

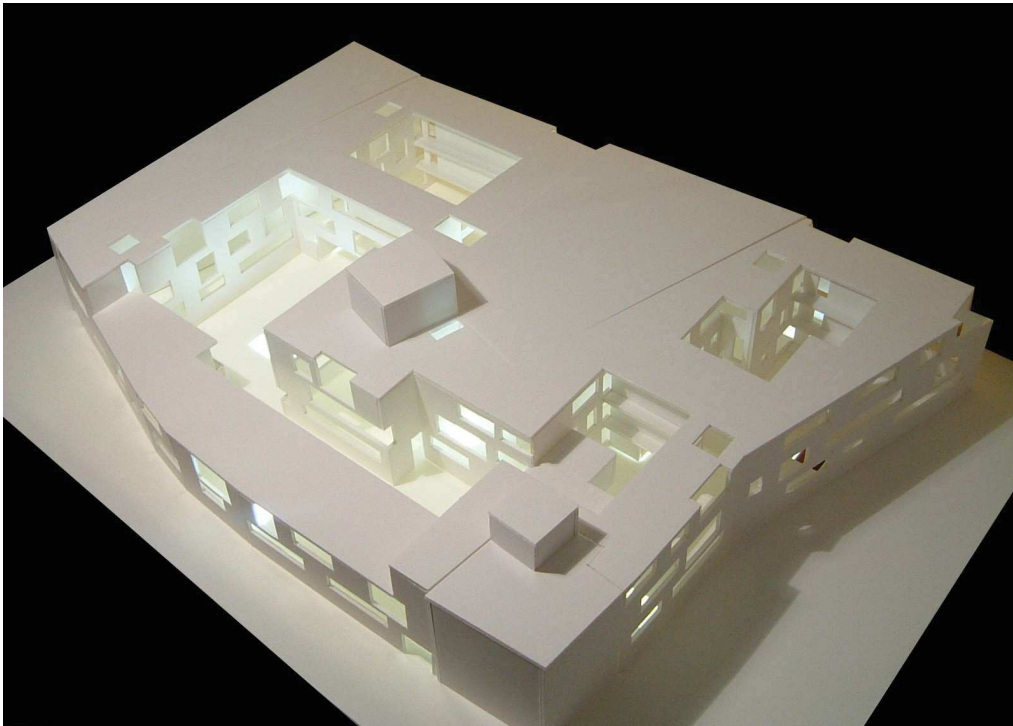
LUIS MACHUCA CASARES, MARÍA MACHUCA CASARES, MANUEL JOSÉ RODRÍGUEZ RUIZ

ARQUITECTOS

PROMOTOR: AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN DE 50 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN EL PERCHEL. MÁLAGA

ABRIL 2022



Salcedo 6, 2º 29016 Málaga

Tel 952 212 267 Fax 952 216 165

ARQ.: MACHUCA CASARES, MARÍA ROSA
MACHUCA CASARES, LUIS
RODRÍGUEZ RUIZ, MANUEL JOSÉ

PROMOTOR: AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACION DE ANDALUCIA
ESTUDIO DE DETALLE
29000 - MALAGA

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
25/09/2023 - Nº Expte 2008/003482/012
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Pág. 1 de 9

Código Seguro De Verificación	24oMDhinajfnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:51
Observaciones		Página	1/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24oMDhinajfnFBV2yxXJgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

Descripción general de los hitos existentes.

El solar de la propuesta tiene una forma de "U" irregular debido a que se inserta entre las medianeras de varias edificaciones de tres plantas. Está ubicado en una zona degradada y en proceso de rehabilitación del barrio del Perchel. Las calles que lo delimitan son las siguientes: Cerrojo, Fuentecilla y Agustín Parejo, esta última peatonal. El elemento de referencia para todo el barrio es el río Guadalmedina con una visual en escorzo desde la calle Cerrojo.

Estado de la urbanización.

Las calles que delimitan el solar están pavimentadas a base de adoquines de hormigón y excepto C/ Fuentecilla, todas cuentan con acerado. La urbanización de dichas calles está en bastante mal estado.

Aspectos topográficos.

El solar tiene una superficie de 2.258 m² y es prácticamente plano, el máximo desnivel es de 90 cm en calle Fuentecilla.

Dotaciones de infraestructura. Distancia a las redes generales.

Todas las calles que delimitan el solar cuentan con las infraestructuras básicas necesarias: red de alcantarillado (un colector principal discurre por c/ Cerrojo), abastecimiento de agua, red eléctrica y telefonía.

I.2 CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

La ordenación de la edificación en el solar estará condicionada por la normativa urbanística del PERI Trinidad-Perchel, la propia configuración del solar, y sobre todo por la Servidumbre de Protección Arqueológica. Se ejecutará un sótano (semisótano) para uso de aparcamientos y trasteros respetando en todo momento los restos arqueológicos existentes en el solar correspondientes con la factoría de salazones así como los elementos de trama musulmana.



