

ESTUDIO DE DETALLE

SITO EN AVDA. JORGE SILVELA N°60, MÁLAGA

PROPIEDAD:
M^a DOLORES ANAYA MELERO

ARQUITECTA:
M^a JOSÉ TENA GONZÁLEZ

FECHA:
MAYO 2020

ÍNDICE

1. MEMORIA

- 1.1. Antecedentes, agentes principales
- 1.2. Situación y descripción del inmueble y la parcela
- 1.3. Conveniencia de la redacción del ED
- 1.4. Descripción de las determinaciones adoptadas y justificación de su procedencia
- 1.5. Comparativo de edificabilidades previstas en el Plan y resultante de la ordenación propuesta

2. FOTOGRAFÍAS

- 2.1. Estado actual de la edificación
- 2.2. Elementos de composición en el entorno del PE

3. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA

4. JUSTIFICACIÓN ESTUDIO ECONÓMICO

5. CONCLUSIONES

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. Plano de situación. Determinaciones del PE, PGOU y catastro
2. Estado actual. Plantas, fachada principal y fotografías
3. Estado actual. Entorno

PLANOS DE PROPUESTA

4. Volumetría propuesta. Plantas
5. Volumetría propuesta. Plantas
6. Volumetría propuesta. Alzados y Secciones
7. Volumetría propuesta. Entorno

1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES. AGENTES PARTICIPANTES

El presente Estudio de Detalle se redacta a fin de definir la ordenación de volúmenes de edificación en la parcela situada en Avenida Jorge Silvela nº60, que se encuentra incluida en el Plan Especial de Ciudad Jardín, Málaga.

El Estudio de Detalle se redacta por encargo de:

Promotor M^a Dolores Anaya Melero
NIF: 25087159-R

Proyectista María José Tena González. Arquitecta 1.408 COA Málaga
NIF: 52968944-J
Dirección: Conde de las Navas 32, Málaga

1.2. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y LA PARCELA

La parcela se encuentra dentro del P.E.R.I. Ciudad Jardín, con fachada oeste hacia la Avenida Jorge Silvela y fachada este hacia calle Obispo Blanco Salcedo.

1.2.1. Entorno y determinaciones del Plan Especial.

El Plan Especial comprende un conjunto de edificaciones residenciales, unifamiliares y plurifamiliares, construidas en la década de 1930, con vocación popular por tamaño y distribución, pero con unos elementos tipológicos y ornamentales característicos a conservar. Es importante, y el Plan así lo recoge, la conservación o reposición de aquellos elementos que son comunes y homogéneos en el conjunto, no tanto la protección de cada edificación concreta que, por separado, perderían gran parte de su interés.

Los elementos fundamentales que mantener o reponer de acuerdo con la memoria del Plan son la doble alineación de los jardines delanteros, la cubierta inclinada de teja, la altura original y los elementos decorativos, así como la disposición y proporción de carpinterías y huecos. El P.E. recoge una distribución en manzanas, con una simetría y una estética común.

En el caso que nos ocupa la manzana es del tipo A-3. Se trata de una tipología de manzana caracterizada por ser semicerrada con eje E-O de simetría donde se localizan los accesos, con un edificio central plurifamiliar de 2 y 3 plantas y viviendas unifamiliares perimetrales de 1 planta. La parcela del inmueble objeto del presente ED se sitúa en la zona de vivienda unifamiliar perimetral de una planta, cerca del acceso oeste de la manzana.

