

**ESTUDIO DE DETALLE
DE C/ NOSQUERA, 9 Y 11
MALAGA**

TEXTO REFUNDIDO

PROMOTOR
PROMÁLAGA

ARQUITECTA
MIRIAM REIN LORENZALE

0.- INDICE DE DOCUMENTACION

A.- MEMORIA

B.- PLANOS

Málaga, Marzo de 2.007

A.- MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE
DE EN C/ NOSQUERA, 9 Y 11
MALAGA

A.- INDICE DE MEMORIA

A.1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO

1.2.- OBJETO DEL TRABAJO

1.3.- DATOS DEL EDIFICIO

1.4.- DESCRIPCION FOTOGRAFICA

A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- SOLUCION ADOPTADA

2.2.- ORDENANZAS REGULADORAS

Málaga, Marzo de 2.007

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. AUTOR DEL ENCARGO

El encargo ha sido realizado por la entidad “Empresa Municipal de Iniciativas y Actividades Empresariales de Málaga, S.A.” (PROMÁLAGA), actuando en calidad de propietaria del edificio ubicado en C/ Nosquera 9 y 11, con la intención de rehabilitar dicho inmueble para albergar en él un Centro Municipal de Emprendedores de base cultural.

Se encarga el trabajo en Misión Completa a Miriam Rein Lorenzale, arquitecta, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

1.2.- OBJETO DEL TRABAJO

El presente **Texto Refundido** del Estudio de Detalle, recoge la documentación original visada con fecha 9 de Agosto de 2006, los documentos reformados de memoria y planos visados con fecha de 24 octubre de 2006 y la documentación requerida por el Ayuntamiento en el informe de Aprobación Inicial de fecha 3 de Noviembre de 2006, previo a la Aprobación Definitiva del mismo, consistente en aportar planos de la ordenación interior del edificio, los materiales que se van a utilizar, la ordenación final de los huecos de los alzados interiores y la eliminación de los forjados en la planta superior para dejar vistos los paños de cubierta.

Con fecha 24 de Febrero de 2006, se Aprueba Inicialmente la Modificación de Elementos del PEPRI Centro para actualizar el catálogo de edificios protegidos, con objeto de otorgar a este edificio, anteriormente con protección ambiental, grado de Protección Arquitectónica II y protección específica de fachada, primera y segunda crujía, así como la tipología, de conformidad con lo establecido en su legislación reguladora.

El Estudio de Detalle aporta la documentación necesaria, que justifica la ordenación propuesta, previa a la redacción del proyecto de obras de Rehabilitación del edificio, según lo establecido en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del centro de Málaga, actualmente en vigor con las modificaciones incluidas en el.

En la correspondiente ficha del catálogo se establece que para posibilitar la ampliación en altura del edificio o su ocupación, será necesaria la figura del Estudio de Detalle para los casos como el presente en el que por la existencia de medianeras y otras circunstancias del entorno haya que variar la altura máxima prevista por este plan, tal y como establece el art. 37.e) del PEPRI Centro y el 13.4.3. del P.G.O.U. de Málaga.

La calificación del edificio en el PEPRI Centro es de equipamiento, incluido en una unidad de actuación, que ha sido modificada posteriormente, quedando el edificio fuera de este ámbito.

Mediante la redacción de este Estudio de Detalle se pretenden definir las actuaciones máximas que se puedan ejecutar sobre el edificio para adaptarlo al uso previsto, dentro del grado de Protección Arquitectónica II, establecido para él.

1.3.- DATOS DEL EDIFICIO

El edificio data, según el análisis histórico realizado, de finales del siglo XIX, y se le atribuye su autoría a Gerónimo Cuervo, aunque este dato no está contractado.

Se tiene constancia de su ocupación en el año 1865. Aunque en la cancela de la entrada principal consta una inscripción con fecha del año 1876, que pudiera ser la fecha de realización de la verja o bien de alguna reforma importante que sufriera el edificio con posterioridad.

La tipología del edificio, corresponde con la de vivienda plurifamiliar burguesa de los centros urbanos decimonónicos y es un ejemplo relevante por el tamaño de la parcela dentro del recinto amurallado.

