

REFUNDIDO (ENERO 25)

RESUMEN EJECUTIVO

ED CALLE PADRE MIGUEL SANCHEZ Nº 6-8. 10 y 12 MALAGA

1. Ámbito del Estudio de Detalle

Con el ESTUDIO DE DETALLE, se agrupan 3 parcelas situada en calle Padre Miguel Sánchez nº 6-8, 10 y 12, CP 29009 Málaga.

En la actualidad las diferentes parcelas se encuentran en suelo urbano consolidado, por lo que ya poseen todos los servicios de infraestructuras como son agua, luz, saneamiento, etc.

2. Procedencia de su formulación

La formulación de este Estudio de Detalle, responde a la iniciativa privada. En este caso, el Estudio de Detalle pretende resolver la recomposición de medianeras entre los edificios colindantes. Al oeste nos encontramos con una edificación de altura PB+2, y al este una edificación con PB+1. La parcela tiene una altura máxima de PB+1. Para ocultar la medianera que se generaría en la linde oeste se opta por proyectar una edificación de altura ligeramente inferior a la edificación situada al oeste, cuya altura es de 8,57m. La altura proyectada del edificio es de 8,06 m, La medianera quedaría oculta en su totalidad por la cubierta inclinada del nuevo edificio.

3. Objeto del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la agrupación de varias parcelas, que forman parte de la zona CIUDAD HISTORICA, concretamente dentro de la Subzona C3-- Trinidad Perchel. Con esta agrupación se proyecta un edificio de **uso aparcamiento privado exclusivo del HOTEL MALAGA CENTRO, vecino de la manzana propuesta y del mismo propietario.**

4. Situación y características del solar

Las parcelas objeto de la actuación se encuentra en la calle padre Miguel Sánchez nº 6-8, 10 y 12 de Málaga 29009.

Su forma es irregular con topografía casi plana.

Sus lindes son las siguientes:

Al Norte con edificaciones privadas en medianera.

Al Oeste con edificación existente.

Al Sur con vial público.

Al Este con edificación existente

Sus Superficies son:

Parcela 1 Ref Catastral 2752323UF7625S0001XT Sup. Parcela 248,00m²

Parcela 2 Ref Catastral 2752324UF7625S0001IT Sup. Parcela 294,00m²

Parcela 3 Ref Catastral 2752316UF7625S0001OT Sup. Parcela 103,00m²

5. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

En dos de las tres parcelas existentes hay construido un aparcamiento de una planta, realizado mediante estructura ligera de chapa de aluminio sobre pilares metálicos y solera de hormigón. **El actual uso del aparcamiento es exclusivo de clientes del HOTEL MALAGA CENTRO, siendo el propietario de las parcelas el mismo que el propietario del hotel.**

La calle dispone de los servicios urbanísticos necesarios (ver plano topográfico y de infraestructuras).

6.-Plan de Etapas, Plazos de Ejecución

Una vez aprobado definitivamente este Estudio de Detalle, deberá redactarse el Proyecto Básico y de Ejecución correspondiente y solicitar licencia de obras. El plazo para llevar a cabo la solicitud de la licencia será de dos años a contar desde la A. Definitiva del ED. En la licencia de obras se indicará el plazo en que deberán iniciarse las obras y la finalización de éstas, presentando la Declaración Responsable de Primera Ocupación.

7.- Ordenanzas de Edificación

Son de aplicación las ordenanzas de la zona CIUDAD HISTORICA, concretamente dentro de la subzona C3-- Trinidad Perchel, del PGOU (PERI TINIDAD-PERCHEL PAM-R.4)

-CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

1. *Alineaciones.* Serán las indicadas en los planos del PERI. Alineación según plano propuesto en el PGOU, alineando la nueva edificación a las edificaciones existentes

2. *Parcelación.* La parcela resultante cumple con los parámetros de parcela mínima (superficie 130 m² y profundidad). Nos remitimos igualmente al cumplimiento de la ordenanza 9.3 referente a las condiciones de composición y ejecución, mediante la redacción de este Estudio de Detalle.

-PROFUNDIDAD EDIFICABLE, OCUPACIÓN Y PATIOS.