FICHA DE MANZANA TIPO A-3

ARCHIVO HISTORICO. DELEGACION DE MALAGA DEL C.O.A.A.O.																			
codigo ficha	025																		
<p>A-3.- MANZANA SEMICERRADA CON SIMETRIA AXIAL Y EDIFICIO CENTRAL</p> <hr/> <p>(ver plano adjunto)</p>																			
planta conjunto urbano e: 1/500																			
INFORMACION BASICA																			
DENOMINACION	EDIFICACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y PLURIFAMILIARES																		
LOCALIZACION	C/Rosario del Pino-Fernando Loring-Jorge Silvela- L. Werner																		
AUTOR Y FECHA	D. Gonzalo Iglesias-ARQUITECTO-.....1.925-1.930																		
TIPOLOGIA	Manzanas semicerradas con eje E-O de simetría, donde se localizan los accesos. Edificio central plurifamiliar de 2 y 3 plantas viv. unifamiliares perimetrales de 1 planta ... y de 2 en las esquinas																		
CONSERVACION	Manzana 1: 6 impactos A, 15 impactos B, 4 impactos C Manzana 2: 2 impactos A, 16 impactos B, 21 impactos C																		
USOS DEL SUELO	<table border="1"> <thead> <tr> <th>vivienda</th> <th>comercial</th> <th>pequeña industria</th> <th>equipamiento social</th> <th>ludico administrativo</th> <th>transporte</th> <th>zonas verdes</th> <th>solares</th> <th>otros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>65%</td> <td>---</td> <td>----</td> <td>-----</td> <td>---</td> <td>10%</td> <td>25%</td> <td>----</td> <td>---</td> </tr> </tbody> </table>	vivienda	comercial	pequeña industria	equipamiento social	ludico administrativo	transporte	zonas verdes	solares	otros	65%	---	----	-----	---	10%	25%	----	---
vivienda	comercial	pequeña industria	equipamiento social	ludico administrativo	transporte	zonas verdes	solares	otros											
65%	---	----	-----	---	10%	25%	----	---											
USO DOMINANTE	VIVIENDA																		
USO PLANTAS BAJAS	VIVIENDA																		
OBSERVACIONES	Existen dos manzanas con la tipología de la agrupación.																		
AUTOR: ALEJANDRO GARCIA MOLINA. JUAN JOSE GARCIA MONTESINOS																			
FECHA: 1-2-1.980																			

A pesar de las medidas de protección del Plan, el entorno está muy alterado tanto volumétrica como estéticamente. La escasa dimensión de las viviendas originales ha hecho que los propietarios busquen aumentar su superficie de distintas maneras.

Es por ello por lo que, a lo largo de los años, se han producido elevaciones de volumen, modificaciones de cubiertas, colmatación de patios e incluso sustituciones completas, siendo la parcela que nos ocupa uno de los ejemplos de edificación original en la que no haya habido intervenciones.

Sin embargo, ante esta situación, el Plan Especial opta por permitir intervenciones, siempre que sean controladas, justificadas y encaminadas a preservar los elementos que han hecho al conjunto merecedor de protección. Principalmente se busca no perder el tratamiento ordenado y homogéneo que inspiró su construcción.

1.2.2. Descripción del estado actual del inmueble

El inmueble que actualmente existe en la parcela que nos ocupa data de 1936 y no ha sufrido modificación. En el plano de *MODIFICACIONES PRINCIPALES* del Plan Especial aparece grafiada como parcela con *TRAZADO ORIGINAL*.

La cubierta es inclinada a dos aguas, con vuelos y huecos originales del conjunto. Así mismo, cuenta con la doble alineación del jardín delantero a la Avenida Jorge Silvela.

Originariamente la vivienda objeto de este Estudio de Detalle formaba parte de una única vivienda con la inmediatamente al sur, y es por lo que en la actualidad las dos viviendas comparten la cubierta inclinada de la edificación existente:

1. Vivienda a reformar:

Jorge Silvela n°60: Superficie Catastral: 113,00m²

Referencia Catastral: 2966216UF7626N0001ZF

2. Vivienda colindante con la que comparte cubierta inclinada:

Jorge Silvela n°58: Superficie Catastral: 93,00m²

Referencia Catastral: 2966215UF7626N0001SF

Se incluye la solución de la modificación de la cubierta en ambas parcelas para conseguir una homogeneización de la zona.

En la actualidad el inmueble tiene 61,00 m² construidos en planta sótano y 78,00 m² construidos en planta baja. La referencia catastral del inmueble es: 2966216UF7626N0001ZF.



Fachada actual del inmueble

1.2.2. Descripción de las edificaciones medianeras.

La vivienda que ocupa la medianera norte del inmueble se encuentra bastante alterada. Aparece como parcela con *Modificaciones Principales* en el plano de información de *Trazado Original y Modificaciones Principales* del Plan Especial de Ciudad Jardín. Cuenta con dos plantas de elevación (baja + 1) siendo originalmente de una planta. Sobre esta, se ha construido una planta más con cubierta inclinada.