La parcela sobre la que se ubica el edificio tiene una extensión de 898,00 m².y una forma en z, formada por dos cuadrados de proporciones similares desplazados sobre su eje vertical. Presenta una única fachada a calle (C/ Nosquera), con orientación noreste y el resto de sus linderos son medianeros. Los edificios colindantes sobrepasan en varias alturas a las edificaciones existentes en la parcela, por lo que en la actualidad aparecen medianerías vistas de gran altura sobre las mismas.

La parcela está ocupada por una edificación principal, de cuatro crujías, con una altura de Sm +PB +2 + ático, con fachada a C/ Nosquera y un gran patio posterior en cuyo fondo de parcela se ubica otra edificación de una sola crujía y que consta de PB+1. Al patio central y a la edificación posterior también se accede por un pasaje peatonal posterior.

El edificio principal presenta una fachada simétrica de 19.20 m de anchura y un fondo de 22.00 m. Constituida por cuatro crujías con 2 patios interiores de luces, uno situado en la 2ª crujía y que da luces a la zona noble y otro situado en la 3ª crujía de ubicación lateral y da servicio a las viviendas secundarias. Existe un pequeño semisótano que ocupa solamente parte de la 1ª crujía a fachada y algo de la 2ª.

Esta topología, deriva del hecho, de que en este tipo de inmueble el propietario ocupaba la planta baja donde instalaba su negocio o despacho profesional, la planta primera para su vivienda y el resto de plantas, en este caso 2ª y ático, eran en régimen de alquiler o de otros propietarios. De ahí el que el inmueble presente dos portales en fachada el nº 9 y nº 11 y dos escaleras interiores que dan servicio independiente a las distintas zonas del inmueble, caso poco común en esta tipología de viviendas.

A través del portal de la zona noble se accede al patio posterior, de grandes dimensiones (16x19 m); actualmente ocupado en su mitad derecha por una edificación de una planta y también al edificio trasero que debió servir de almacén y caballerizas

de apoyo al negocio del propietario, de ahí que disponga de una tercera entrada quizás de carruajes y mercancías en la parte trasera, dando a un pequeño pasaje peatonal que conecta con el pasaje de Andrés Pérez y C/ Pozos Dulces.

La altura de la edificación desde la cota C/ Nosquera al arranque de cornisa de cubierta en es de 14.00 m. y en la edificación trasera de 8.85 m. desde la cota actual del patio trasero.

Las superficies construidas actuales son las siguientes:

EDIFICACIÓN PRINCIPAL	SUP. CONTRUIDA
Baja	459,43 m ²
Primera	415,33 m ²
Segunda	395,40 m ²
Tercera	247,70 m ²
Semisótano	114,40 m ²
TOTAL	1.632,26 m²

EDIFICACIÓN EN PATIO	SUP. CONTRUIDA
Baja	120,10 m ²
TOTAL	120,10 m²

EDIFICACIÓN TRASERA	SUP. CONTRUIDA
Baja	104,40 m ²
Alta	90,20 m ²
TOTAL	194,60 m²

El total de las superficies construidas en la actualidad es de 1.947 m²

La ocupación actual de la parcela es de 670,00 m², es decir un 75% de la superficie de la misma.



1.4.- DESCRIPCION FOTOGRAFICA



**FACHADA PRINCIPAL A C/
NOSQUERA Y SOLAR
COLINDANTE**



ALZADO COLINDANTE C/ NOSQUERA



MEDIANERAS FACHADA PRINCIPAL A PATIO



MEDIANERAS FACHADA EDIFICIO FONDO DE PATIO



MEDIANERA IZQUIERDA A PATIO



PUERTA ACCESO TRASERA A PASAJE

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- SOLUCION ADOPTADA

La solución adoptada, parte de la base de la Rehabilitar el edificio existente para destinarlo a equipamiento público como Centro Municipal de Emprendedores de Base Cultural. El edificio ha sido recientemente adquirido por el Ayuntamiento con objeto de contribuir a la regeneración de esta parte del centro histórico, con un edificio que dinamice el entorno y que sirva de motor empresarial-cultural a otros futuros usos que se puedan ir incluyendo en esta trama histórica.