No existen patios en la ordenación planteada, tan solo un hueco en la fachada trasera para subida de instalaciones y que servirá como ventilación natural del aparcamiento. El hueco quedará cubierto mediante un forjado de tramex y sobre él una capa vegetal, como queda reflejado en el plano de cubiertas.

-NÚMERO OBLIGATORIO DE PLANTAS SOBRE RASANTES Y ALTURAS:

El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos. Según se recoge en el plano de alturas. 2 plantas (PB +1).

El E.D. fija la altura del edificio necesaria para recomponer la medianera oeste y mediar entre las diferentes alturas de cornisas existentes a ambos lados de las parcelas.

La altura prevista en el ED es de 2,83 m, una altura media entre la altura de la p. baja del edificio oeste, 2,60 m, y la altura de la p. baja del edificio este, 3,50 m

El ED plantea una altura libre de 2,83 m cumpliendo con la ordenanza a la vez que regulariza la diferente altura de cornisas de los edificios medianeros.

-MEDIANERÍAS

El ED recoge el proyecto específico tratando las medianeras existentes.

-RETRANQUEOS

No hay en proyecto.

-CUERPOS SALIENTES:

No hay.

-ELEMENTOS SALIENTES:

El Proyecto planteado cumple con la ordenanza.

-CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y EJECUCIÓN:

1. *En las fachadas predominará las superficies de macizo sobre la de hueco.* En el alzado propuesto la superficie de macizo supera a la de hueco. Los huecos proyectados quedarán cerrados mediante un revestimiento de lamas verticales, por lo que podría interpretarse como una fachada ciega en su totalidad con distinto tipo de revestimientos.

1. *Los huecos o conjuntos de ellos, tendrán predominantemente proporciones verticales, debiéndose adaptar a las de las edificaciones colindantes, así como en sus ritmos y dimensiones.* Dado el uso singular del edificio y la longitud de cada una de las parcelas, se opta por una actuación continua en cada una de ellas, dividiendo verticalmente la fachada conforme al parcelario original. La fachada queda compuesta mediante una sucesión continua de huecos verticales cerrados con celosías de lamas verticales, de forma que permita la ventilación y la entrada de la luz natural, pero no la visión del interior desde la calle.

3. *Los huecos de planta baja se adaptarán a la composición del resto de la fachada.*
Cumple

4. *Los aleros y balcones deberán tener un canto máximo de 12 centímetros.* No hay.

5. *Los cuerpos salientes se proyectarán como elementos abiertos o miradores acristalados y con carácter discontinuo en la fachada.* No hay.

6. *Los rótulos comerciales, de publicidad informativa de los locales, se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja del edificio, sinocular sus elementos arquitectónicos y sin sobresalir más de 50 cm. del plano de fachada, quedando prohibidos en plantas altas y cubiertas. El rótulo anunciando la entrada al aparcamiento quedará integrado en el edificio.*

7. *Las instalaciones de climatización, las placas solares para la producción de ACS, elementos de ventilación y salidas de humo, deberán quedar previstas en cubierta con canalizaciones ocultas realizadas desde patios interiores. Se prohibirá la instalación de elementos de climatización en fachada. Las instalaciones se colocarán en la zona de cubierta plana. No se requieren placas solares al optar por una cubrición de tejas fotovoltaicas.*

8. *Deberá justificarse la elección del sistema de cubiertas en función del entorno. Se opta por tres tipos de cubierta:*

-Cubierta inclinada realizada mediante tejas fotovoltaicas, un material de construcción que fusiona las características de una teja tradicional con la capacidad de producir electricidad a partir de la energía solar. Estas placas solares están diseñadas para mimetizarse con las tejas tradicionales, pero cuentan con células solares fotovoltaicas incorporadas en su diseño. Se pretende que el edificio sea autosuficiente en consumo eléctrico

-Cubierta vegetal en los volúmenes posteriores, sobre el casetón de la escalera, cuartos de instalaciones y huecos de subida de conducciones.

-Cubierta plana transitable. En zona de rampa y recorrido de los vehículos.

