

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE PACÍFICO

CINCO PARCELAS DEL CONJUNTO "TORRES DE LA SERNA"

MODIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE FACHADA

DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA .ENERO 2018

RESUMEN EJECUTIVO

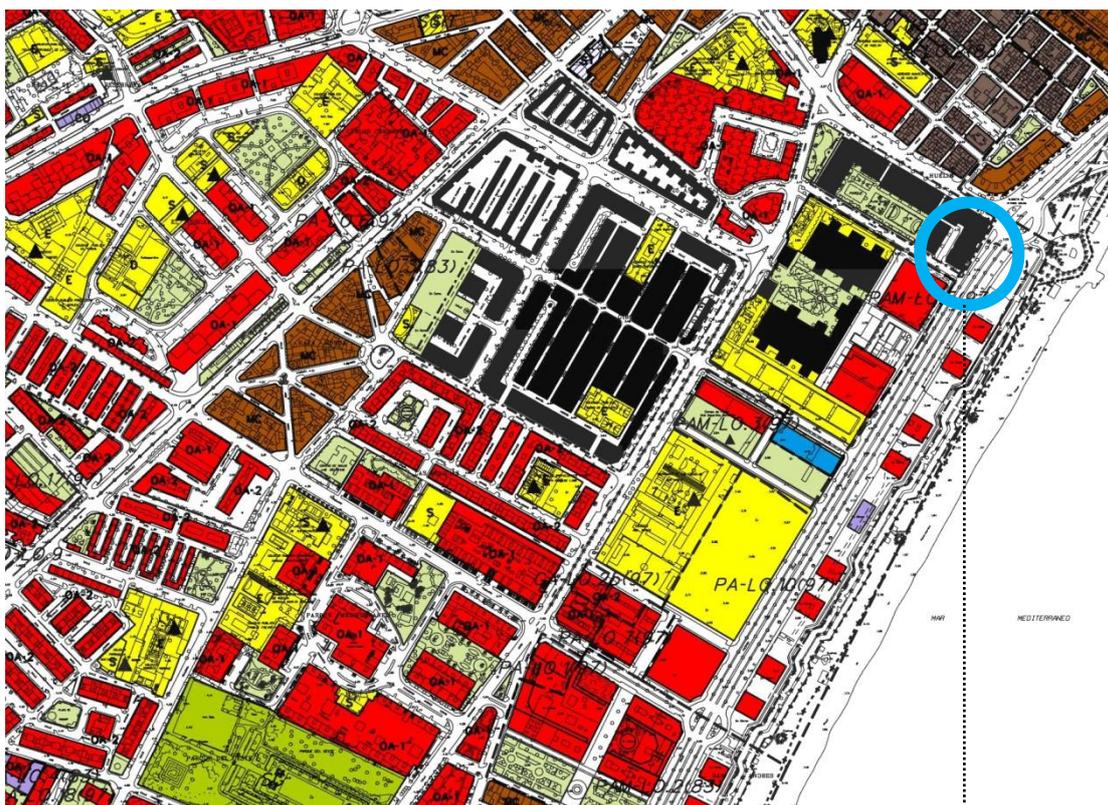
RESUMEN EJECUTIVO

OBJETIVOS Y FINALIDADES:

El presente escrito tiene por objetivo, exclusivamente, la modificación de los criterios de fachada considerados en el Estudio de Detalle de Cinco Parcelas en Calle Pacífico del Conjunto "Torres de la Serna", manteniéndose por tanto la totalidad restante de las consideraciones de edificabilidad, volumetría y alineaciones recogidas en él.

PLANO DE SITUACIÓN:

La presente modificación de criterios de fachada, corresponde exclusivamente a las actuaciones de nueva edificación de las parcelas situadas entre las calles Peñón de Berrueco y el Paseo Marítimo en su tramo de calle Pacífico (grafiadadas en el plano del PGOU en negro)