Se trata pues de recuperar el inmueble para el uso descrito, manteniendo sus características estructurantes, tipológicas y ornamentales; no afectando a los elementos característicos del edificio, sino poniendo en valor los que en la actualidad por los sucesivos usos tan diferentes a los que ha estado sometido el inmueble (vivienda, oficinas, almacén, colegio, guardería, sala de exposiciones, restauración, etc..), y sus continuas reformas, han perdido su función original, incluso permanecen ocultos.

Se mantiene en su totalidad la fachada del edificio a C/ Nosquera, por tanto la alineación queda definida por la línea de fachada existente, que es la prevista en el PEPRI Centro.

En cuanto al número de plantas, el edificio principal presenta una altura menor (PB+2) que la prevista en la ordenanza para esta calle (PB +3), PEPRÍ en su art. 7 y modificado por el art. 13.4.3. del P.G.O.U, no así su altura máxima que en la actualidad sobrepasa los 13.50m. de la ordenanza, para este nº de plantas, debido a las alturas libres de las distintas plantas de la edificación. Por lo que la altura actual se mantendrá en toda esta fachada principal y hasta la 2ª crujía.

No obstante, se hace imprescindible para dotar a este equipamiento de la superficie necesaria para albergar los usos a los que se va a destinar, y con objeto de ocultar parte de las medianeras existentes de los edificios colindantes, alcanzar en la edificación trasera y en el resto de crujías de la edificación principal (PB +3); aunque para ello y dadas las alturas libres de las plantas del edificio principal, y del trasero, que se mantienen en su totalidad, (salvo caso de reposición por motivos de estabilidad estructural), se supere la altura máxima permitida de 13.50 m. en la fachada al patio trasero.

En cuanto a las condiciones de composición de las fachadas interiores, salvo las plantas baja y primera de ambas edificaciones, que por su composición y estilo deben mantenerse (aunque no estén protegidas); el resto de plantas se tratarán como nuevas fachadas en lo referente a ritmo de huecos verticales y proporciones, con objeto de diferenciar las nuevas actuaciones de las existentes, evitando recurrir a la mimesis, creando unas fachadas acorde con el lenguaje actual en cuanto a su composición y materiales a emplear.

Las edificaciones, como hemos dicho antes, mantendrán la alineación y rasantes actuales en todas sus plantas, aunque por motivos de accesibilidad y con objeto de adaptar el patio trasero a su estado original, se rebajará la cota actual (40cm. sobre la rasante a C/ Nosquera) hasta alcanzar la cota actual de dicha calle.

En lo referente a los patios, escaleras y zaguanes existentes, se liberará de toda edificación el patio trasero posterior, eliminando la estructura existente que ocupa casi la mitad del mismo, recuperando el patio original que por su dimensión y proporciones lo hace único dentro de esta trama y servirá de espacio de expansión a los usos que se introducen en el edificio. Únicamente y por motivos de accesibilidad y evacuación en caso de incendios, se ubicará en este patio central una escalera exterior de servicio a la edificación trasera, ya que la existente no cumple con normativa. A su vez se mantiene la localización de los patios de luces existentes, en el edificio principal, los cuales servirán de iluminación y ventilación a las nuevas estancias. En los patios interiores, se mantendrán por su interés arquitectónico, los huecos del principal, pudiendo modificarse los huecos del patio secundario, que carecen de valor.

Para ubicar los futuros usos del edificio, y adaptar el edificio al esquema funcional planteado, y una vez analizadas las normativas existentes de Accesibilidad, Seguridad ante incendios, Seguridad de Utilización, etc., se podrán modificar los núcleos de accesos interiores a las distintas plantas.

Así mismo, se mantendrán todos los accesos existentes a la parcela. Dos portales en el edificio principal, y el acceso a la edificación trasera y al patio por el pasaje de Andrés Pérez, con objeto de posibilitar su uso alternativo.

En cuanto a los **materiales a emplear** en los elementos estructurales nuevos, hacer constar que la escalera interior a ubicar en el patio central de acceso al cuerpo posterior, se realizará con estructura metálica ligera intentando que el elemento sea lo más transparente posible, de forma que no oculte el edificio existente y su forma orgánica se integre en el jardín dialogando con elementos similares de cerrajería existentes que se mantienen en su totalidad.

