

TEXTO REFUNDIDO
ESTUDIO DE DETALLE
DE U.O. EN C/ CANASTEROS
MALAGA

PROMOTOR
M^a CARMEN MARCOS GARCIA

ARQUITECTAS
MIRIAM REIN LORENZALE
ALICIA RAMOS-ARGÜELLES BAÑOS

0.- INDICE DE DOCUMENTACION

A.- MEMORIA

B.- PLANOS

Málaga, Julio de 2.000

A.- MEMORIA

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE
DE U.O. EN C/ CANASTEROS
MALAGA

A.- INDICE DE MEMORIA

A.1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO

1.2.- OBJETO DEL TRABAJO

1.3.- DATOS DE LOS SOLARES

1.4.- DESCRIPCION FOTOGRAFICA

A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- SOLUCION ADOPTADA

2.2.- ORDENANZAS REGULADORAS

Málaga, Julio de 2.000

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. AUTOR DEL ENCARGO

El encargo ha sido realizado por Dña. M^a Carmen Marcos García, actuando en calidad de propietaria de uno de los solares (solar nº 6-8), incluido en la Unidad de Ordenación; con domicilio en Málaga, Paseo de Sancha, 55; y con objeto de poder edificar en el solar de su propiedad.

Se encarga el trabajo en Misión Completa a Miriam Rein Lorenzale y Carmen Vila García, arquitectas, colegiadas en el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental.

1.2.- OBJETO DEL TRABAJO

El presente Estudio de Detalle recoge la documentación necesaria previa a la redacción del proyecto para la concesión de licencia de obras, según lo establecido para la Unidades de Ordenación (UO) incluidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del centro de Málaga (PEPRI Centro), actualmente en vigor con las modificaciones incluidas en el P.G.O.U. de Málaga.

Por su carácter complementario y de concreción de los últimos extremos del planeamiento, previos a la concesión de licencia, no debe contener determinaciones propias del planeamiento superior, limitándose a completar y adaptar las determinaciones establecidas en el PEPRI Centro.

En los art. 20, y 24 del PEPRI Centro se establece la necesidad de realizar un Estudio de detalle o Propuesta de Ordenación como medida para ejecutar las determinaciones de este P.E. en las zonas delimitadas como Unidades de Ordenación, como la que nos ocupa; con la documentación necesaria a incluir en la Propuesta, que se indica en el art. 23 del mismo. Con objeto de proceder a la información pública del expediente, se opta por la figura del Estudio de Detalle, no siendo necesaria esta figura de planeamiento pues no se modifican los parámetros del P.E.P.R.I., aunque si vincula a terceros, art. 22 del P.E.P.R.I.

Mediante la redacción de este Estudio de Detalle se pretende un desarrollo pormenorizado de la UO, ajustando la solución a lo previsto en el PEPRI del Centro en lo relativo a alineaciones, rasantes y volumen edificable con arreglo a las alturas permitidas.

1.3.- DATOS DE LOS SOLARES

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentran enclavadas en el Centro Histórico de la capital, en la parte Oeste del mismo.

La Unidad de Ordenación, está delimitada por tres fincas contiguas de propietarios distintos, grafiadas en el parcelario actual con las numeraciones, 4, 6-8 y 10 de la C/ Canasteros.

Estos solares presentan individualmente una forma rectangular, con fachada suroeste a la C/ Canasteros y sus otros linderos medianeros con parcelas colindantes.

La superficie de los solares en la actualidad, con la nueva alineación establecida por el PEPRI y ya marcada con el nuevo pavimento de la calle son las siguientes:

Nº CALLE	SUPERFICIE	PROPIETARIO
4	60.76 m ²	Desconocido
6-8	105.96 m ²	M ^a Carmen Marcos García
10	40.50 m ²	Desconocido

La superficie de la totalidad de la UO es de 207.22 m², y está dotada de las infraestructuras necesarias de agua, luz y alcantarillado a pie de los solares y que discurren por la calle peatonal.

En la actualidad, los tres solares se encuentran exentos de toda edificación, permaneciendo únicamente las trazas y restos de los muros medianeros que conformaban las antiguas edificaciones existentes en ellos.

La topografía de los solares es prácticamente llana y la rasante de la calle está definida por el borde del pavimento existente, existiendo una diferencia de cota de 15 cm. entre un extremo de la alineación y el otro, de los solares objeto de la propuesta.

El acceso a los solares se realiza a través de la C/ Canasteros que es peatonal.