CINCO PARCELAS
EN CALLE PACÍFICO

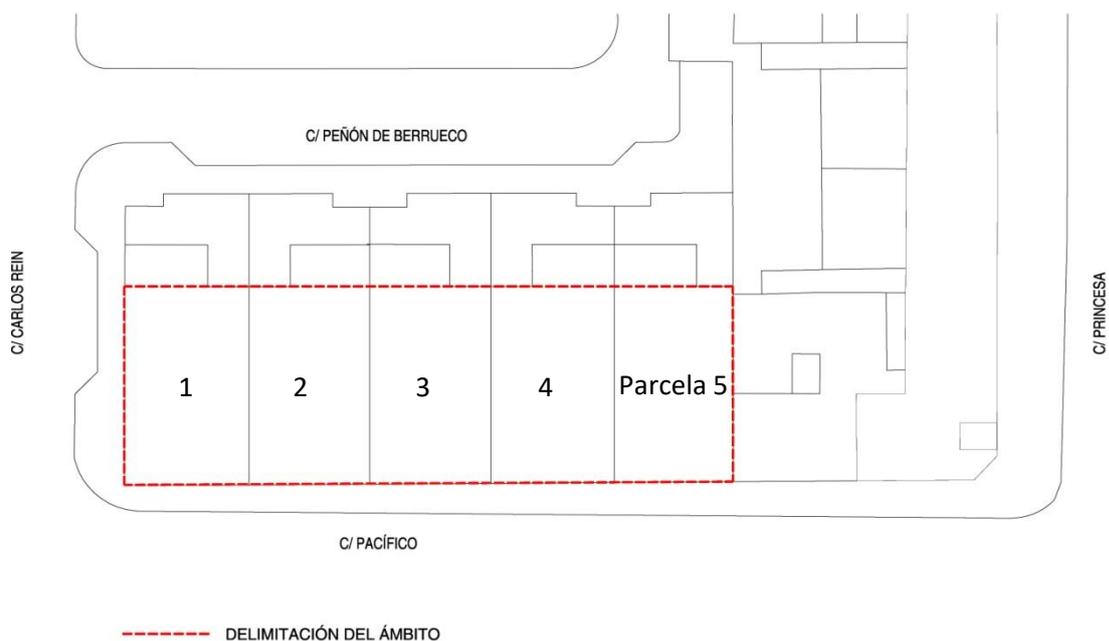
DETERMINACIONES:

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN DE HUECOS

- GEOMETRÍA CUADRADA ($80 \text{ cm} \leq L \leq 300 \text{ cm}$) L= Lado del cuadrado
- PORCENTAJE DE HUECOS $\leq 25\%$ SUPERFICIE DE FACHADA
- SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE HUECOS = 1m
- HUECOS DE DISTINTAS MEDIDAS. NO ALINEADOS

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito al que afecta la presente modificación de criterios de fachada, corresponde exclusivamente a las actuaciones de nueva edificación que se realicen en las parcelas 1-2-3-4-5 situadas entre las calles Peñón de Berrueco y calle Pacífico, dando la parcela 1, en esquina, también a la calle Carlos Rein.



JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE FACHADA

El presente escrito tiene por objetivo exclusivamente la modificación de los criterios de fachada considerados en el Estudio de Detalle de Cinco Parcelas en Calle Pacífico del Conjunto "Torres de la Serna", manteniendo la totalidad restante de las consideraciones de edificabilidad, volumetría y alineaciones recogidas en él.

Dicho estudio de Detalle contempla junto a la definición de alineaciones exteriores e interiores y el establecimiento de los parámetros reguladores de la ordenación de volúmenes, la definición de unos condicionantes morfológicos de las fachadas según unas directrices miméticas inadecuadas a los Criterios que se aplican en las intervenciones en conjuntos monumentales o protegidos.

Conforme a los Criterios de Intervención en arquitecturas históricas patrimoniales, cuyas bases tienen en el "Manifiesto de la Alhambra" (Granada,1953) uno de sus principales pilares, el desarrollo de arquitecturas actuales junto a preexistencias históricas no debe mimetizarse con la existente, evitándose con ello la confusión entre lo nuevo y lo antiguo original. La nueva incorporación deberá encontrar el necesario acuerdo volumétrico con el tejido urbano preexistente, manteniendo en su arquitectura "la adecuación estética a los tiempos que se viven" conforme a los tiempos y sistemas constructivos existentes en el momento de la intervención.