Se han reproducido los elementos decorativos en la cornisa de planta superior y la composición de huecos no es aleatoria, aunque su proporción no es la original. A pesar del intento de mimetización se ha desvirtuado la composición del conjunto de la manzana, además de originar una medianera indeseable. Se han eliminado gran parte de los elementos originales generándose un diseño cada vez más ajeno al entorno y alterando la composición del conjunto tanto volumétrica como estéticamente.

La vivienda que ocupa la medianera sur (en esquina) del inmueble formaba anteriormente parte de la vivienda objeto del ED. Actualmente pertenece a otra propiedad, sin embargo, en esta propuesta se contemplará la reforma y modificación del tramo de cubierta inclinada colindante al inmueble para su adecuada integración y composición volumétrica con el resto del conjunto.

1.2.3. Descripción de manzana.

Prácticamente todas las edificaciones que conforman la manzana han sufrido alteraciones y ampliaciones, desde la simple ocupación de los patios hasta la elevación de dos plantas en toda la edificación con ocultación de la totalidad de los elementos originales a proteger. Para poder entender exactamente los tipos de alteraciones en la manzana completa, a continuación se adjunta imagen con un estudio de las alteraciones. Se han dividido en tres tipos, según la altura de la edificación y las alteraciones que la vivienda haya sufrido:

- Alteración mínima: viviendas que han sufrido mínimas alteraciones o en alguna ocasión nula, tal y como cubrición de patio:



- Alteración media: viviendas que han mantenido su estructura original, con aumento de altura de cubierta respetando su morfología:

ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA EN AVDA. JORGE SILVELA N°60. CIUDAD JARDÍN
MÁLAGA



- Alteración total: viviendas que alteran las condiciones originarias, como ejecución de dos plantas sin mantener elementos de fachada:



Para un mayor entendimiento se añade a continuación un estudio de la manzana según cumplimiento del Plan Especial en su artículo 3.3.5. Ordenación de volúmenes del Plan Especial para las propuestas de los Estudios de Detalle:

“(...) Estas propuestas deberán aportar la documentación necesaria para un claro conocimiento del estado edificado en la parcela en cuestión y en la manzana completa en la que se enclave, así como en el entorno edificado que se considera afectado por la similitud de la composición. Deberá presentar plantas y alzados de dichos extremos, tanto de estado actual como con la inclusión de la propuesta edificatoria.”

ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA EN AVDA. JORGE SILVELA N°60. CIUDAD JARDÍN
MÁLAGA



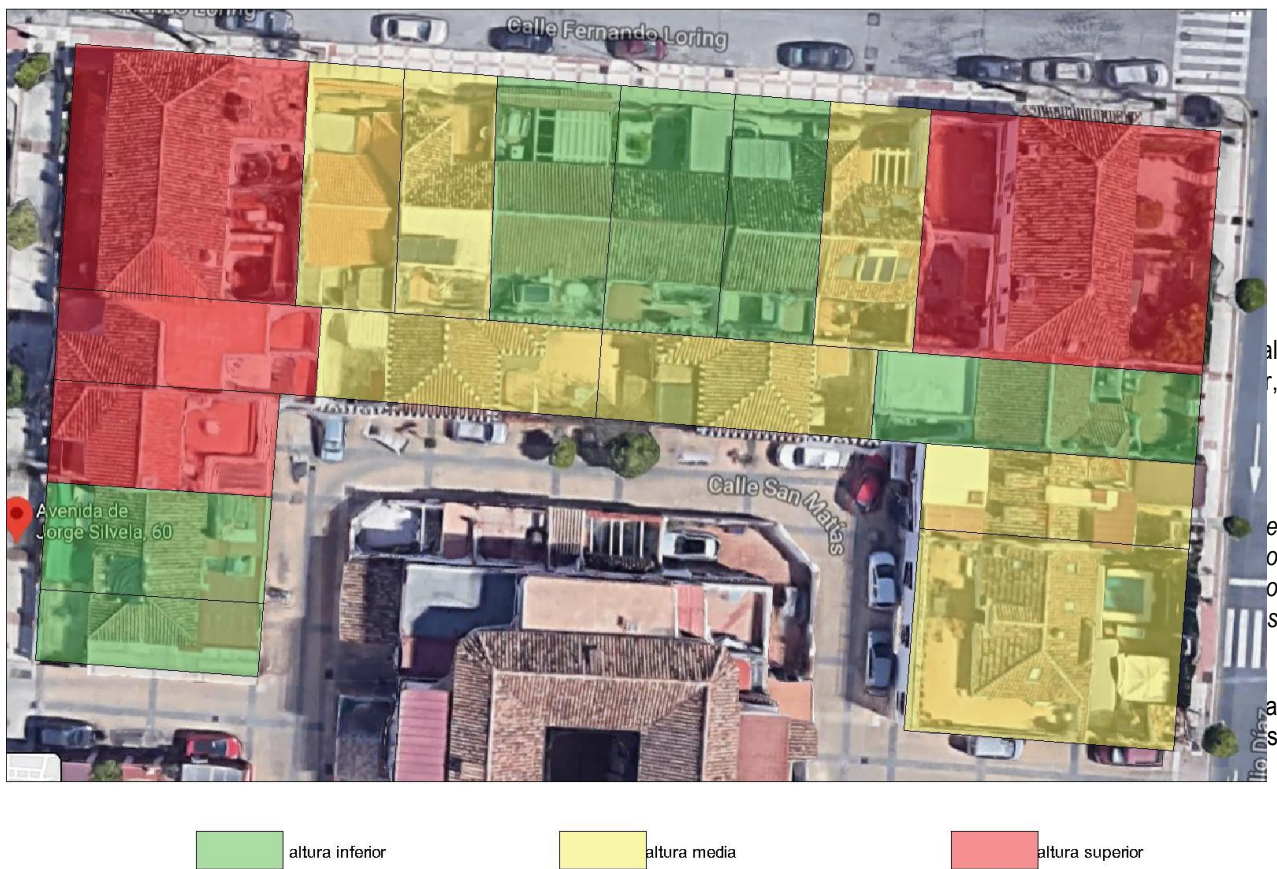
 alteración mínima

 alteración media

 alteración total

ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA EN AVDA. JORGE SILVELA N°60. CIUDAD JARDÍN
MÁLAGA

Respecto a las alturas existentes en la zona, puede tomarse como una altura media de las edificaciones en la zona de 6,20m. Se añade a continuación un estudio de las edificaciones con las alturas existentes:



originales de la manzana en cuanto a ornamentación y estética.

Se ha procedido a un estudio detallado de todo el ámbito, así como de la manzana concreta que nos ocupa, atendiendo a que hay soluciones comunes válidas para todo el PE, pero a su vez, hay elementos concretos y característicos de cada una de las manzanas, sobre todo en el ámbito ornamental.

Las determinaciones volumétricas y estéticas de la solución propuesta son:

- Doble alineación: La solución adoptada no altera la doble alineación del jardín delantero manteniéndola tal como se encuentra en la actualidad y en las lindes que define el PE. Es un elemento fundamental de la composición de la manzana y de la configuración del entorno.
- Huecos: La solución adoptada no altera los huecos originales ni en proporción ni en altura. Se propondrán nuevos huecos tipo lucernario en la nueva cubierta inclinada.
- Altura: La altura será modificada elevando la cubierta hasta una altura de 6,20m, siendo la altura media de la zona, dando lugar a la principal modificación volumétrica de la parcela, ya que ésta corresponde originalmente en la composición de la manzana a vivienda perimetral de una sola planta. La ampliación de la altura se pretende mediante ampliación de cumbre y elevando el arranque de la cubierta, pero manteniendo los elementos ornamentales existentes (canes).
- Elementos ornamentales: El ED propone el mantenimiento de la cornisa decorativa originalmente existente, pero elevando el arranque de la cubierta. De este modo se mantienen los canes y se amplía la cornisa superior. Esta cornisa se haría coincidir con la cornisa de la vivienda colindante.
- Cubierta: Se reproducirá la nueva cubierta inclinada tal como la original con teja árabe e inclinación del faldón similar a las

ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA EN AVDA. JORGE SILVELA N°60. CIUDAD JARDÍN
MÁLAGA

existentes. El ED propone aprovechar el espacio bajo cubierta como vividero para paliar la imposibilidad de elevar más de una planta. El volumen propuesto tiene faldón inclinado a las dos calles y al patio interior.

A modo de resumen, la actuación que se pretende es similar a la solución realizada en la vivienda simétrica a C/ Jorge Silvela 60, situada en la c/ Emilio Díaz 13, (Aprobado mediante Estudio de detalle aprobado el día 06/08/2010 BOP 09/07/2010 ACUERDO J.G. Se trata de la vivienda simétrica y aumenta la altura en todo su volumen elevando la cornisa).



