

**ESTUDIO DE DETALLE
RESUMEN EJECUTIVO
C/ VICTORIA N° 82-84, MÁLAGA.**

**MARTA SANTOS VILLEN
Arquitecto**

COLEGIADA N° 706. C/ Panaderos 10, of. 206. 29001 MALAGA. 952603268

MEMORIA

- 1.- OBJETO DEL TRABAJO.**
- 2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**
 - 5.1.- Idoneidad del Estudio de Detalle
 - 5.2.- Información: Normativa de aplicación.
- 4.- PROPUESTA.**
- 5.- ESPACIOS LIBRES Y VIALES.**
- 6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**
- 7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMATIVAS REGULADORAS DE ACCESIBILIDAD.**
- 8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS AFECCIONES AERONÁUTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA (JULIO 2011).**
- 9.- PLANOS.**
 - 9.1.- Esquemas planta baja y primera edificación existente.
 - 9.2.- Situación en Plano de Calificación del PEPRI Centro
 - 9.3.- Situación en Plano de Alineaciones, Alturas y Rasantes del PGOU de Málaga.
 - 9.4.- Planta Sótano.
 - 9.5.- Planta Baja.
 - 9.6.- Planta Primera.
 - 9.7.- Plantas Segunda y Tercera.
 - 9.8.- Planta Ático.
 - 9.9.- Planta Cubierta.
 - 9.10.- Alzado C/ Victoria 82-84 y Sección BB´.
 - 9.11.- Sección AA´.
 - 9.12.- Alzado C/ Victoria. Propuesta de Ordenación.

MEMORIA

1.- OBJETO DEL TRABAJO.

Redactar Estudio de Detalle de dos parcelas colindantes, los números 82 y 84 de la Calle Victoria de Málaga, C.P. 29012. Dicho Estudio de Detalle es necesario para poder edificar un único edificio en ambas parcelas, tal y como establece el PEPRÍ Centro.

El trabajo trata de la ordenación de los volúmenes correspondientes a la edificación conjunta que se pueden disponer en las parcelas en cuyo emplazamiento se actúa sin modificar ningún parámetro urbanístico.

2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El Estudio de Detalle se extiende a dos parcelas colindantes, las correspondientes a los nº 82 y 84 de la C/ Victoria.

A continuación se describen ambas parcelas.

Parcela nº 82.

Tiene su fachada a C/ Victoria con una longitud de 5,77 m., muy escasa respecto a la superficie de la parcela de 205,49 m² con la que cuenta. Su forma son dos pastillas aproximadamente rectangulares, perpendiculares, conectadas por un “pasillo” paralelo a la calle. Sus linderos son:

- Noroeste: Fachada a C/ Victoria con una longitud de 5,74 m. y al fondo medianera con la parcela nº 78-80 de dicha calle.
- Noreste: Medianera con la parcela nº 84 de C/ Victoria.
- Sureste: Medianera con la parcela nº 84 de C/ Victoria y la nº 6 de C/ Agua.
- Suroeste: Medianera con la parcela nº 78-80, la nº 76 y la nº 70-72-74 de C/ Victoria.

Ocupando parcialmente el solar en la zona próxima a calle Victoria y con fachada a dicha calle se encuentra edificado un inmueble de Baja + 1. Data del año 1.890 según catastro. Cada planta cuenta con 100 m², sumando un total de 200 m² construidos. Actualmente está tapiado pero su último uso hace años fue de un local comercial en planta baja y una vivienda entre planta baja y primera. El promotor adquiere dicho inmueble en estado precario, por lo que

encarga a Cemosá, laboratorio homologado de reconocido prestigio, un Informe de Inspección de la Edificación completo, con los ensayos oportunos. Dicho informe concluye con: **RUINA TÉCNICA** de la edificación, debido a que se dan de forma generalizada “daños no reparables técnicamente por medios normales”.

Tiene Protección Arquitectónica de grado II. La ficha del catálogo de edificios protegidos consigna únicamente como elementos de interés, en observaciones, la Composición original de la fachada y a continuación dice textualmente en Observaciones de la Propuesta “No tiene interés alguno”.