La dignificación de la futura fachada del conjunto de parcelas que actualmente se alinean entre las desde la calle Carlos Rein, tras la tapia de calle Pacífico, precisa como redundante el "Manifiesto de la Alhambra" de una "forma sincera" fiel a la realidad urbana y arquitectónica. Esta realidad urbana viene definida por el nuevo Paseo Marítimo Antonio Banderas, caracterizado por la modernidad con la que dicha intervención ha enriquecido arquitectónica y urbanísticamente la ciudad de Málaga; una operación urbana donde las nuevas edificaciones muestran una ciudad abierta, luminosa y contemporánea, en la que la incorporación de nuevos usos y arquitecturas añade valor al patrimonio previo, realizándolo sin diluirlo entre intervenciones actuales miméticas.

Por dicho motivo se aporta un nuevo Plano de Alzado en sustitución del Plano 7.00 (Alzado) del Estudio de Detalle mencionado y los planos 08.01 (Sección Tipo 1) 08.02 (Sección Tipo 2) y 09.00 (Detalle Sección) cuyas consideraciones forzarían formalmente la apariencia de las nuevas fachadas conforme a soluciones constructivas que buscan mimetizar la nueva intervención con un conjunto residencial de 80 años de antigüedad. Lo cual perjudicaría tanto la preservación del conjunto original, como el entendimiento y ensalzamiento de la arquitectura del Conjunto de Viviendas Torres de la Serna, que erróneamente se imitaría en los aspectos formales con las nuevas viviendas según las directrices planteadas en el Estudio de Detalle y que son el objeto de la presente Modificación propuesta.

Asimismo, se complementa puntualmente la memoria del citado Estudio de Detalle, aportando exclusivamente los puntos referentes a la Fachada del Estudio de Detalle.

Esto es:

Punto 1.3.1.1.1.2. Condiciones particulares de la fachada. y composición de huecos.

Punto 1.3.1.1.1.3. Condiciones particulares de uso.

OTRAS CONDICIONES REFERIDAS A LA FACHADA:

Se establecen otras condiciones comunes a todas las parcelas referidas a la modificación de la fachada y/o condicionantes de la misma que vinculan a todas las parcelas para su coherente homogeneización que vinculan a todas las parcelas incluidas en el Estudio de Detalle:

- Condiciones de composición de huecos: Relativo a la geometría y ordenación de los huecos, que de forma flexible ordene su ubicación, forma y geometría, separaciones mínimas, etc... Se propone una ordenación orientativa (gráfica) no vinculante.
- Condiciones de Homogeneización de Fachada: Que incluye unos criterios mínimos, que vinculen a las cinco parcelas que forman su ámbito de ejecución, y que permita una homogeneización no solo de composición de huecos sino también de materiales, acabados y color de la fachada, así como del tratamiento del castillete y de la planta de cubierta.
- Condiciones particulares de Uso: Que establece un criterio particular para la vivienda en esquina respecto al desarrollo del uso comercial previsto.

OAM arquitectos.

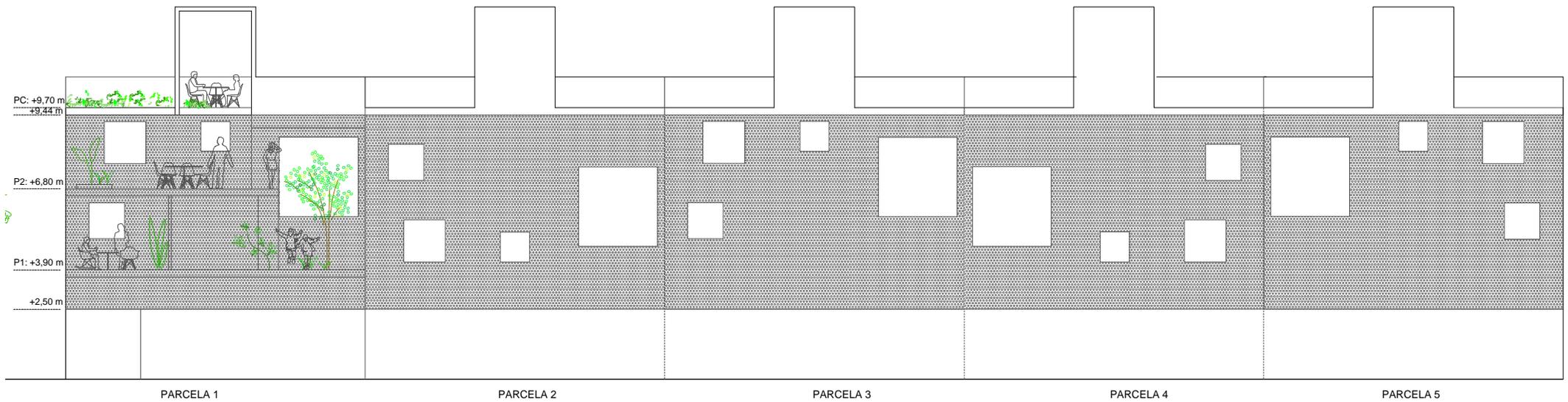
En Málaga, Enero de 2018.