Imágenes de la vivienda simétrica de idénticas características:

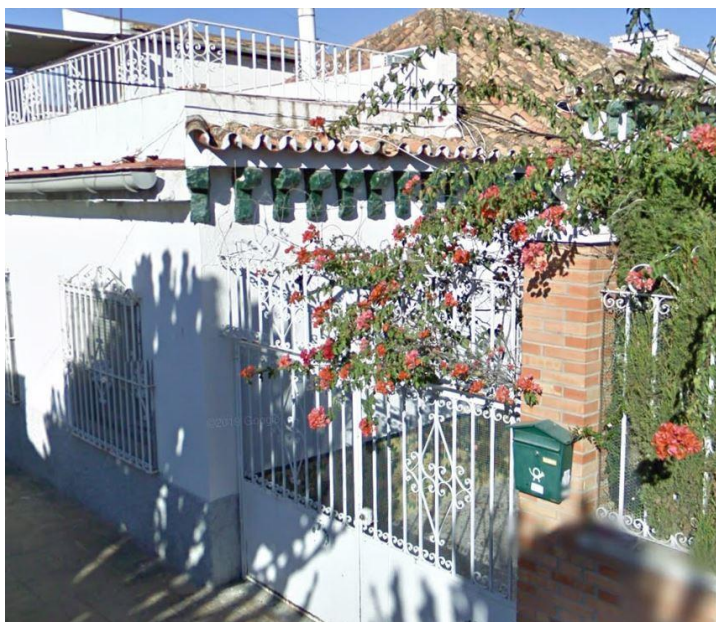


Imagen anterior a la intervención de la vivienda simétrica.

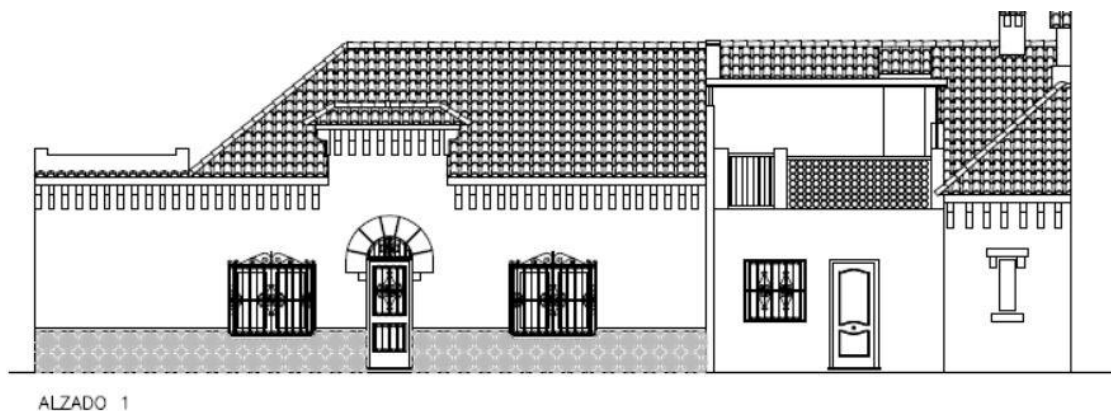
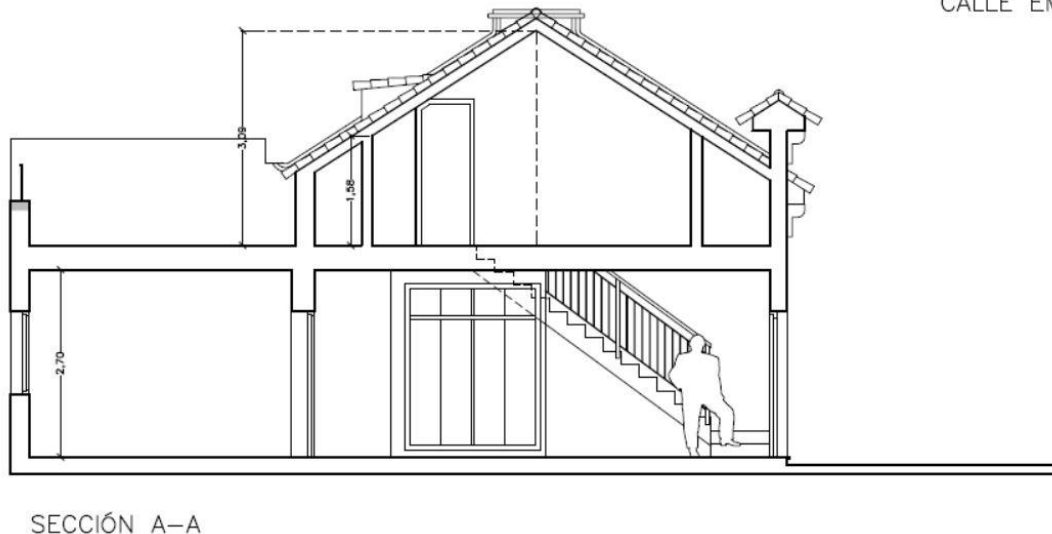
ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA EN AVDA. JORGE SILVELA N°60. CIUDAD JARDÍN
MÁLAGA