Parcela nº 84.

Tiene su fachada a C/ Victoria con una longitud de 5,19 m., muy escasa también respecto a la superficie de la parcela de 150,69 m² con la que cuenta. Su forma son dos pastillas aproximadamente rectangulares, perpendiculares, conectadas por un “pasillo” perpendicular a la calle. Sus linderos son:

- Noroeste: Fachada a C/ Victoria con una longitud de 5,19 m. y medianera con la parcela nº 82 de dicha calle.
- Noreste: Medianera con la parcela nº 86-88 de C/ Victoria y la nº 6 de C/ Agua.
- Sureste: Medianera con la parcela nº 82 de C/ Victoria y la nº 6 de C/ Agua.
- Suroeste: Medianera con la parcela nº 82 de C/ Victoria.

Actualmente es un solar.

Topográficamente ambas parcelas son sensiblemente planas, estando el fondo ligeramente más alto que el nivel en C/ Victoria, aproximadamente 1m. C/ Victoria presenta un muy suave declive de Noroeste a Sureste.

En las parcelas no existe ningún tipo de especies vegetales.

Están dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

- Suministro de agua potable
- Suministro de energía eléctrica en baja tensión
- Conexión al servicio municipal de alcantarillado

- Conexión a la red de telefonía.

La calle a las que dan fachada, C/ Victoria, es una calle rodada, con la calzada asfaltada, amplias aceras pavimentadas y dispone de alumbrado público, estando todos los servicios en óptimas condiciones de utilización.

El ámbito de actuación consta, por tanto, de una superficie de 356,18 m², y se pretende el tratamiento unitario del segmento de suelo formado por la agregación de las citadas parcelas.

La geometría complicada de ambos solares - poca fachada a la calle, mucho fondo con dos pastillas perpendiculares aproximadamente rectangulares estranguladas en la parte central - da lugar a la necesidad de proyectar un único edificio.

Además, de forma independiente los solares no cumplen si quiera con la longitud mínima de fachada establecida por el PEPRI Centro de 6,5 m. El nº 82 cuenta con una longitud de fachada de 5,77 m. y el nº 84 de 5,19 m.

También es importante tener en cuenta el entorno. La modulación de las fachadas colindantes y próximas es de 4 huecos o más, por lo que no tendría sentido obligar a mantener dos edificaciones independientes de 2 huecos cada uno. Además los dos edificios colindantes de calle Victoria también proceden de la unión de dos inmuebles, con su correspondiente Estudio de Detalle, a un lado de la unión de los números 78 y 80 y al otro de la unión de los números 86 y 88. También se unieron entre otros los nº 70,72 y 74 de la misma calle.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

El Plan General de Ordenación Urbana de Málaga vigente califica los solares como Suelo Urbano. Las parcelas incluidas en el presente Estudio de Detalle están así mismo sujetas a las especificaciones del Plan Especial de Reforma Interior del Centro.

3.1.- Idoneidad del Estudio de Detalle

El Plan General vigente determina la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, para la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

3.2.- Información: Normativa de aplicación.

Son las derivadas del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga y del Plan Especial de Reforma Interior del Centro vigentes.

4.- PROPUESTA.

La propuesta de Ordenación consiste en el tratamiento unitario de las parcelas que conforman el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle.

Descripción de la edificación que se propone

4.1.- Alineaciones y rasantes.

Serán las consolidadas por las edificaciones preexistentes.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son entre medianeras debiéndose respetar la línea que une las fachadas de los edificios colindantes (recientes) de C/ Victoria.

4.2.- Número de plantas y alturas. Usos.

Edificio de Planta Sótano + Baja + 3 + Ático.

- La Planta Sótano se destinará a trastero e instalaciones.
- Planta Baja, destinada a local comercial y viviendas.
- Planta Tipo, destinada a viviendas.
- Planta Ático, destinada a viviendas.

