edificio o manzana deberán definir el color de las fachadas de una misma manzana en los correspondientes proyectos básico y de ejecución, los que podrá elegir entre las tonalidades definidas en el presente proyecto, lo que permitirá que el conjunto de los cuatro edificios o manzanas sean pintados en la forma que los promotores de los mismos deseen. No obstante, será posible utilizar dos o más tonalidades dentro de un mismo edificio o manzana, que igualmente se ha de recoger en los alzados de los proyectos a tramitar. La primera unidad edificatoria que solicite licencia en cada manzana marcará la pauta orientativa de color, de forma que una vez elegido el color básico en una unidad edificatoria de la manzana, el resto de unidades se adaptarán a este color, a excepción del edificio en esquina que podrá elegir una gama cromática dentro de dicho color básico.

Desde esta perspectiva y para procurar un conjunto entonado desde el punto de vista cromático, también planteamos la necesidad de definir los colores de las carpinterías y de los elementos de oscurecimiento de las fachadas, en el caso de que se coloquen, para lo que elegiremos dentro de cada gama los colores más oscuros, para los paneles de carpintería, que se deben colocar de manera conjunta con las protecciones solares y de oscurecimiento, y, en consecuencia, deben ser del mismo material y color, con lo que garantiza un acabado armónico de todos los elementos constitutivos de las fachadas de estas edificaciones y en definitiva del conjunto.





Con carácter vinculante a continuación exponemos los colores básicos de las distintas gamas cromáticas, con las que se han de tratar las edificaciones a desarrollar, que son las que se describen a continuación:

3.6.1. GAMAS CROMÁTICAS BÁSICAS DE LOS ACABADOS DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES DEL CONJUNTO.

Como hemos apuntado anteriormente, con carácter vinculante, los tonos básicos con los que se han de desarrollar los edificios de las distintas parcelas de este conjunto son los siguientes:

TONOS BÁSICOS PARA FACHADAS



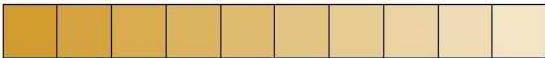

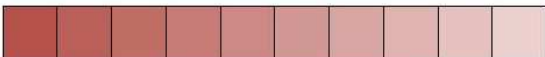

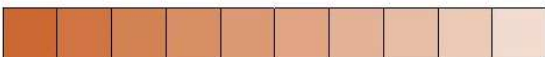

Paneles prefabricados:
micro-hormigón armado
con fibra de vidrio

SIENA	
ARENA	
TERRACOTA	
TIERRA	

3.6.2. CARTA CON CARÁCTER INDICATIVO DE COLORES A UTILIZAR EN FACHADAS RESIDENCIALES DEL CONJUNTO.

De forma indicativa apuntamos la gama de colores, entre los que se debe elegir el color de los acabados finales de los edificios a desarrollar en este conjunto, tanto para los paneles de las fachadas como para las carpinterías de los distintos subconjuntos de este conjunto a desarrollar en las distintas manzanas de esta ordenación, lo que determinará definitivamente las direcciones facultativas de las obras a desarrollar. Estas gamas de color indicativas son las siguientes:

GAMAS CROMÁTICAS PARA FACHADAS

	Paneles prefabricados: micro-hormigón armado con fibra de vidrio	Paneles de carpintería, protecciones solares y de oscurecimiento
SIENA		
ARENA		
TERRACOTA		
TIERRA		

Los colores de la derecha de estas gamas cromáticas son los más claros de cada una de ellas, son prácticamente blancos como puede observarse en la tabla recogida en este apartado de este proyecto, lo que permitirá a los promotores de las edificaciones optar por la entonación, que consideren más adecuada.

A.2.2. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES EDIFICATORIAS MÍNIMAS DE DESARROLLO DEL CONJUNTO.

La presente Innovación modifica el apartado 3.10. del Estudio de Detalle ajustando la asignación del número de viviendas de las unidades edificatorias en esquina de las parcelas MR.1, MR.3 y MR.4 así como la delimitación de las Unidades Edificatorias de la manzana MR.3 que también afecta a la distribución de plazas de aparcamiento, lo que queda configurado de la siguiente manera:

MANZANA MR-1	HUELLA EDIFICABLE (m ² s)	SUPERFICIE EXTERIOR (m ² s)	TOTAL SUPERFICIE (m ² s)	T. EDIF. MAX. (m ² t/m ² s)	Nº VDAS	Etimación PZAS APARC.
Unidades Edificatorias						
MR.1.1	957,81	1.177,90	2.135,71	5.177,76	40	78
MR.1.2	1.354,18	511,72	1.865,90	9.320,40	70	140
MR.1.3	1.993,88	730,81	2.724,69	13.801,84	110	207
	4.305,87	2.420,43	6.726,30	28.300,00	220	425