Imagen actual.



Detalle de fachada actual de la vivienda simétrica



1.3. COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES PREVISTAS EN EL PLAN Y RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El Plan Especial no establece parámetros de edificabilidad, siendo la edificabilidad permitida la que resulte de la aplicación del resto de parámetros estipulados: altura, alineaciones, etc.

La parcela, según plano catastral, dispone actualmente de una superficie de 113.00 m²s y 78.00 m²t de vivienda de planta baja. Siendo por tanto la edificabilidad resultante del 0.69 m²t por cada m²s.

El volumen resultante que se propone en el presente Estudio de Detalle origina, por tanto, un aumento de edificabilidad con respecto al previsto en el Plan Especial, ya que se contempla una planta adicional en el volumen propuesto por el Estudio de Detalle.

La volumetría propuesta cuenta con:

- Planta baja 113 m²s y 78 m²t.
- Planta primera 63.81 m² construidos bajo cubierta y 44.6 m² computable, medidos a partir de 2 m de altura libre.

La edificabilidad resultante de la ordenación propuesta será, por tanto, de 1.08 m²t por cada m²s.

2. FOTOGRAFÍAS

2.1. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN



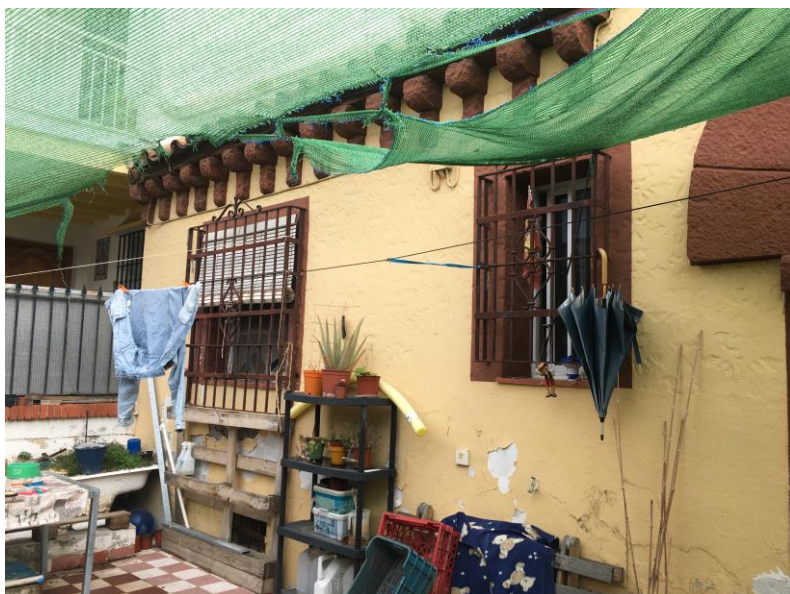
Fachada actual original del inmueble



Cubierta inclinada con acabado original de teja árabe.



ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA EN AVDA. JORGE SILVELA Nº60. CIUDAD JARDÍN
MÁLAGA

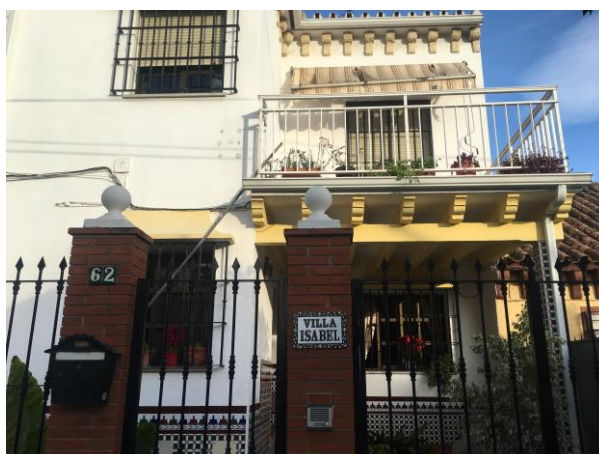


Acceso a la vivienda. Detalles de ornamentación y huecos originales propios de la manzana.