1.4.- DESCRIPCION FOTOGRAFICA

En el apartado B.- Planos de este documento, se aporta documentación fotográfica de ambos frentes de la calle Canasteros, donde se ubica la Unidad de Ordenación.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- SOLUCION ADOPTADA

Los solares se han ordenado con arreglo a lo previsto en el P.G.O.U. desarrollado por el PEPRI. EL Estudio de Detalle se limita por tanto a desarrollar dicho Plan Especial.

Se fijan las alineaciones de la fachada previstas en el PEPRI Centro, que quedan definidas por la línea trazada entre los vértices finales de las edificaciones medianeras colindantes; que queda definida por el borde del pavimento actual.

El número de plantas sobre rasante es de Planta Baja más dos, como se especifica en el cuadro de calles y alturas edificables del PEPRI en su art. 7 y modificado por el art. 13.4.3. del P.G.O.U.

La altura máxima para PB+ 2 es de 10.50 m.

Las viviendas presentarán fachada a la Calle Canasteros y los patios previstos serán del Tipo B, como Patios de Luces, no siendo entendidos como patios estructurantes, sino sirviendo únicamente de iluminación y ventilación de ciertas estancias de las viviendas.

Las edificaciones proyectadas se adosarán a las medianeras y se alinearán a la Calle Canasteros, con la alineación y rasante establecida por el PEPRI, situándose la cota de planta baja por encima de la rasante de la Calle, con objeto de dar privacidad a la vivienda de planta baja.

Dadas las reducidas dimensiones de los solares, y dado que la calle es de acceso es peatonal no se prevén aparcamientos bajo rasante, ni sobre ella.

En cuanto a las condiciones de composición, se prevé que en las fachadas predominen las superficies de macizo sobre las de huecos, que tendrán proporciones verticales, diseñándolos simétricos respecto a ejes verticales. Se proponen balcones con vuelos < de 40 cm. y canto < de 12 cm. únicamente en la planta primera.

La cubierta se tratará con un primer paño de cubierta inclinada de teja cerámica en su color y una parte posterior transitable donde se ubicará el casetón de ascensor y acceso a esta cubierta.

Para mantener la estructura parcelaria original y dado que por el momento sólo se va a edificar el solar intermedio, se prevé que el ritmo de los huecos pueda ser alternado en cada de los solares a edificar.

2.2.- ORDENANZAS REGULADORAS

EL Estudio de Detalle justifica en este apartado el cumplimiento de todos los parámetros reguladores de la edificación establecidos por el PEPRI y aquellos otros del T.R. del P.G.O.U. que sustituyen a estos.

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

Se adoptan en el Estudio de Detalle las alineaciones previstas por el PEPRI para esta calle, estando ejecutadas las alineaciones propuestas por el mismo en casi todo el tramo de calle, salvo en los nº 3 y 5 de la misma a falta de desarrollar por otra U.O.

En cuanto a la rasante se mantiene la de la C/ Canasteros, en la cota más baja de la alineación de los solares.

2.-**Parcelación.** Art. 5 del PEPRI

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, no cumplen con los parámetros de parcela mínima ya que ninguna alcanza los 130.00 m², aunque por estar registradas con anterioridad a la redacción del PEPRI no están afectadas por esta condición de parcela mínima para poder edificar.

Ahora bien, tal y como se expone en el punto 1.3 de esta propuesta, las parcelas son de una dimensión muy reducida, casi inedificables por separado; habiéndose intentado por el promotor de esta propuesta el aunar las tres propiedades para acometer una actuación conjunta, no alcanzándose dicha objetivo (por no poder contactar con las otras propiedades), el promotor de la propuesta acometerá la actuación sobre su solar, no alterándose por tanto en la Propuesta la parcelación existente.

3.- **Profundidad edificable, ocupación y patios.** Art. 6 del PEPRI sustituido por el Art. 13.4.4. del P.G.O.U.

Al no fijarse profundidad ni ocupación por la ordenanza, se ocuparan la totalidad de los solares con excepción de los patios para iluminación y ventilación de viviendas que serán del Tipo B definido en la ordenanza, no siendo patios estructurantes, con una superficie igual a un círculo de diámetro igual a 1/3 de la altura total de la edificación a la que sirve, y con una separación mínima entre paredes opuestas de 3 metros.

4.- **Nº obligatorio de plantas sobre rasante y alturas.** Art. 7 del PEPRI y Art. 13.4.3. del P.G.O.U.