Código Seguro De Verificación	24oMDhinajfnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:51
Observaciones		Página	2/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24oMDhinajfnFBV2yxXJgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



I.3 MOTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La adjudicación de este proyecto de 50 viviendas en Trinidad Perchel procede del primer premio del concurso J5 para Jóvenes arquitectos en Andalucía 2004 convocado por la EPSA, siendo uno de los solares a concurso el que en este proyecto se refleja.

Pero lo que nos lleva a realizar un Estudio de Detalle es que el solar del proyecto supera los 1300 m2 por lo tanto nos atenemos a lo que dice el PERI Trinidad Perchel:

“Cuando se trate de actuaciones de parcelas mayores de 1300m2 será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación un Estudio de Detalle...”.

ARQ.: MACHUCA CASARES, MARÍA ROSA
MACHUCA CASARES, LUIS
RODRIGUEZ RUIZ, MANUEL JOSE

PROMOTOR: AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACION DE ANDALUCIA
ESTUDIO DE DETALLE
29000 - MALAGA

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
25/09/2023 - Nº Expte 2008/003482/012
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Código Seguro De Verificación	24oMDhinajfnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:51
Observaciones		Página	3/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24oMDhinajfnFBV2yxXJqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA INTERVENCIÓN

La intervención consiste en 50 viviendas de protección oficial ordenadas en un edificio que se inserta en el solar anteriormente descrito.

Este edificio se proyecta con un único recorrido interior en planta baja desde del que se van estructurando todo los espacios de forma que no queden medianeras vistas.

La ortogonalidad de sus formas y espacios, (patios y pasajes) se compone para acoplarse a la superficie y elementos de la parcela donde la calle privada es la protagonista de la intervención.

Existen dos únicos accesos al complejo, uno por la calle Cerrojo y otro por calle Agustín Parejo. La planta baja se eleva por encima de la cota existente para impedir vistas desde el exterior y además para que la planta sótano tenga la altura libre necesaria para cumplir con la normativa vigente según su uso.

Las viviendas se estructuran con un espacio servidor en medianera y estancias a patios. Allí donde aparece la calle la vivienda se abre a los dos espacios.

En la calle Agustín Parejo el edificio pasa de tres alturas a dos. La cubierta se convierte en un elemento de estar a modo de terraza que se prolonga hacia el interior sobre los patios, pues se contempla por las plantas superiores de la comunidad, enriqueciendo a su vez los espacios que se generan. Las distintas formas rectangulares en fachada y de espacios en los recorridos proporcionan un mismo lenguaje a toda la intervención y singularidad a cada una de las viviendas.



Código Seguro De Verificación	24oMDhinajfnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:51
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24oMDhinajfnFBV2yxXJgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



II.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Integración en el entorno y accesibilidad.

La propuesta se integra en el entorno impulsando su regeneración, adaptándose a las edificaciones existentes mediante un lenguaje de arquitectura doméstica actual y sobria, respetando las alturas y sin la introducción de elementos en fachada que distorsionen en el conjunto arquitectónico.

Puesto que la propuesta se inserta en pleno casco urbano, la accesibilidad tanto rodada como peatonal está garantizada.

Justificación de la normativa urbanística.

La propuesta está condicionada por las ordenanzas del PERI Trinidad-Perchel de Málaga. Los conceptos básicos a cumplir son los siguientes:

CONCEPTO	NORMATIVA URBANÍSTICA		PROYECTO		
			CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA VIGENTE		
Alineación	A vial		A vial		
Altura máxima	Calles: Cerrojo y Fuentecilla	PB+2	Calles: Cerrojo y Fuentecilla	PB+2	CUMPLE
	Calle Agustín Parejo	PB+1	Calle Agustín Parejo	PB+1	CUMPLE
Tipología	C3		C3		
Patio mínimo	PB+2	12 m ²	PB+2	Lado menor= 6,21 m	CUMPLE
	PB+1	9m ²	PB+1	Lado menor= 9 m	CUMPLE
Retranqueos	Se prohíben en plantas altas		No tiene		CUMPLE
Cuerpos salientes	Se prohíben		No tiene		CUMPLE
Elementos salientes	30 cm		No tiene		CUMPLE
Nº aparcamientos	1/viv		50		CUMPLE
Ocupación planta baja	100%		65%		CUMPLE
Ocupación plantas altas	65%		65%		CUMPLE

PROMOTOR: AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACION DE ANDALUCIA
 ESTUDIO DE DETALLE
 29000 - MALAGA
 ARQ.: MACHUCA CASARES, MARIA ROSA
 MACHUCA CASARES, LUIS
 RODRIGUEZ RUIZ, MANUEL JOSE

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias: La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo y la integridad formal y corrección documental según normativa aplicable.