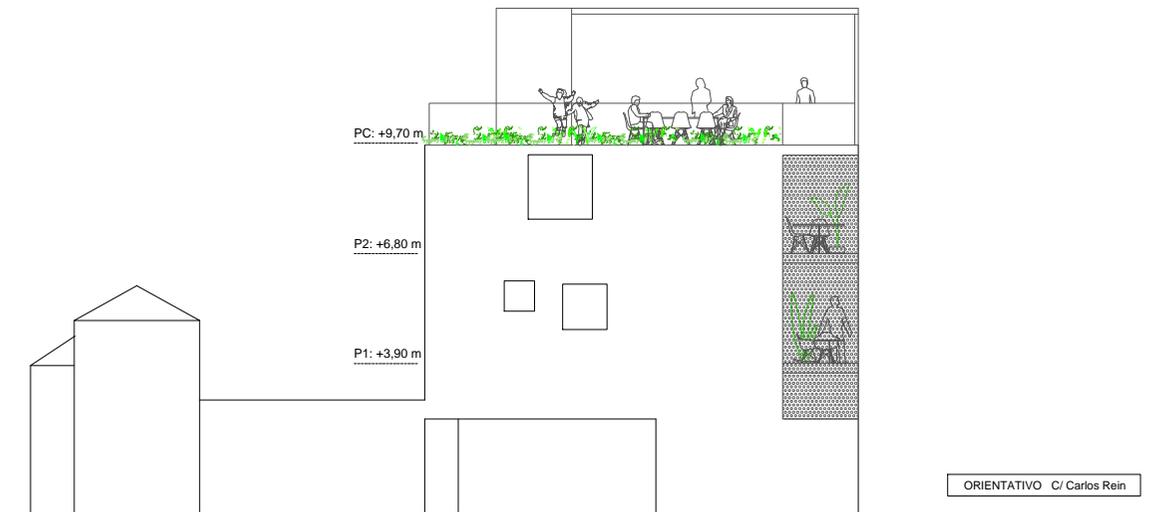
ALZADO C/ PACIFICO

MODIFICADO
SEPTIEMBRE 2006

Fecha: Junio-2005 Escala: 0/100m	ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE CINCO PARCELAS CON FACHADA A LA C/ PACIFICO DEL CONJUNTO TORRES DE LA SERNA		MÁLAGA
	PROMOTORES		Alfonso Martínez Barceño
07.00	ALZADO		Esc: 1/100 <small>1 hoja de 11</small>
mo2 <small>arquitectos - ingenieros</small>	ARQUITECTAS	Ana Morales Uceda Blanca Olivares Gramados	
	INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS	Alfonso Martínez Barceño	
C/ Madre de Dios Nº 44, bajo - Málaga			Teléfono y Fax: 952219544



ORIENTATIVO C/ Pacífico



ORIENTATIVO C/ Carlos Rein

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN DE HUECOS

- GEOMETRÍA CUADRADA ($80 \text{ cm} < L < 300 \text{ cm}$) L= Lado del cuadrado
- PORCENTAJE DE HUECOS $< 25\%$ SUPERFICIE DE FACHADA
- SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE HUECOS = 1m
- HUECOS DE DISTINTAS MEDIDAS. NO ALINEADOS

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE CINCO PARCELAS CON FACHADA A C/ PACÍFICO
CONJUNTO TORRES DE LA SERNA. MÁLAGA

ALZADOS ORIENTATIVOS

E 1:200

MODIFICADO ENERO 2018

Cristina García Baeza. Arquitecto
José I. Pérez de la Fuente. Arquitecto

oamarquitectos.es | estudio@oamarquitectos.es | 952 22 58 78

OAM
arquitectos