MANZANA MR-2	HUELLA EDIFICABLE (m ² s)	SUPERFICIE EXTERIOR (m ² s)	TOTAL SUPERFICIE (m ² s)	T. EDIF. MAX. (m ² t/m ² s)	Nº VDAS	Etimación Reserva PZAS APARC.
Unidades Edificatorias						
MR.2.1	1.124,15	310,55	1.434,70	8.784,01	68	132
MR.2.2	1.318,97	345,38	1.664,35	14.049,49	110	211
MR.2.3	1.319,66	340,59	1.660,25	14.049,50	110	211
MR.2.4	1.086,85	492,63	1.579,48	8.582,00	67	129
TOTAL MR-2	4.849,63	1.489,15	6.338,78	45.465,00	355	682

MANZANA MR-3	HUELLA EDIFICABLE (m ² s)	SUPERFICIE EXTERIOR (m ² s)	TOTAL SUPERFICIE (m ² s)	T. EDIF. MAX. (m ² t/m ² s)	Nº VDAS	Etimación Reserva PZAS APARC.
Unidades Edificatorias						
MR.3.1	1.075,60	492,84	1.568,44	7.632,24	67	114
MR.3.2	906,42	223,70	1.130,12	9.154,56	72	137
MR.3.3	940,94	240,83	1.181,77	9.516,77	72	143
MR.3.4	1.926,67	495,71	2.422,38	19.161,43	144	288
TOTAL MR-3	4.849,63	1.453,08	6.302,71	45.465,00	355	682

MANZANA MR-4	HUELLA EDIFICABLE (m ² s)	SUPERFICIE EXTERIOR (m ² s)	TOTAL SUPERFICIE (m ² s)	T. EDIF. MAX. (m ² t/m ² s)	Nº VDAS	Etimación Reserva PZAS APARC.
Unidades Edificatorias						
MR.4.1	1.973,32	723,11	2.696,43	14.360,68	131	215
MR.4.2	1.375,09	519,63	1.894,72	9.183,71	76	138
MR.4.3	957,46	476,70	1.434,16	4.755,61	13	71
TOTAL MR-4	4.305,87	1.719,44	6.025,31	28.300,00	220	425

NOTA: Los parámetros de superficie de las unidades edificatorias, de techo edificable máximo y de número de viviendas de las mismas, recogidos en este cuadro, podrán ser ajustados en un porcentaje máximo del $\pm 10\%$ del total de estos parámetros de las unidades edificatorias pertenecientes a un mismo propietario.

No obstante lo anterior, cabrá un posible trasvase de unidades de viviendas de unas unidades edificatorias a otras dentro de cada manzana por acuerdo entre las propiedades de las mismas.

Esta modificación afecta al plano P.22. Unidades Edificatorias del Conjunto.-, que se adjunta a este documento, así como al apartado 4.2.6. Planta Tipo del Conjunto.-, cuyo contenido ajustamos mínimamente como describimos a continuación:

El apartado **4.2.6. Planta Tipo del Conjunto.-** determina lo siguiente:

(...)

“ Las Plantas Tipo de los Edificios de esquina se destinarán a usos de carácter terciario, (preferentemente oficinas) y residencial en las últimas plantas.

Las Plantas Tipo deberán desarrollarse ajustadas a las alineaciones sobre rasante que determina este proyecto y a las alineaciones interiores, y su ocupación será la resultante de deducir de la huella edificable los patios de luces que se plantean en el interior de la manzana. Sobre dicha alineación no se permiten cuerpos volados cerrados ni abiertos, con la excepción de que, en la fachada interior de este conjunto y en la zona adyacente a los núcleos de comunicación vertical se podrán ejecutar cuerpos de edificación en una longitud máxima de fachada de 3,50 m con un vuelo máximo de 1,50 m, siempre y cuando éstos no afecten a lo exigido por la Normativa de patios contenida en las Ordenanzas de Documento de Revisión del PGOU, para determinar los espacios libres destinados a los mismos de las distintas edificaciones de esta ordenación.”

Como consecuencia de las modificaciones reflejadas en el cuadro anterior, estos párrafos del apartado 4.2.6. quedan redactados de la siguiente manera:

(...)

“Las Plantas Tipo de los Edificios de esquina se destinarán a usos de carácter terciario (preferentemente oficinas) y residencial. En todo caso, el promotor de estos edificios tendrá derecho a desarrollar el parámetro de número de viviendas asignado a las distintas parcelas, siempre y cuando se cumpla el artículo 12.2.34 del PGOU de Málaga referido a densidad máxima de viviendas.