9. *En los casos en los que la planta ático se prevea en el PEPRI Centro, o en alturas superiores a B+3 en Trinidad Perchel, la última planta; ésta quedará limitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos, los 4,50 metros de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas. No es el caso.*

En los demás casos, por encima de la altura reguladora, solo se permiten:

9.1. *La cubierta del edificio de teja cerámica en su color natural, vidriada o panel con tratamiento exterior, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado. Desde la cumbre hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%. Bajo cubierta se permitirá la existencia de estancias vivideras vinculadas a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, constituyendo una única unidad registral. En este caso se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. La ocupación de dicha planta bajo cubierta no será superior al 70% de la planta inmediatamente inferior, posibilitando espacios de doble altura, o terrazas interiores. En este caso, dicha superficie contabilizará a efectos del aprovechamiento patrimonizable. Y computará a partir de 2,00 metros de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado. Idéntico criterio se aplicará para la determinación de las superficies útiles mínimas de viviendas. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbre será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado. Se prevé uso de aparcamiento bajo cubierta. Cumple la altura máxima de cumbre de 2,75 m y la pendiente es inferior al 50%.*

9.2. *Sobre terraza plana con la misma altura de 2,75 metros y separados 5 metros del borde de la cornisa de la última planta solo podrán situarse casetones de acceso a cubierta, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones. Las aguas pluviales serán conducidas a la red general de alcantarillado. En la cubierta se situarán el casetón de acceso, las instalaciones, y aparte, en el Estudio de Detalle se propone el uso de aparcamiento, que no requiere ningún tipo de construcción adicional.*

9.3. *En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante, lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas. En este caso se tratan tres parcelas conjuntamente para la construcción de un único edificio. Para destacar el parcelario original la fachada se divide verticalmente delimitando el parcelario original. Según se indica en el informe técnico del departamento de licencias no requiere informe de Cultura “No obstante, es su tramitación no será necesario el informe de la Consejería de Cultura, que queda*

RESUMEN EJECUTIVO

ED Calle Padre Miguel Sanchez 6—8 , 10 y 12 Málaga

reservado para parcelas del PEPRI CENTRO, según reciente interpretación dada a dicho artículo por el Consejo Rector de la GMU”.

-CONDICIONES DE USO:

Se admiten los usos siguientes:

- a) Uso pormenorizado: Residencial*
- b) Uso compatible: Equipamiento comunitario, aparcamiento, terciario, industrial en 1ª categoría (solo en planta baja)*

El ED plantea el uso de aparcamiento.

-USO DE APARCAMIENTOS:

Uso de aparcamiento

En el ámbito de este PERI no es obligatorio disponer de aparcamiento propio en los edificios en los siguientes casos:

- 1- En las obras de “restauración” y rehabilitación sobre edificación existente, sea de Protección o no.*
- 2- Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m²*
- 3- Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 6,00 m*
- 4- Cuando en ancho de fachada es inferior a los 6,00 m*

La entrada al aparcamiento deberá proyectarse unida a la entrada o portal, formando una sola unidad compositiva.

Se permiten los edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de aparcamiento en los solares que el Plan señala a este efecto y también a aquellos otros que en base a una propuesta justificada por parte de la propiedad sea admitida por los órganos de gestión urbanística del Ayuntamiento. Para estos casos las condiciones reguladoras de la edificación son las que se expresan en el artículo 12.2.45 del PGOU, debiendo estudiarse su integración arquitectónica con el

entorno urbano y los estudios de tráfico necesarios a través del documento o instrumento de planeamiento adecuado.

En la documentación gráfica queda reflejado un plano de circulación viaria para acceder al aparcamiento. No procede un Estudio de Tráfico preciso de la circulación de la zona puesto que el aparcamiento previsto es de uso privado para el hotel, y la circulación que generará es inapreciable comparada con la existente.

8. Estudio Económico

Costes de acometidas.

Se estima un coste de las adaptaciones de las diferentes acometidas (agua, saneamiento y electricidad) de 12.500€

Costes de edificación.

Para el coste de la edificación se utiliza el PEM, del proyecto de edificación presentado para el cual se solicitó licencia de obras.

PEM: 458.340€

13% Gastos Generales: 59.584,20€

6% Beneficio Industrial: 27.500,40€

TOTAL: 545.424,60€ + 10% IVA= 599.967.06€

Otros gastos.