Las cubiertas se mantendrán inclinadas de teja como en la actualidad. En la primera crujía de la edificación a C/ Nosquera, se podrán ubicar ventanas en el mismo paño de cubierta, lo más alejadas posible del alero, para poder ventilar las estancias habitables de planta tercera. En el resto se deberá mantener el juego de paños de cubierta inclinadas que presenta el edificio y sobre todo su ordenación en torno a los patios; dejando los paños de cubierta transitable mínimos, para uso exclusivo de acceso a bajo cubierta, casetones de ascensor, instalaciones energéticas y tecnológicas necesarias para satisfacer la demandas del edificio.

Los elementos de cubierta que se sustituyan se ejecutarán igual que los preexistentes con forjados de vigas de madera y tablazón vista.

Las plantas que se amplían sobre los cuerpos edificatorios existentes se realizarán con estructura metálica revestida con material cerámico y enfoscados pétreos o de madera según se trate.

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 mantendrá la existente en la fachada del edificio, que es a su vez la prevista por el PEPRI en esta calle.

En cuanto a la rasante se adoptará como cota de rasante la existente en la C/ Nosquera, adaptando a esta rasante la cota del patio trasero.

2.-Parcelación. Art. 5 del PEPRI

La parcela objeto de este Estudio de Detalle, por su superficie 898,00 m², no se ve afectada por ninguna de las condiciones establecidas en este artículo.

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

Los patios interiores existentes en la edificación se mantendrán como tales en posición y dimensiones, no siendo patios estructurantes, serán considerados del Tipo B definido en la ordenanza cumpliendo con una separación mínima entre paredes opuestas de 3 metros.

El patio principal trasero quedará libre de toda edificación y ocupación, deberá mantenerse la escalera ubicada en el mismo de acceso a la planta primera del edificio principal, así como la fuente y los árboles de gran porte. Podrá ubicarse en dicho patio, en caso necesario para cumplir con las normativas en materia de seguridad, accesibilidad y evacuación, una escalera exterior de acceso al cuerpo posterior.

4.- Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas. Art. 7 del PEPRI y Art. 13.4.3. del P.G.O.U.

Al tratarse de un edificio con protección arquitectónica, la altura obligatoria es la del propio edificio que se protege. La cual se mantendrá en la fachada a C/ Nosquera, para no alterar la fachada del edificio, pudiendo elevarse el pretil de cubierta hasta un máximo de 50cm. con objeto de hacer habitable el espacio bajo cubierta en la 1ª crujía.

El nº obligatorio máximo de plantas sobre rasante para la C/ Nosquera es de Planta baja más tres, como se especifica en el cuadro de calles del PEPRI; por lo que en el resto de fachadas y en la edificación posterior se alcanzarán este nº de plantas y unas alturas máximas de 16,55 m. y 16.00m., en el patio central interior, condicionadas por las alturas libres de los forjados existentes que se mantienen y los propuestos de 3.40m. Todo ello con objeto de ocultar medianeras y obtener el máximo aprovechamiento para este equipamiento.

La altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4.20 m. y un mínimo de 3.25m en la zona elevada donde se ubica el semisótano existente.

La altura libre de plantas altas tendrá un mínimo de 3.30 m., que posibilite la ubicación en falso techo de las instalaciones que este tipo de edificios requiere.

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 deberán mantener similares a las actuales, sobre todo su ordenación en torno a los patios. Se plantearán 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 estancias habitables en la fachada principal. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de los huecos no sea superior a la mitad de las longitudes de fachadas respectivas.

Los espacios habitables que se ubiquen bajo los paños de cubierta originales, deberán mantener la estructura de cubierta inclinada vista, permitiendo una mayor altura para estos espacios así como su percepción del lugar que ocupan dentro del conjunto.

Al tener que ubicar obligatoriamente por normativas, ascensores en la edificación, y otro tipo de instalaciones de climatización, telecomunicaciones, etc...Se podrán disponer los elementos técnicos de estas instalaciones, sobre terraza plana con la misma delimitación de altura de 2.75 m. y separados 5 m. de la cornisa de la última planta y 4m de las cornisas de las fachadas al patio principal.

