

RESUMEN EJECUTIVO

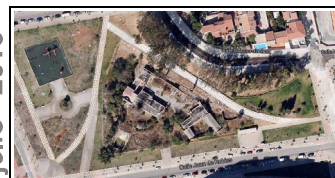
emplazamiento

Parcela S2 PP Sector SUP-T6 "Morillas". Málaga

promotor

Vitalia Este S.L.

julio 2015



Modificado nº2 de Estudio de Detalle

RESUMEN EJECUTIVO 1 .memoria expositiva

1.1 AGENTES

Se redacta el presente documento de modificación de Estudio de Detalle, por encargo Vitalia Este S.L., con C.I.F: B99432940.

El documento lo redacta el arquitecto Ignacio González Olalla, colegiado nº 2908 del COAA en representación de Diego-Olalla sociedad de arquitectura S.L.P.

1.2 ANTECEDENTES

El 26 de Octubre de 2006 se aprueba Definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela S2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-T6 "Morillas". Este documento proponía varias edificaciones disgregadas en volúmenes de diferentes alturas.

Posteriormente se redacta una modificación de ese estudio de Detalle que se aprueba definitivamente el 29 de Octubre de 2009. Esta modificación adapta sus parámetros al proyecto propuesto por el adjudicatario del concurso promovido por el Ayuntamiento de Málaga. Se plantea un único volumen de nueva planta de 5 plantas sobre rasante (B+IV) y sótano, y se mantienen dos volúmenes a rehabilitar. El patrimonio vegetal de la parcela se mantiene en su mayor medida, al situarse sobre las trazas de la edificación existente.

Con fecha 18 de Mayo de 2015 se firma un acuerdo en el que se transmiten los derechos de Superficie a favor de la empresa Vitalia Este, S.L.

1.3 AMBITO DE ACTUACION

El ámbito al que se refiere esta modificación es el mismo que se contempla en el Estudio de Detalle y su modificación aprobados. Se trata de la Parcela S2 del Plan Parcial del Sector SUP-T6 "Morillas" (Finca los Remates).

Se encuentra en un área urbanizada entre las calles Maestro Jiménez, Andrés Bernáldez, Juan de Robles y Diego Fernández Mendoza. Lindando con zona verde en sus lados Sur y Oeste y con un andador en el lado Norte.



2 .memoria informativa

2.1 USOS, EDIFICACIONES Y VEGETACION EXISTENTE

Los parámetros urbanísticos aprobados en el Estudio de Detalle de 2009 son los siguientes:

Uso: social

Superficie de parcela: 5.595 m²

Edificabilidad: 1 m²/m²

Techo edificable máximo: 5.595 m²

Subparcela 1 (Residencia Ancianos): 5.311 m²

Subparcela 2 (Uso social): 284 m²

nº de aparcamientos: 56 (Se entiende esta cifra proporcional a las superficies)

Subparcela 1: 53 plazas

Subparcela 2: 3 plazas

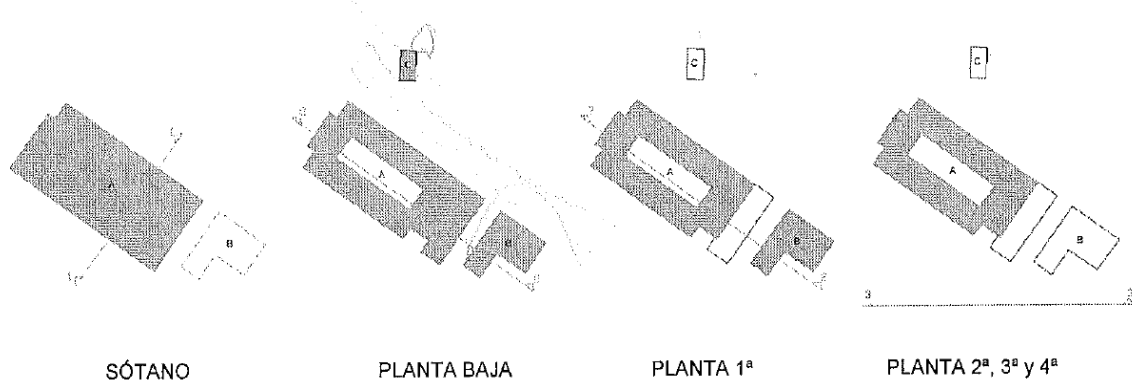
Altura máxima: B+IV

Altura libre de Plantas

P. Baja: 3,5 m

Resto: 2,5 m

Esquema de alturas máximas permitidas y ocupaciones máximas:



Cuadro de superficies:

	modulo	p sot.	pb	p1ª	p2ª	p3ª	p4ª	Técnica	Total m2t
		Techo computable							
Nueva Planta	A	1.560	1.150	1.000	1.000	1.000	1.000	161	5.311
Nueva Planta	B		Max. 28	Max. 142					Max. 284
Rehabilitación	C		85						5.595

Accesos:

Principal desde la calle Juan de Robles

Entrada a zona de Servicios: vial posterior (C/ Andrés Bernáldez)

Vegetación existente

Se transcribe el texto recogido en el estudio de Detalle:

Con esta nueva configuración, que al nacer básicamente de la preexistente, respeta en gran parte las alineaciones iniciales, se conservan también la mayor parte de las especies vegetales, haciéndose necesario el trasplante de alguna de las que inicialmente se conservaron (Phoenix canariensis) y recuperándose los Ficus Elastica y Yucca. También el Laurus Nobilis y Cupresus del extremo Oeste de la parcela. La palmera que ahora se hace necesario trasplantar se repondrá en caso de que no tenga éxito su cambio de situación. La Araucaria ejemplar sigue manteniéndose en lugar preponderante a la actuación, aunque su estado de salud hace albergar dudas en cuanto a su futuro.