El nº obligatorio de plantas sobre rasante para la C/ Canasteros es de Planta baja más dos, como se especifica en el cuadro de calles del PEPRI; por lo que las edificaciones alcanzarán este nº de plantas y una altura máxima de 10.50 m.

La altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4.20 m. y un mínimo de 3.50m. En caso de destinarse la planta baja al uso de vivienda, se mantendrán estas alturas exteriormente, pudiendo las viviendas tener una altura libre interior distinta, como permite la ordenanza.

La altura libre de plantas altas tendrá un mínimo de 2.80 m.

5.- Tratamiento de cubiertas y áticos. Art. 8 del PEPRI sustituido por el art. 13.4.2. del P.G.O.U.

Las cubiertas se plantean inclinadas de teja cerámica en su color o vidriada con una altura máxima de 2.75 m. desde el último forjado, bajo cuyo espacio se podrán disponer depósitos de agua y otros elementos técnicos de las instalaciones.

En caso de disponer las edificaciones de ascensor, se podrán disponer los elementos técnicos de estas instalaciones, tales como casetón de ascensor ó antenas y armarios para instalaciones de telecomunicación, sobre terraza plana con la misma delimitación de altura de 2.75 m. y separados 5 m. de la cornisa de la última planta.

En esta calle no se permiten los áticos en las edificaciones.

6.- Medianerías. Art. 9 del PEPRI.

Dado que las alturas permitidas en la Unidad de Ordenación son menores que las de los edificios colindantes, no se originarán medianerías entre los nuevos edificios y los ya construidos, salvo durante el tiempo que transcurra entre la edificación de los distintos solares de la propuesta.

7.- Retranqueos. Art. 10 del PEPRI.

En las edificaciones no se proponen ningún tipo de retranqueos en la fachada, ni en planta baja, ni en las altas.

8.- Cuerpos salientes. Art. 11 del PEPRI

Se permitirán balcones y cierros en la planta primera con un vuelo máximo de 0.40 m. En la planta segunda no se permitirán balcones y las barandillas de protección de los huecos irán enrasadas con el paramento de fachada. No se permitirá ningún cuerpo saliente en planta baja.

9.- Elementos salientes. Art. 12 del PEPRI

Se permiten en fachadas y patios las cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0.30 m. y los zócalos que no sobresalgan del paramento más de 5 cm.

10.- Condiciones de composición y ejecución. Art. 13.4.2. del P.G.O.U.

En las fachadas predomina la superficie de macizo sobre la de huecos, predominando la proporción vertical de los mismos.

Los aleros y balcones tendrán un canto máximo de 12 cm.

La elección del tipo de cubierta a utilizar, podrá ser plana o inclinada de teja con los condicionantes del apartado 5 anterior ya que en los edificios colindantes se dan los dos tipos de cubiertas, predominando la cubierta plana en los edificios de altura y la de teja en las edificaciones de pequeña escala.

11.- Nuevos Usos. Art. 39 de PEPRI sustituido por el art.13.4.7. del P.G.O.U.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de las edificaciones.

Al ser los solares de superficie menor de 300 m², y la calle peatonal y de ancho inferior a 6 m., no es obligatorio disponer de aparcamientos en el interior de los edificios.

Se podrán proyectar usos de oficina y terciarios, tal y como se definen en dicho artículo, siempre que dichos usos no sobrepasen el 50% del techo construido y una altura de PB + 2.

Málaga, Julio de 2.000, las arquitectas:

Fdo.: MIRIAM REIN LORENZALE Fdo.: ALICIA RAMOS-ARGÜELLES BAÑOS

B.- PLANOS

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE
DE U.O. EN C/ CANASTEROS
MALAGA

D.- INDICE DE PLANOS

	ESCALAS
0.1.-, 0.2.-, 0.3.-- DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA	
1.- SITUACION EN EL P.G.O.U	1: 5.000
2.- SITUACION EN EL PEPRI	1: 1.000
3.- PROPUESTA DEL PEPRI	1: 1.000
4.- ALINEACIONES Y RASANTES ACTUALES	1: 100
5.- ALZADOS NORTE ACTUALES	1: 100
6.- ALZADOS SUR ACTUALES	1: 100
7.- ALINEACIONES Y RASANTES DE LA PROPUESTA	1: 100
8.- ALTURAS DE FORJADOS, DINTELES Y ALFEIZARES	1: 100
9.- ALZADOS NORTE DE LA PROPUESTA	1: 100