Las aguas pluviales serán conducidas a la red general de alcantarillado.

6.- Medianerías. Art. 9 del PEPRI.

Dado que la altura de las edificaciones no superará a las de los edificios colindantes, no se originarán medianerías entre los nuevos edificios y los ya construidos.

Las medianerías vistas de edificaciones colindantes, que no queden ocultas por las edificaciones, en el ámbito del patio central se tratarán de ocultar con elementos decorativos y vegetales.

7.- Retranqueos. Art. 10 del PEPRI.

En las edificaciones a rehabilitar no se admite ningún tipo de retranqueo en la fachada principal.

En la fachada a patio, del edificio principal, las planta altas seguirán la misma alineación que las plantas altas del edificio a rehabilitar, las cuales están retranqueadas 2.50 m. con respecto a la planta baja.

8.- Cuerpos salientes. Art. 11 del PEPRI

En plantas 2ª y 3ª, de la edificación trasera se permitirá una pasarela volada, para cumplir con las normativas en materia de seguridad, accesibilidad y evacuación.

En el resto de las edificaciones se respetarán los vuelos existentes. 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.

En la edificación trasera se permitirá un elemento volado suficiente, para cubrir la pasarela de la planta 3ª. Los aleros, balcones y demás elementos volados tendrán un canto máximo de 12 cm.

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

En las fachadas nuevas predominará la superficie de macizo sobre la de hueco. Los huecos o conjunto de ellos, tendrán predominantemente proporciones verticales, debiéndose adaptar a las edificaciones colindantes, así como a sus ritmos y dimensiones.

La elección del tipo de cubierta a utilizar, será predominantemente inclinada de teja con los condicionantes del apartado 5 anterior.

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

El uso previsto para el edificio, Centro Municipal de Emprendedores de base cultural, es asimilable al uso de oficinas o terciario previsto en la normativa como uso permitido.

Por tratarse de un edificio destinado a Equipamiento municipal se permite que el edificio esté destinado exclusivamente a este uso.

Así mismo por tratarse de una obra de rehabilitación no es obligatorio disponer de aparcamiento propio en el mismo.

Málaga, Marzo 2007, la arquitecta:

Fdo.: MIRIAM REIN LORENZALE

B.- PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE
DE EN C/ NOSQUERA, 9Y 11
MALAGA

D.- INDICE DE PLANOS

	ESCALAS
1.- SITUACION EN EL P.G.O.U Y EN EL PEPRI	1: 5.000,1:1000
2.- EMPLAZAMIENTO ACOTADO	1: 200
3.- PLANTA BAJA ACTUAL .COTAS	1: 100
4.- PLANTA PRIMERA ACTUAL .COTAS	1: 100
5.- PLANTA SEGUNDA .COTAS	1: 100
6.- PLANTA TERCERA. COTAS	1: 100

7.- PLANTA DE CUBIERTAS.	1: 100
8.- ALZADO C/ NOSQUERA ACTUAL. COTAS	1: 100
9.- ALZADO INTERIOR PATIO ACTUAL. COTAS	1: 100
10.- ALZADO EDIFICACIÓN TRASERA. COTAS	1: 100
11.- SECCIÓN LONGITUDINAL DCHA. COTAS	1: 100
12.- SECCIÓN LONGITUDINAL IZDA. COTAS	1: 100
13.- ALINEACIONES Y RASANTES. PROPUESTA.	1: 100
14.- PLANTAS SM, BAJA Y 1ª. ORDENACIÓN INTERIOR PROPUESTA	1: 200
15.- PLANTAS 2ª, 3ª, CASIÓN Y CUBIERTAS. ORDENACIÓN INTERIOR PROPUESTA.	1: 200
16.- ALZADO C/ NOSQUERA PROPUESTA	1: 100
17.- ALZADO INTERIOR PATIO. PROPUESTA	1: 100
18.- ALZADO EDIFICACIÓN TRASERA. PROPUESTA	1: 100
19.- SECCIÓN LONGITUDINAL DCHA. PROPUESTA	1: 100
20.- SECCIÓN LONGITUDINAL IZDA. PROPUESTA	1: 100