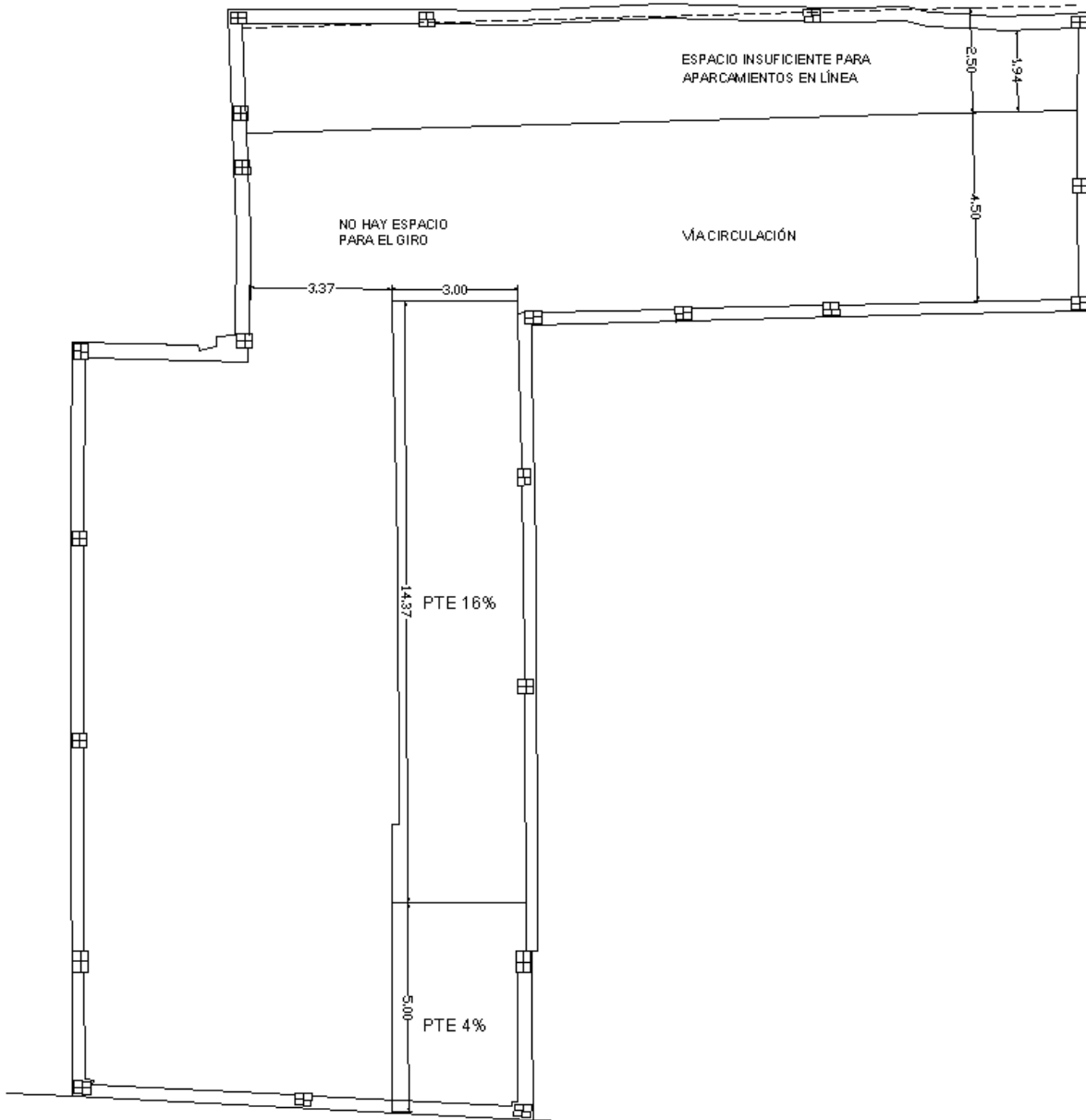
Esta altura, establecida en el PEPR, es la que origina el aprovechamiento tipo de referencia.