Se estima para el desarrollo del proyecto de edificio de aparcamientos un (14%) del PEM (458.340€); 64.176€ +21% IVA= 77.652,96€

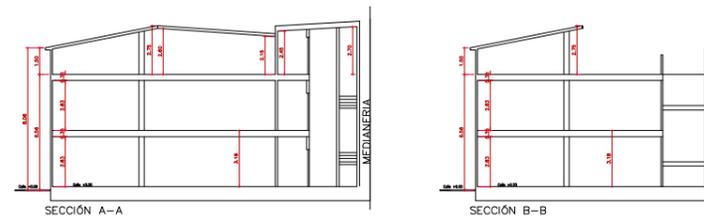
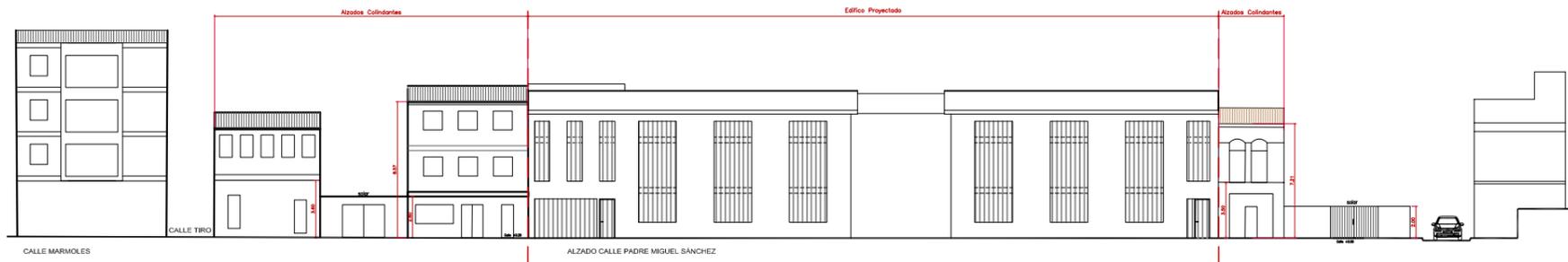
9. PLANOS

01. Situación, Emplazamiento, Alineaciones, Altura y Fotografía Aérea Entorno

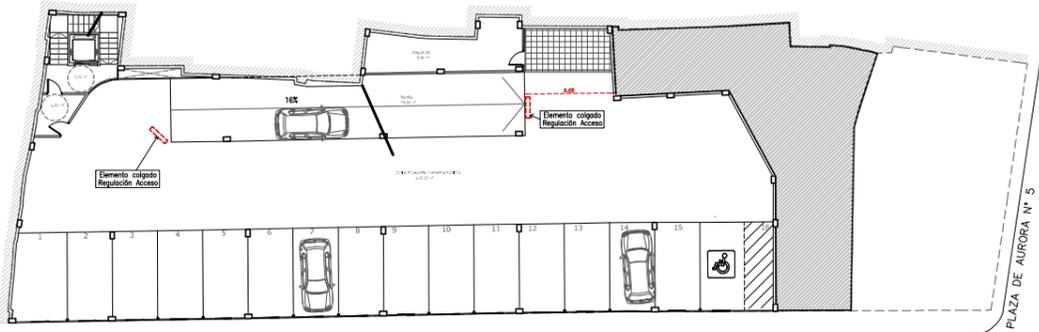
02. Propuesta de Ordenación y Fotografías fachadas de la calle

