

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

ARQUITECTOS

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

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

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

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

RESUMEN EJECUTIVO

MAYO 2022

Salcedo 6, 2º 29016 Málaga

Tel 952 212 267

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 5

Código Seguro De Verificación	brmwuNak9kmLKxJNRDEPQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:52
Observaciones		Página	1/5
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/brmwuNak9kmLKxJNRDEPQA==		
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, Estado de la urbanización, Aspectos topográficos, Dotaciones de infraestructura y Distancia a las redes generales.

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. Las calles que delimitan el solar: Cerrojo, Fuentecilla y Agustín Parejo cuentan con acerado y están pavimentadas.

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

Todas las calles que delimitan el solar cuentan con las infraestructuras básicas necesarias

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.

I.3 MOTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Lo que nos lleva a realizar un Estudio de Detalle es que el solar del proyecto supera los 1.300 m², por lo tanto nos atenemos a lo que dice el PERI Trinidad Perchel: "Cuando se trate de actuaciones de parcelas mayores de 1.300 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación un Estudio de Detalle...".

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA INTERVENCIÓN

La intervención consiste en 50 viviendas de protección oficial. Existen dos únicos accesos al complejo, uno por la calle Cerrojo y otro por calle Agustín Parejo. Las viviendas se estructuran con un espacio servidor en medianera y estancias a patios. Allí donde aparece



Código Seguro De Verificación	brmwuNak9kmLKxJNRDEPQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:52
Observaciones		Página	2/5
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/brmwuNak9kmLKxJNRDEPQA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

II.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

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

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*



Código Seguro De Verificación	brmwuNak9kmLKxJNRDEPQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:52
Observaciones		Página	3/5
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/brmwuNak9kmLKxJNRDEPQA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.*

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 obliga a una cimentación profunda mediante pilotes.

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



Código Seguro De Verificación	brmwuNak9kmLKxJNRDEPQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:52
Observaciones		Página	4/5
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/brmwuNak9kmLKxJNRDEPQA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

MACHUCA CASARES MARIA ROSA - 44580749X
 Firmado digitalmente por MACHUCA CASARES MARIA ROSA - 44580749X
 Fecha: 2023.09.13 14:48:18 +02'00'

ARQ.: MACHUCA CASARES, MARIA 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	brmwuNak9kmLKxJNRDEPQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ignacio Jauregui Real	Firmado	08/01/2024 14:03:52
Observaciones		Página	5/5
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/brmwuNak9kmLKxJNRDEPQA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