No se alteran los usos permitidos en el planeamiento.

Planta Sótano. Justificación inviabilidad de plazas de aparcamiento dada la geometría del solar.

La superficie de solar resultante tras la unión de ambos inmuebles es de 356,18 m². Se intenta proyectar una planta sótano destinada a aparcamientos, pero la geometría del solar lo hace inviable tal y como demostraremos mas adelante.

Opción 1. Acceso de los vehículos mediante rampa.



PL. SÓTANO.

El plano representa un esquema del solar ubicando la rampa de acceso a la planta de aparcamientos. No se han situado los pilares intermedios ni el núcleo de comunicaciones, que evidentemente son necesarios, pero, incluso sin ellos, es inviable proyectar una planta de aparcamientos dada la geometría del solar.

Según normativa vigente los cinco primeros metros de acceso de vehículos deben tener una pendiente máxima del 4% y el resto del 16%. Esto hace que necesitemos un desarrollo total de 19,37 m. (5m. + 14,37 m.) para descender los 2,50 m que se requieren de altura libre (2,30 m. libre de instalaciones + 0,20 m. (muy mínimo) para saneamiento colgado y otras instalaciones).

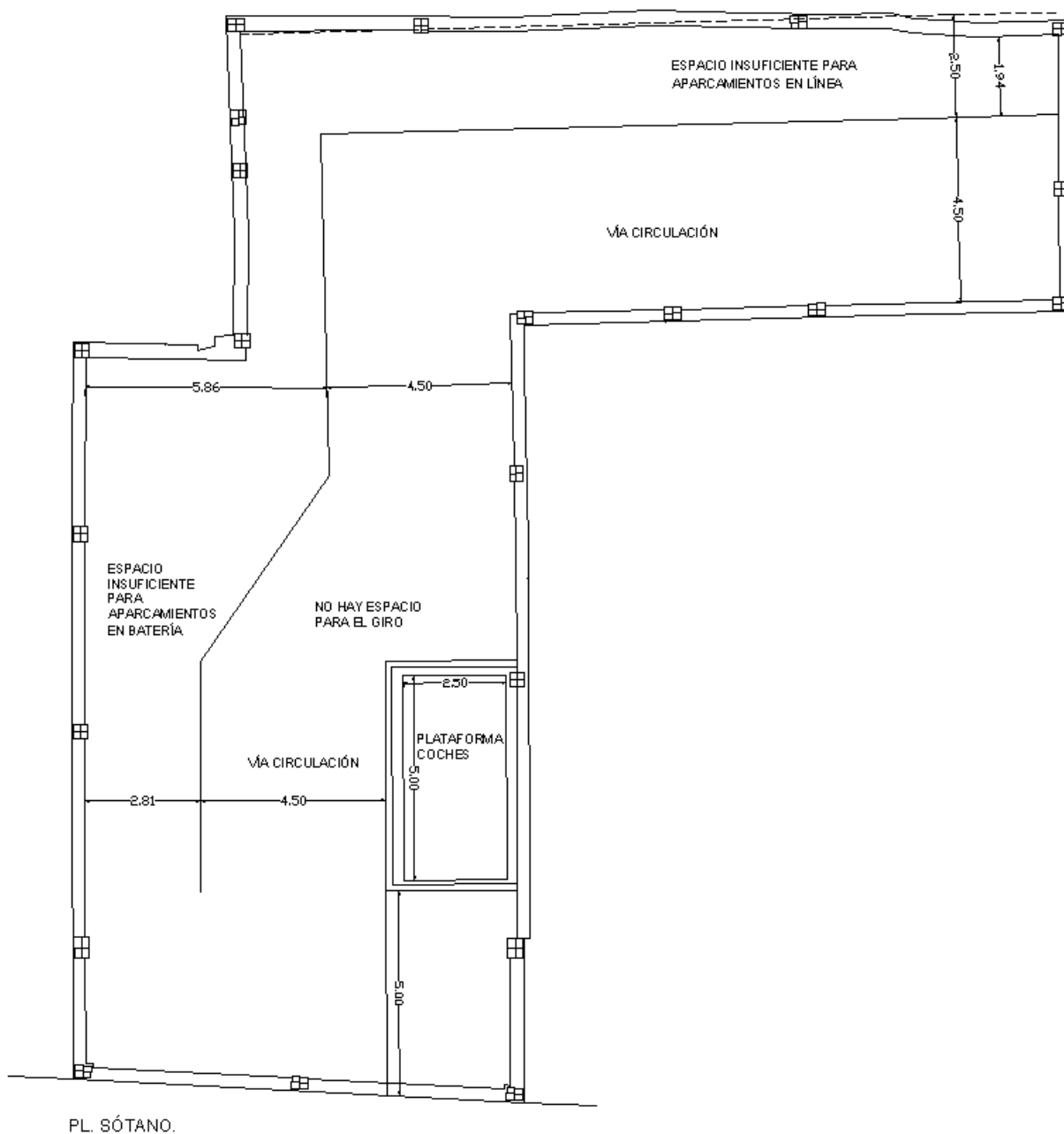
En el plano se refleja una rampa mínima de 3 m. de ancho con las pendientes y desarrollo antes indicados. Se dispone en el lado derecho pues en el izquierdo no hay longitud suficiente de solar y si la hacemos curva el desarrollo sería aún mayor al exigir la normativa una pendiente inferior.