VISADO ESTATUTARIO
 25/09/2023 - Nº Expte 2008/003482/012
 COLEGIO OFICIAL DE
 ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Código Seguro De Verificación	24oMDhinajfnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:51
Observaciones		Página	5/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24oMDhinajfnFBV2yxXJqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Justificación de la servidumbre arqueológica

El solar donde se inserta la propuesta se encuentra dentro de las denominadas *zona de Protección de Servidumbre Arqueológica* regulada en el artículo 9º del PEPRI CENTRO, como aquellas zonas en las que se podrá edificar *salvo que la importancia y valor excepcional de los restos y la necesidad o conveniencia de mantenerlos en el lugar de su asentamiento aconsejen lo contrario, y todo ello según informe municipal del técnico competente y ratificación del órgano superior competente (...)* En todo caso, la licencia de uso del suelo y edificación en estas zonas estará condicionada a la realización de trabajos de investigación de la riqueza del subsuelo, así como de la extracción de los elementos que merezcan conservarse, con el objetivo fundamental de obtener datos arqueológicos para recomponer la historia de la ciudad y su entorno.

La definición reglamentaria de dicha medida se plasma en el Título I, Artículo 2 del Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003 de 7 de Julio). En dicho artículo se definen las excavaciones arqueológicas *como la remoción de tierra y los análisis de estructuras realizados con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.*

DOCUMENTOS EMITIDOS POR LA DELEGACIÓN DE CULTURA

(Incluidos en el archivo adjunto EXPEDIENTE.CULTURA.UE.11.pdf.)

- Autorización de actividad arqueológica preventiva.

Con fecha 8 de junio de 2006 el Director General de Bienes Culturales autoriza la realización de la actividad arqueológica preventiva de la UE-11 C/ Cerrojo. En el proyecto inicial se contemplaban sótanos para aparcamientos. La resolución indicaba que se haría una excavación del 20% del solar en 2 cortes de 20x7,5 m.

- Resolución del Delegado Provincial de Cultura con fecha 26 de noviembre de 2007.

EL 24 de julio de 2007 se presenta la memoria preliminar de la actividad arqueológica preventiva. En relación a esta memoria, se emite resolución del Delegado Provincial de Cultura con fecha 26 de noviembre de 2007, en el que se resuelve disponer la integración de los restos arqueológicos, entendiendo como tal el mantenimiento y consolidación en el lugar del descubrimiento que posibilite su observación, contextualización y comprensión; además, se indica que previamente a la presentación del proyecto de integración será necesaria la excavación íntegra del solar previa autorización de la Consejería.



Código Seguro De Verificación	24oMDhinajfnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:51
Observaciones		Página	6/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24oMDhinajfnFBV2yxXJqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La decisión de musealizar los restos a costa de AVRA tenía unos costes totalmente inasumibles, y la promoción de viviendas sociales en el centro de Málaga, destinada a un colectivo altamente necesitado, quedaría sin desarrollar, con la negativa repercusión para un barrio necesitado de mejoras como es el de Trinidad Perchel.

- Resolución de la Delegación Provincial de Cultura con fecha 10 de octubre de 2011, modificando la de 26 de noviembre de 2007 en la que acota la zona a excavar y prescinde de la musealización.

La nueva actividad arqueológica preventiva con el alcance determinado en la última resolución se realizó por la empresa Arqueosur S.L. con fecha de inicio 13 de marzo de 2012, y terminación el 28 de junio de 2012. La Empresa elaboró la memoria preliminar con fecha 10 de agosto de 2012.

- Resolución de la Delegación Provincial de Cultura de 30 de enero de 2013.

En base a esta nueva actividad arqueológica preventiva la Delegada Territorial emitió resolución con fecha 30 de enero de 2013 en la que se disponía la protección de los elementos arqueológicos pertenecientes a la factoría de salazones, así como los elementos de trama musulmana, e instaba a presentar planimetrías de planta y sección escaladas y acotadas en las que aparezcan los elementos de cimentación en relación con la ubicación exacta de los elementos arqueológicos a proteger.

Tras un parón motivado por la grave situación de crisis económica, **con fecha 9 de febrero de 2018 se presentan los planos requeridos reflejando el sótano de aparcamiento**, donde se indica la elevación de la cota de cimentación del edificio dentro de lo permitido por la normativa urbanística, y la posición de los pilares (la cimentación será profunda mediante pilotes) con el fin de no alterar los restos existentes.

- Respuesta jefe de servicios de Bienes Culturales de 15 de mayo de 2018.