Las Plantas Tipo deberán desarrollarse ajustadas a las alineaciones sobre rasante que determina este proyecto y a las alineaciones interiores, y su ocupación será la resultante de deducir de la huella edificable los patios de luces que se plantean en el interior de la manzana. Sobre dicha alineación no se permiten cuerpos volados cerrados ni abiertos, con la excepción de que, en la fachada interior de este conjunto y en la zona adyacente a los núcleos de comunicación vertical se podrán ejecutar cuerpos de edificación en una longitud máxima de fachada de 3,50 m con un vuelo máximo de 1,50 m **respecto de la línea de la edificación proyectada**, siempre y cuando éstos no afecten a lo exigido por la Normativa de patios contenida en las Ordenanzas de Documento de Revisión del PGOU, para determinar los espacios libres destinados a los mismos de las distintas edificaciones de esta ordenación “

Las modificaciones relativas a las características de las unidades edificatorias mínimas de desarrollo del conjunto afectan al apartado 4.1.6. Alineaciones.-, cuyo contenido, recogido en el Estudio de Detalle ED-T.1 “Bulevar Pasteur” aprobado definitivamente, es el siguiente:

4.1.6. Alineaciones.-

La fachada de las edificaciones se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Alineaciones del presente Estudio de Detalle, sobre la cual no se permite ningún vuelo de cuerpos cerrados o abiertos, a excepción de que, en la fachada interior de este conjunto y en la zona adyacente a los núcleos de comunicación vertical se podrán ejecutar cuerpos de edificación en una longitud máxima de fachada de 3,50 m con un vuelo máximo de 1,50 m, siempre y cuando éstos no afecten a lo exigido por la Normativa de patios contenida en las Ordenanzas de Documento de Revisión del PGOU, para determinar los espacios libres destinados a los mismos de las distintas edificaciones de esta ordenación.

Asimismo, por motivos de composición estética de las fachadas, no se permitirá establecer retranqueos sobre la indicada alineación en la planta baja del edificio.

La presente **Innovación** ajusta el apartado 4.1.6. Alineaciones.- de las Ordenanzas del Estudio de Detalle, con objeto de evitar errores de interpretación, en la forma que se describe a continuación:

4.1.6'. Alineaciones.-

La fachada de las edificaciones se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Alineaciones del presente Estudio de Detalle, sobre la cual no se permite ningún vuelo de cuerpos cerrados o abiertos, a excepción de que, en la fachada interior de este conjunto y en la zona adyacente a los núcleos de comunicación vertical se podrán ejecutar cuerpos de edificación en una longitud máxima de fachada de 3,50 m con un vuelo máximo de 1,50 m **respecto de la línea de la edificación proyectada**, siempre y cuando éstos no afecten a lo exigido por la Normativa de patios contenida en las Ordenanzas de Documento de Revisión del PGOU, para determinar los espacios libres destinados a los mismos de las distintas edificaciones de esta ordenación.

Asimismo, por motivos de composición estética de las fachadas, no se permitirá establecer retranqueos sobre la indicada alineación en la planta baja del edificio.

A.2.3. MODIFICACIONES RELATIVAS A LAS ORDENANZAS DE ESPACIOS EXTERIORES.

La presente Innovación modifica el contenido del apartado **4.4.1. Tratamiento de Espacios Exteriores.-** de las Ordenanzas del Estudio de Detalle, para adaptarlo a lo establecido en el Proyecto de Obras de Urbanización, quedando redactado como se describe a continuación:

En el nivel de rasante de la Planta Baja de la fachada interior del conjunto, que se abre al Bulevar Pasteur, los espacios abiertos definidos en cada manzana MR (MR.1.b, MR.2.b, MR.3.b y MR.4.b) vinculados con cada una de las edificaciones, por tratarse de acerado a realizar sobre sótano de edificación, se ejecutarán conjuntamente con las fases o bloques diferenciados en que se pueden descomponer las manzanas de esta ordenación, debiendo ser concebidos y ejecutados como un amplio acerado proyectado que, aunque se ejecuta sobre suelo privado, es de uso y utilidad pública, razón por la que no podrá ser acotado o privatizado, en ningún caso, con elementos arquitectónicos estables o provisionales, que rompan la continuidad funcional de este acerado a lo largo de las fachadas de los cuatro bloques edificatorios que conforman este conjunto.

En las parcelas MR.1-1, MR-2.4, MR-3.1 y MR-4.3, el pasaje de ancho mínimo 10 mts. existente entre el edificio de esquina y el edificio residencial, se plantea de titularidad privada y uso público, debiendo por tanto permitirse el acceso público a través del mismo.