Podemos observar en el plano como desembocamos a una zona donde el giro es inviable hacia el volumen edificatorio paralelo a la rampa.

En el volumen edificatorio del fondo se refleja en plano el carril de circulación de 4,50 m y la línea de 2,50 m. para aparcamientos en línea. Se puede observar como no queda ancho suficiente para aparcamientos en línea ni por supuesto claro está para aparcamientos en batería.

Y a todo esto habría que añadir el núcleo de comunicaciones y los pilares intermedios tal y como hemos comentado al inicio.

Opción 2. Acceso de los vehículos mediante plataforma elevadora.



El plano representa un esquema del solar ubicando una plataforma elevadora de acceso a la planta de aparcamientos. No se han situado los pilares intermedios ni el núcleo de comunicaciones, que evidentemente son necesarios, pero, incluso sin ellos, es inviable nuevamente proyectar una planta de aparcamientos dada la geometría del solar.

Según normativa vigente los cinco primeros metros de acceso de vehículos deben quedar para espera del elevador. A continuación disponemos de una plataforma elevadora mínima

(probablemente requeriría algo más de espacio). Se dispone en el lado derecho para evitar en la medida de lo posible más carriles de circulación y espacios de giro.

Podemos observar en el plano como desembocamos a una zona donde el giro sin maniobras hacia el volumen edificatorio paralelo al elevador es inviable.

En el volumen edificatorio del fondo se refleja en plano el carril de circulación de 4,50 m y la línea de 2,50 m. para aparcamientos en línea. Se puede observar como no queda ancho suficiente para aparcamientos en línea ni por supuesto claro está para aparcamientos en batería.

Y a todo esto habría que añadir el núcleo de comunicaciones y los pilares intermedios tal y como hemos comentado al inicio.

Por tanto debemos concluir que, dada la geometría del solar, no es viable proyectar una planta de aparcamientos.

4.3.- Ordenanzas particulares de edificación

La geometría del solar, de muy poca fachada, formado por dos pastillas aproximadamente rectangulares, perpendiculares, estranguladas en su unión, complica mucho el diseño de la edificación. Se propone la ejecución de viviendas interiores haciendo necesario incorporar un Patio Tipo A, en la zona próxima a la unión de ambas pastillas. Para la ventilación de dormitorios... se propone incorporar un Patio Tipo B.

Se incorpora a continuación cuadro de cumplimiento de las ordenanzas particulares de la edificación propuesta.

