

RESUMEN EJECUTIVO

1. Objeto y necesidad de tramitar un Estudio de Detalle

La parcela objeto del Estudio de Detalle se sitúa en suelo urbano consolidado, dentro del ámbito denominado Ciudad Histórica regulado por el PEPRI Centro.

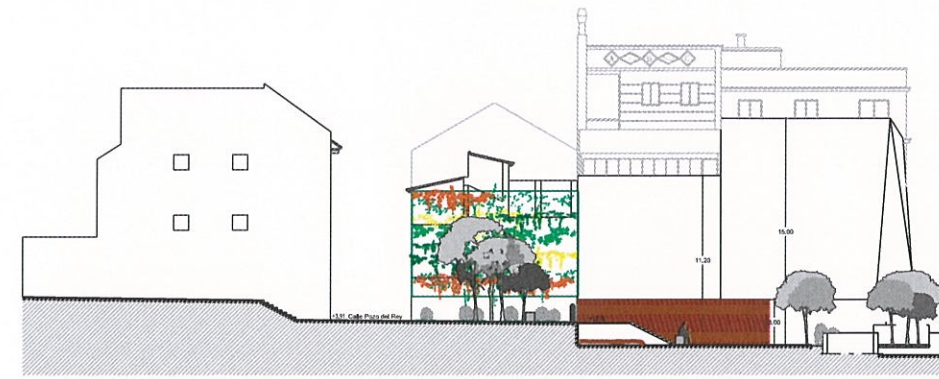
La propuesta trata de recuperar la falda de la Alcazaba como Parque Urbano y la edificación propuesta, potencia la fachada hacia la Alcazaba (actualmente tratada como trasera), así como la reconstrucción de las medianeras existentes, creando una fachada hacia la salida del túnel de la Alcazaba.

2. Ordenación propuesta

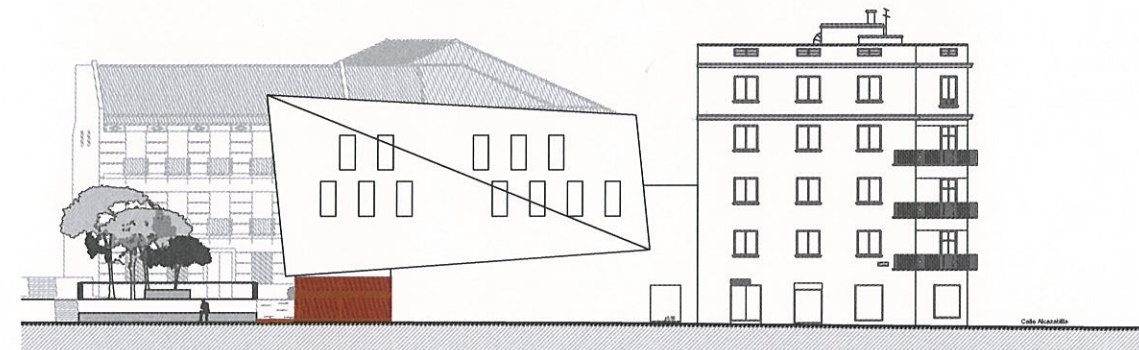
- La ordenación planteada reajusta las alineaciones, con el objeto de no invadir los restos arqueológicos que le afectan.
- la propuesta pretende la rehabilitación paisajística y urbana de la ladera de la Alcazaba.
- El espacio exterior se recupera como espacio urbano ligado a los restos arqueológicos y al propio uso del edificio, convirtiendo la fachada del edificio en espacio de proyección, dando como resultado un volumen escultórico que marca la visual hacia la Alcazaba y que reconstruye esta esquina de la ciudad.
- El volumen responde en una de sus fachadas a la visual de la Alcazaba y la otra fachada a la proyección, para lo cual se crea un paño blanco, limpio de huecos, resaltando la rotundidad del edificio al que se enfrenta.
- El edificio se ordena en torno a un patio de entrada que hace de transición entre el exterior y el interior del edificio y que permite la identificación de los restos arqueológicos emergentes.
- La edificación planteada respeta los patios existentes de forma que se respeten las servidumbres de vistas creadas por las ventanas de las edificaciones colindantes.
- La reordenación del espacio público es de orden prioritario, para lo cual se propone un jardín vertical en la medianera de la edificación colindante.
- El espacio público, pretende crear un lugar de estancia para observar los restos arqueológicos existentes y las proyecciones en la fachada del nuevo edificio.

3. Cuadro de características

Concepto	PEPRI CENTRO	ED propuesto	
Superficie m ²	460,00	460,00	
Ordenanza	PEPRI Centro y Ordenanza Ciudad Histórica subzona C1	Ordenanzas del ED Ap. 2.2	
Edificabilidad	Según la altura máxima permitida y patios mínimos. Artículo 12.4.4 del PGOU 2011 que sustituye al 6º del PEPRI Centro.	Planta baja	478,10 m ² t
		Planta 1	277,55 m ² t
		Planta 2	437,60 m ² t
		Planta 3	360,75 m ² t
		TOTAL	1.554,00 m²t
Altura máxima	PB + 5 Plaza nueva apertura	PB + 3	
Uso	Equipamiento	Equipamiento	



ALZADO A LADERA DE LA ALCAZABA



ALZADO A PZA. JESÚS EL RICO