Interior de la vivienda, elementos estructurales.

2.2. COMPOSICIÓN EN EL ENTORNO DEL PE



Fachada de la vivienda medianera al norte de la parcela que presenta modificaciones del trazado y volumetría original contando con dos plantas de elevación, modificación de huecos, así como de elementos estéticos y decorativos. Esta vivienda origina una medianera hacia la parcela objeto del ED. La cubierta inclinada propuesta a mayor altura que la actual, mitigará el impacto visual.

Los elementos ornamentales han procurado adaptarse a los existentes en el entorno inmediato, de acuerdo con las pautas recogidas en el art 3.3.6. del Plan Especial.

No se respeta la altura de cornisa ni la proporción de huecos original de la manzana.



Fachada de la manzana con fachada a la Avenida Jorge Silvela, al norte de la parcela objeto del ED. Se puede apreciar las modificaciones en cuanto a número de plantas, proporción de huecos y estética.



Imagen de la esquina noroeste de la manzana y la esquina noroeste hacia el acceso oeste de la manzana.

Todas las viviendas de la manzana en la que se inserta la parcela mantienen las alineaciones originales, respetándose los jardines delanteros.

3. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
2966216UF7626N0001ZF

Localización
AV JORGE SILVELA 60
29014 MALAGA (MÁLAGA)

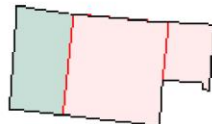
Clase
Urbano

Uso principal
Residencial

Superficie construida(*)
139 m²

Año construcción
1936

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización
AV JORGE SILVELA 60
MALAGA (MÁLAGA)

Superficie gráfica
113 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	-1	01	61
VIVIENDA	1	00	01	78

4. JUSTIFICACIÓN ESTUDIO ECONÓMICO

En cumplimiento del artículo 19.1 regla 3ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

“3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”

Así mismo, la actuación prevista en el presente estudio de Detalle, debido al objeto y finalidad del mismo, no sería necesario dicho estudio económico-financiero ni memoria de viabilidad económica, puesto que se trata de una vivienda unifamiliar, sin implicación en el Plan.

5. CONCLUSIONES

En vista del estado actual de la edificación original existente y de sus condiciones volumétricas, composición estética, así como reducida superficie construida, se entiende la ordenación resultante de la aplicación de las condiciones del presente Estudio de Detalle como mejora del conjunto, de acuerdo con las prescripciones del Plan Especial, al tiempo que mejora las condiciones de la vivienda existente.

Los elementos fundamentales que mantener o reponer de acuerdo con la memoria del Plan tales como la doble alineación de los jardines delanteros, la cubierta inclinada de teja y los elementos decorativos, así como la disposición y proporción de carpinterías y huecos se cumplen. Así como la alteración de la volumetría original con el correspondiente cambio de altura contemplado en el art “3.3.5. Ordenación de volúmenes “del PE sin alterar las características compositivas del conjunto en sus parámetros de simetría, ritmo, estética, etc. mediante el volumen propuesto.

Resumen de las actuaciones:

- Elevación de cumbrera de cubierta hasta altura 6.43m con elevación de arranque de cubierta 60 cm, siguiendo las características de la vivienda simétrica de iguales características.
- Se varía la inclinación de la cubierta en su faldón trasero, alterando su pendiente para ganar con ello altura de cumbrera y aprovechar el espacio bajo cubierta como vividero en la segunda planta de la nueva edificación.

Por todo ello se considera justificada la redacción del presente Estudio de Detalle en aplicación del art 3.2.2 del PE, siendo la presente memoria y la documentación gráfica que la acompaña suficiente para que la ordenación de volúmenes propuesta quede definida y justificada.

En Málaga a 3 julio de 2020

Propiedad

Arquitecta

Fdo: María Dolores

Fdo: María José Tena González