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	PROYECTADO
Parcela mínima	130 m ²	356,18 m ²
Longitud mínima de fachada	6,5 m.	10,97 m.
Nº máx. viviendas	70 m ² /vivienda (19 viviendas)	18 viv. < 1.346,10 m ² / 70 m ² /viv = 19,23 viv.
Altura máxima, nº de plantas	PB+3+Atico	PB+3+Atico
Condiciones de patio mínimo	<u>Patio Tipo A</u> $\varnothing_{\text{insc}} \geq h/3$ Sep. Paredes opuestas $\geq 4\text{m}$. 1 lado $\geq h/2$ <u>Patio Tipo B</u> $\varnothing_{\text{insc}} \geq h/3$ Sep. Paredes opuestas $\geq 3\text{m}$.	<u>Patio Tipo A</u> $\varnothing_{\text{insc}} = 5,80\text{ m.} \geq h/3 = 17,25/3 = 5,75\text{ m.}$ Sep. Paredes opuestas $\geq 4\text{ m.}$ 1 lado = 8,70 m. $\geq h/2 = 17,25/2 = 8,63\text{ m.}$ <u>Patio Tipo B</u> $\varnothing_{\text{insc}} = 4,40\text{ m.} \geq h/3 = 13,20/3 = 4,40\text{ m.}$ Sep. Paredes opuestas $\geq 3\text{m}$.
Cuerpos salientes	Vuelo $\leq 0,60\text{m}$. (cerrados) $\leq 1/10$ ancho calle Vuelo balcones $\leq 0,40\text{m} \leq 1/10$ ancho calle Sep min 60 cm vert. aceras	Vuelo (cerrados) = 0,60 m. $\leq 0,60\text{m}$. (cerrados) $\leq 1/10$ ancho calle = 13/10 = 1,3m. Vuelo balcones = 0,40m $\leq 0,40\text{m} \leq 1/10$ ancho

	H desde aceras $\geq 3,50$ m. Sep. Medianería $\geq 0,80$ m.	calle = $13/10 = 1,3$ m. Sep min 60 cm vert. aceras H desde aceras $\geq 3,50$ m. Sep. Medianería $\geq 0,80$ m.
Elementos salientes	Cornisas $\leq 0,30$ m Zócalos $\leq 0,05$ m	Cornisas $\leq 0,30$ m Zócalos $\leq 0,05$ m
Usos predominantes	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Oficina o Terciario Comercial	Locales comerciales en Planta Baja
Nivel protección edificio existente	Protección Arquitectónica de grado 2 (sin interés, solo composición de fachada)	Protección Arquitectónica de grado 2 (sin interés, solo composición de fachada)

Así mismo, a modo de ejemplo, se incorpora a continuación cuadro de superficies construidas de edificio teniendo en cuenta las características anteriores.

Cuadro de superficies construidas

	Sc (m2)
PLANTA ÁTICO	
Vivienda A	46,69
Vivienda B	50,18
Vivienda C	55,23
Vivienda D	65,93
Zonas Comunes	40,73
PLANTA TIPO (SEGUNDA Y TERCERA)	
Vivienda A	66,62
Vivienda B	63,01
Vivienda C	55,23
Vivienda D	65,93
Zonas Comunes	40,82
PLANTA PRIMERA	
Vivienda A	66,62
Vivienda B	63,01
Vivienda C	57,77
Vivienda D	65,93
Zonas Comunes	40,82
PLANTA BAJA	
Local Comercial	101,21
Vivienda A	53,94
Vivienda B	65,93
Zonas Comunes	90,10
PLANTA SOTANO	
Trastero	118,99
Zonas Comunes	42,08

Superficie total construida sobre rasante 1.447,31

superficie total construida bajo rasante 161,07

4.4.- Tratamiento de Cubiertas y Áticos

La planta ático, quedará retranqueada respecto a la fachada, disponiendo de terraza, y su cubierta inclinada de teja estará limitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no superando las intersecciones de dichos planos, los 4,50 metros de altura.

La zona próxima a fachada se proyecta así pues con cubierta inclinada de teja, en sintonía con parte del entorno, en el que conviven por igual la cubierta inclinada con la plana. Esto permite además, en esta zona, techos altos e inclinados en las viviendas de la planta ático.