También serán de obligada ejecución los jardines que discurren delante de estos acerados y que llegan hasta el bordillo del vial del Bulevar Pasteur, situados en las

zonas verdes públicas, ZV.1, ZV.2, ZV.3 y ZV.4, debiendo ser concebidos y ejecutados como una unidad conceptual y funcional, que deberán ser ejecutados de forma conjunta al desarrollo edificatorio de las manzanas residenciales en las que se encuentran (MR.1, MR.2, MR.3 y MR.4). Esto se realizará de forma que, cada una de estas zonas verdes, deberá estar ejecutada de forma previa a la expedición de licencia de primera ocupación de la primera edificación que se desarrolle en la manzana residencial en la que se encuentra. Estas zonas verdes públicas son de cesión obligatoria y gratuita a la Gerencia Municipal de Urbanismo. Igualmente se cederán las franjas de ancho 1,50 mts. existentes en las fachadas exteriores de las manzanas MR.2 y MR.3.

En relación a las zonas verdes públicas V.3/4 y V.8/9, adyacentes a las manzanas residenciales MR.1 y MR.4 respectivamente, deberán estar ejecutadas de forma previa a la expedición de licencia de primera ocupación de la primera edificación que se desarrolle en la manzana residencial adyacente.

Respecto a las zonas verdes públicas V.5 y V.10, adyacentes a las manzanas residenciales MR.2 y MR.3 respectivamente, se componen de una franja ajardinada y otra pavimentada. La franja ajardinada deberá estar ejecutada de forma previa a la expedición de licencia de primera ocupación de la primera edificación que se desarrolle en la manzana residencial adyacente.

Respecto a la franja pavimentada, cada una de las proyecciones horizontales de las parcelas de las que se compone la manzana residencial adyacente, deberá quedar ejecutada de forma previa a la expedición de licencia de primera ocupación de las edificaciones que se desarrollen en las mismas. Dado que las parcelas interiores no tienen acceso directo al viario público, adosada a la edificación en toda la longitud de la franja pavimentada podrá habilitarse una franja con anchura de 5,00 m cuya urbanización no será necesario concluir hasta que la edificación adyacente no esté ejecutada, con objeto de permitir el tránsito de vehículos, maquinaria y aprovisionamientos necesarios para la construcción de las edificaciones a desarrollar. La franja restante de esta zona pavimentada, adosada a la zona ajardinada, deberá quedar ejecutada de forma previa a la expedición de licencia de primera ocupación de la primera edificación que se desarrolle en cada manzana, quedando así habilitada para el tránsito peatonal.

Estos espacios incorporan elementos urbanos generadores de decoración urbana o lugares de estancia, debiendo incorporar el mobiliario urbano y demás infraestructuras, que cualifique a estos espacios al nivel que le es exigible.

El acabado de estos Acerados y de los jardines delanteros deberá ser unitario y se resolverá a través de un Proyecto de Obras de Urbanización de esta Unidad de Actuación, que deberá tramitarse y aprobarse previamente a la concesión de la Licencia de Obras de Edificación. En estos Acerados se establece la obligación de reservar una franja, con un mínimo de 5,00 m de ancho, paralela y adosada al lindero interior de las mismas, cuyo pavimento pueda soportar una carga uniforme mínima de 2.000 kg/m² y una carga puntual 5.000 kg, para acceso de vehículos de bomberos y servicios de emergencia.

En los Estatutos de la Comunidad de Propietarios se podrán delimitar zonas específicas próximas a los locales comerciales ubicados en planta baja, para la ubicación de terrazas vinculadas a los mismos, lo cual se realizará evitando obstaculizar las circulaciones peatonales que se plantean a nivel esquemático en el plano P.21 ORDENACIÓN DE ESPACIOS EXTERIORES del presente documento, y que deberán ser objeto de definición pormenorizada en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización.

En cuanto al espacio central del Bulevar Luis Pasteur que queda situado entre las cuatro manzanas ordenadas en el presente documento, los Propietarios promotores de este planeamiento y de su desarrollo edificatorio, podrán plantear actuaciones de mejora y/o reordenación para la dotación de zonas de estancia con objeto de alcanzar el tratamiento unitario de los espacios libres del conjunto.

Málaga, Agosto de 2016.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ
Arquitecto

B. Planos.

B. PLANOS.

ÍNDICE DE PLANOS.

	ESCALA
P.1. SITUACIÓN EN EL PGOU DE MÁLAGA VIGENTE.	S/E
P.2. DESCRIPCIÓN DE MANZANAS Y ZONAS VERDES.	1/500

Málaga, Agosto de 2016.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.