Fdo.: Adela Quesada Callejón

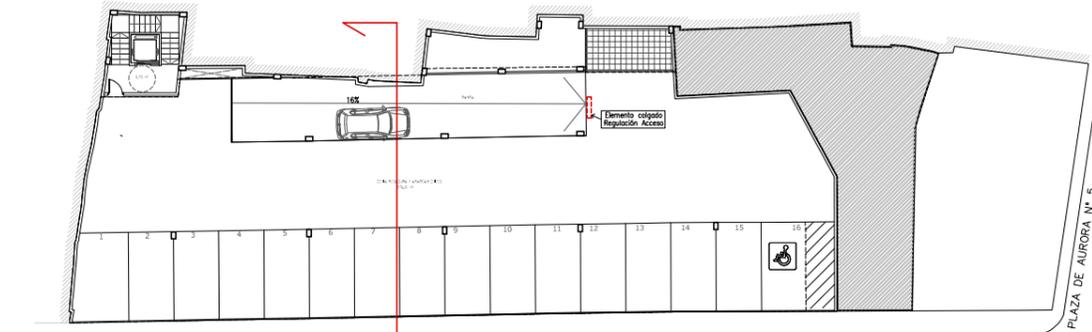
Fdo Luis Enrique Ramos Núñez



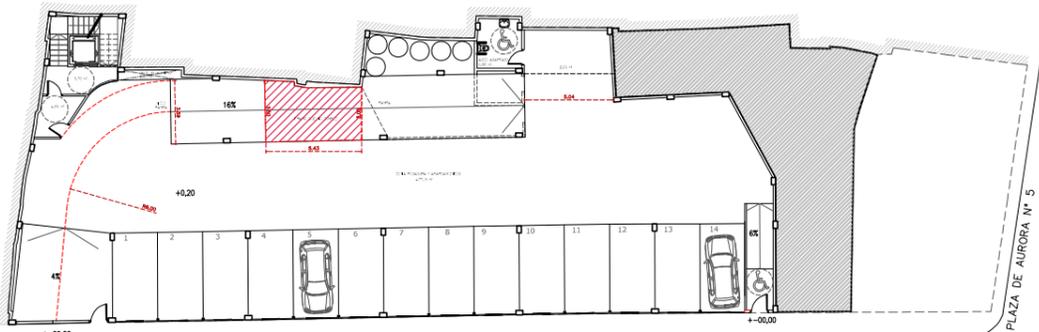
FOTOGRAFÍAS, ALZADO Y ESQUEMA DE SECCIÓN



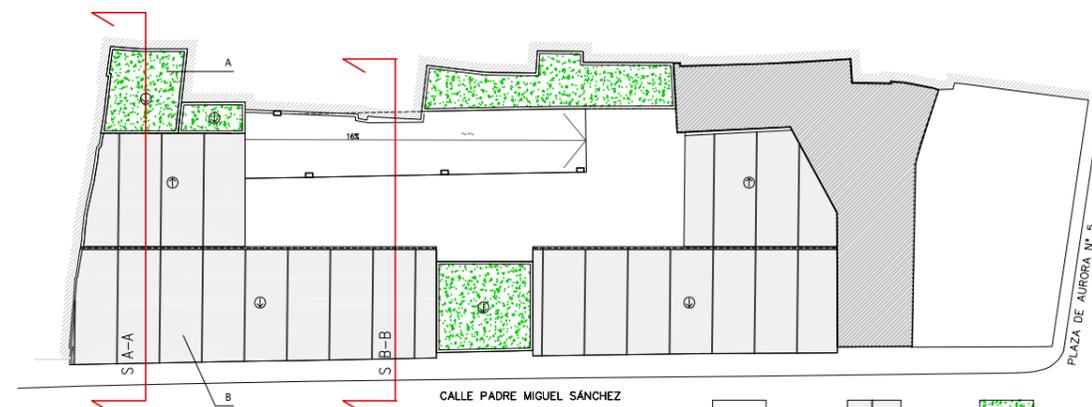
Planta Alta CALLE PADRE MIGUEL SÁNCHEZ



Planta Azotea Sup construida Cerrada 13,14m² CALLE PADRE MIGUEL SÁNCHEZ



Planta Baja CALLE PADRE MIGUEL SÁNCHEZ



Planta Cubierta CALLE PADRE MIGUEL SÁNCHEZ

ESQUEMA DE PLANTA

RESUMEN EJECUTIVO: REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
C/ PADRE MIGUEL SÁNCHEZ 6-8, 10 y 12 CP 29009 -MÁLAGA-
 PROMOTOR: PROMOCIONES SAGEMAR S.A.
 ARQUITECTOS: LUIS ENRIQUE RAMOS NÚÑEZ – ADELA QUESADA CALLEJÓN
 ENERO 2025