La zona interior de la edificación se proyecta con cubierta plana con solería cerámica, transitable a efectos de mantenimiento, para poder albergar las instalaciones: máquinas de Aire Acondicionado y Aerotermia. Se sitúan dichas máquinas en el Plano 15R de planta cubierta. Estas instalaciones, tal y como refleja así mismo el plano, quedarán ocultas desde otras zonas mas elevadas del Conjunto Histórico al cubrirlas con estructura de tramex desmontable a efectos de mantenimiento de las máquinas.

Se cuida el número, dimensión y tratamiento de las chimeneas de ventilación y sus remates reduciéndolo al mínimo y evitando la imagen de aspiradores estáticos.

Las cubiertas estarán aisladas e impermeabilizadas y desaguarán mediante red vertical de aguas pluviales hasta red colgada de sótano o arquetas a pie de bajante, enlazadas entre sí y conectadas hasta conducir las a la red municipal de aguas pluviales.

4.5.- Fachada.

La fachada se proyecta con 4 huecos por planta, el mismo número que existía con anterioridad. La edificación actual a demoler del nº 82 tiene dos huecos por planta y la que existía en el actual solar del nº 84 también, sumando entre ambas 4 huecos. Predominan las superficies de macizo sobre las de hueco, las proporciones verticales y se contemplan por encima de la baja cuerpos salientes con carácter discontinuo. Se adjunta alzado aproximado.

La fachada se ejecutará mediante muros capuchina, con revestimiento continuo y/o aplacado y carpintería exterior en pvc.

5.- ESPACIOS LIBRES Y VIALES.

La propuesta no altera la disposición, anchura ni rasantes actuales de calle Victoria, por lo que no se disminuyen las áreas destinadas a espacios libres ni viales, ni el ancho de éstos.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Este Estudio de Detalle es preceptivo por el tratamiento unitario de dos parcelas colindantes, Calle Victoria 82 y 84 de Málaga, situadas dentro del ámbito del PEPRI Centro. El mismo no tiene el alcance y naturaleza suficiente para contener un Estudio económico financiero ni un Informe de sostenibilidad económica, pues no modifica ningún parámetro urbanístico ni supone unas cargas añadidas a las arcas municipales. No conlleva ningún impacto o incidencia en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMATIVAS REGULADORAS DE ACCESIBILIDAD.

Se cumplen las normativas reguladoras de accesibilidad:

- DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.
- Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.

No se crean nuevos espacios urbanos y no se interviene en ningún espacio público, infraestructura o urbanización existente.

8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS AFECCIONES AERONÁUTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA (JULIO 2011).

La totalidad del ámbito del Estudio Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano I.5.6.1. Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable del P.G.O.U. de Málaga, se representan las curvas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas...) así como el gálibo de viario o vía férrea.

La parcela objeto del Estudio Detalle se encuentra fuera de la zona delimitada por el vigente PGOU de Málaga en la que el terreno vulnera la Servidumbre Aeronáutica.

Según el plano de afecciones y protecciones I.5.6.2. Servidumbres Aeronáuticas Término Municipal, la parcela del E.D. se encuentra dentro del límite de aproximación intermedia NDB RWY 31 altitud 175m.