3 .memoria justificativa

3.1 CRITERIOS DE CORRECCION

El análisis de la tipología propuesta en el proyecto en el que se basa el ED del 2009, plantea varios aspectos que se consideran necesarios corregir. Son los siguientes:

- 1- La base topográfica sobre la que se realiza el proyecto no incluye la urbanización actual. Por lo que los accesos y rasantes no están actualizados.
- 2- Las pendientes desde el acceso a la entrada al edificio en planta baja resultarían excesivas, teniendo en cuenta que se trata de un edificio para personas dependientes.
- 3- No se define un área de movimiento en el esquema de alturas máximas en referencia a la planta técnica.
- 4- El esquema de los volúmenes de plantas alzadas graña un patio central que recorre el edificio en altura. A este patio dan los corredores de acceso a las habitaciones y otras dependencias, generando una excesiva proporción de fachada respecto a superficie construida que hace inviable el ahorro energético. Además de limitar las vistas desde los pasillos hacia el entorno exterior de gran calidad urbana.

- 5- La planta baja también contiene este vacío del patio interior, lo que limita el mayor aprovechamiento de la superficie destinada a zonas comunes en contacto directo con las zonas exteriores de la parcela.

3.2 PROPUESTA

Con los criterios argumentados en el punto anterior se propone una volumetría que afectaría únicamente al edificio principal, manteniendo éste sus áreas de movimiento exteriores máximas.

Se actualizan cotas de plantas.

El patio interior se desplaza hacia la fachada Norte

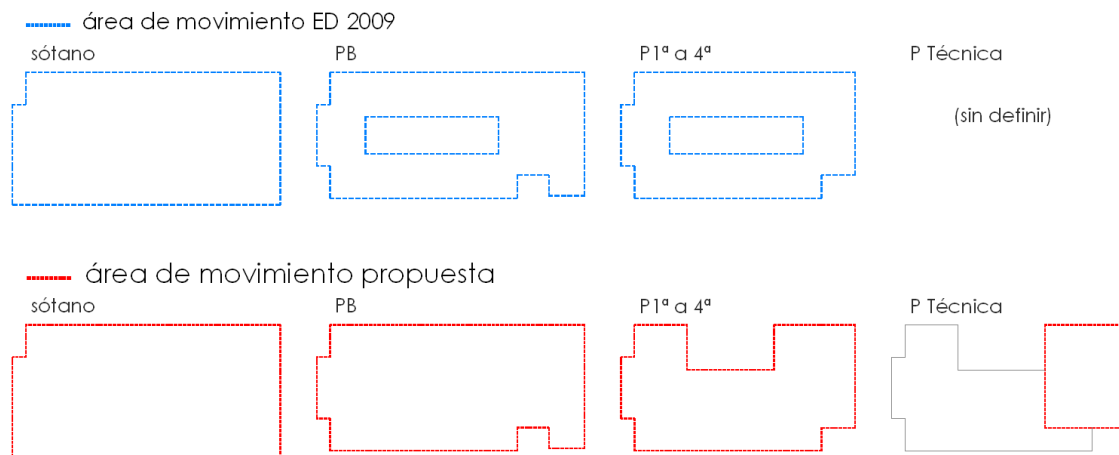
No se modifica la edificabilidad total, ni la ocupación sobre la parcela.

En cuanto a la vegetación no se modifican los límites de ocupación sobre la parcela, manteniendo también el esquema de accesos y zonas libres del proyecto en el que se basa el ED de 2009.

Análisis de nuevas cotas de altura, para módulo principal dedicado a residencia:

	sótano	baja	primera	segunda	tercera	cuarta	ático	Cub. ático
Ed. 2009	52.70	56.70	60.70	64.10	67.50	70.90	74.30	77.10
Ed. 2015	53.40	56.70	60.80	64.10	67.40	70.70	74.00	77.10

El esquema volumétrico de bloque dedicado a residencia (módulo A) es el siguiente:

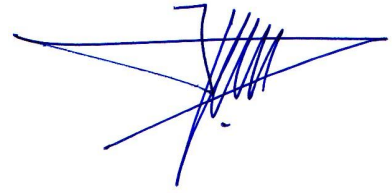


El resto de módulos no se modifican respecto del ED de 2009.

Cuadro resumen de superficies:

	módulo								Total m2t	
		p sot.	pb	p1ª	p2ª	p3ª	p4ª	Técnica	Techo computable	
Nueva Planta	A	1.560	1.371	980	990	990	942	38	5.311	
Nueva Planta	B		Max. 284	Max. 142					Max. 284	
Rehabilitación	C		85						5.595	

Málaga, 20 de Julio de 2015

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, stylized lines that form a complex, abstract shape.

Fmdo.: Ignacio González Olalla . arquitecto