Con fecha 15 de mayo de 2018 se recibe respuesta del Jefe de Servicio de Bienes Culturales, en la que se concluye: **“se considera que la propuesta debe ser modificada de forma que sea compatible con la protección de los restos arqueológicos buscando alternativas que permitan que la cimentación sea lo más perimetral y diáfana posible. La nueva documentación deberá contener una información suficientemente clara y detallada como para permitir su valoración”.**

Con fecha 14 de junio de 2018 se presentan nuevos planos para su aprobación por esa Delegación Territorial con los cambios requeridos, reduciendo el número de pilotes y distribuyendo éstos lo más perimetralmente posible, no afectando a las piletas. Se aportan



Código Seguro De Verificación	24oMDhinajfnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:51
Observaciones		Página	7/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24oMDhinajfnFBV2yxXJgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



más secciones longitudinales y transversales con la posición de los restos y del edificio para poder valorar que los restos arqueológicos no son afectados, ya que la losa de cimentación se diseña para que respete los mismos.

- Respuesta jefe de servicios de Bienes Culturales de 22 de enero de 2019.

Con fecha 25 de enero de 2019 se recibe respuesta de la Delegación Territorial en la que piden nueva información relativa al tipo de pilotes y dimensiones de los encepados en planta y sección, y medidas previstas para garantizar la protección de los restos arqueológicos.

Con fecha 13 de febrero de 2019 se celebra una reunión entre los técnicos de Cultura, AVRA y el arquitecto proyectista. Se concluye por parte de Cultura que para informar favorablemente a la propuesta de cimentación presentada precisa de un proyecto de ejecución, para conocer al detalle el tamaño de pilotes y encepados.

II.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y SU INCIDENCIA EN LA ESTRUCTURA, ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, CON ESPECIAL REFERENCIA A LA CIMENTACIÓN

La tipología edificatoria de la propuesta es edificio plurifamiliar entre medianeras. Dicha tipología viene impuesta por normativa urbanística y por las condiciones del programa.

La elección del tipo de estructura y elementos constructivos se hace desde un punto de vista funcional y económico, ésta estará compuesta por pilares de hormigón y forjados bidireccionales.

La cimentación, sin embargo, está condicionada por la Servidumbre de Protección Arqueológica, que como se comenta en el apartado anterior obliga a una cimentación profunda mediante pilotes.



Código Seguro De Verificación	24oMDhinajfnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:51
Observaciones		Página	8/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24oMDhinajfnFBV2yxXJqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



III. DETERMINACIONES A TENER EN CUENTA

- La superficie de restos excavados en el solar tiene cotas muy variables, un desnivel norte-sur aproximado de 1 m desde la calle Agustín Parejo a la Calle Cerrojo, siendo esta última la de menor cota. La cota de 4,65 m.s.n.m. es la más alta de los restos conservaos en el área excavada en la parte norte de la parcela, sita más próxima a la calle Agustín Parejo.
- En todo caso, las losas o el forjado de la planta semisótano (el proyecto plantea tres losas de semisótano que superan las cotas superiores más desfavorables de los restos arqueológicos) siempre deben quedar por encima de la cota más alta de cualquier resto arqueológico conservado en el solar que nos ocupa, con ello se garantiza la adecuada protección y conservación del patrimonio arqueológico.
- La configuración definitiva del inmueble deberá garantizar la adecuada protección y conservación del patrimonio arqueológico. Por ello, la cimentación propuesta para la nueva edificación debe ser compatible con la protección de los restos arqueológicos documentados.
- En el proyecto de edificación se deberán incluir las medidas que se van a implementar para garantizar la protección de los restos arqueológicos, de cara a garantizar la compatibilidad del proyecto de edificación con el mantenimiento de los valores culturales y restos arqueológicos.

IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 00_ SITUACIÓN PGOU. ALTURAS DEL PERI TRINIDAD PERCHEL. CATASTRO.
- 01_ ESTRUCTURA UBANA DEL ENTORNO.
- 02_ TOPOGRÁFICO Y ALINEACIONES.
- 03_ PLANTA BAJA.
- 04_ PLANTA PRIMERA.
- 05_ PLANTA SEGUNDA.
- 06_ PLANTA DE CUBIERTA.
- 07_ PLANTA SÓTANO.
- 08_ PLANTA CIMENTACIÓN CON RESTOS ARQUEOLÓGICOS.
- 09_ SECCIONES 1 Y 2.
- 10_ SECCIONES 3 Y 4.
- 11_ SECCIONES 5 Y 6.
- 12_ ALZADOS

MACHUCA CASARES
 MARIA ROSA -
 44580749X
 - 44580749X
 Firmado digitalmente por MACHUCA CASARES MARIA ROSA - 44580749X Fecha: 2023.09.13 14:45:27 +02'00'



Código Seguro De Verificación	24oMDhinajfnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:51
Observaciones		Página	9/9
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/24oMDhinajfnFBV2yxXJgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