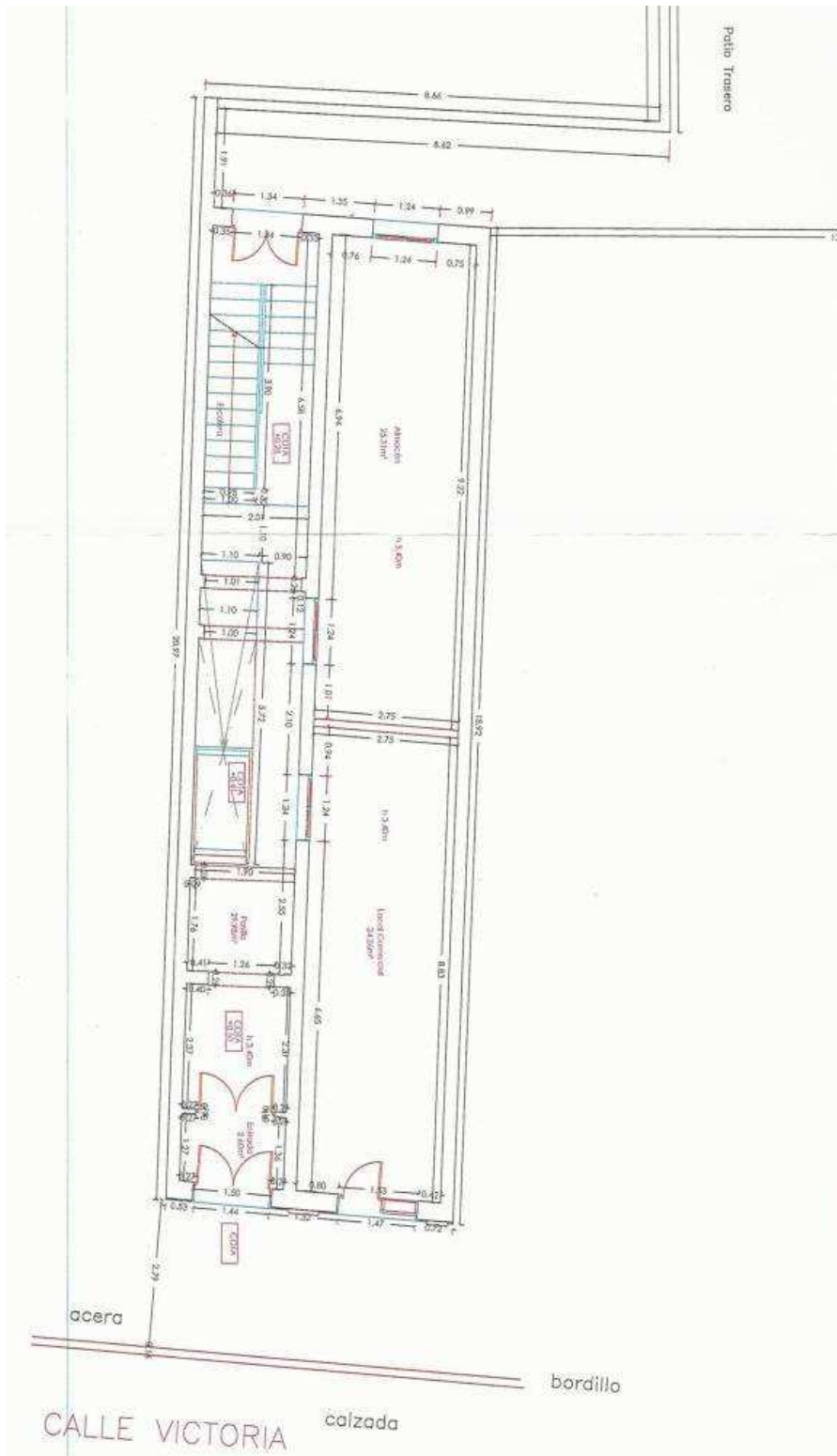
Al sumar la cota donde se sitúa la parcela (+18,00 m. sobre el nivel del mar) a la altura del volumen propuesto (+22,00 m. incluyendo instalaciones, +40,00 m. posible grúa durante la construcción), la altura total no sobrepasará los 58,00 m. sobre el nivel del mar. Con esta altura máxima no se incumple el límite de 175 m. establecido por el P.G.O.U. de Málaga.

ARQUITECTA - Marta Santos Villén

Fecha y firma: Noviembre 2018

9.- PLANOS.

ESQUEMA PLANTA BAJA EDIFICACIÓN EXISTENTE EN C/ VICTORIA Nº 82



ESQUEMA PLANTA PRIMERA EDIFICACIÓN EXISTENTE EN C/ VICTORIA Nº 82

