



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

ELISA PÉREZ DE SILES CALVO, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por la Ilma. Junta de Gobierno Local el día 2 de octubre de 2020, se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

“PUNTO N° 8.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE CABELLO N° 13 Y 15 EN EL ÁMBITO DEL PEPRI CENTRO

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Ordenación del Territorio, de fecha 25 de septiembre de 2020, en la que se propone incluir en el orden del día de la Junta de Gobierno Local el asunto a que se refiere el Informe-Propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 24 de septiembre de 2020, del siguiente tenor literal:

*“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en la siguiente Propuesta de Aprobación Inicial:***

RESULTANDO que el ámbito del presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre las parcelas, actualmente solares, sitas en calle Cabello n° 13 y n° 15 del Centro Histórico de la ciudad de Málaga. dentro del ámbito del PEPRI Centro y tiene por objeto definir la volumetría y alineaciones interiores de la edificación conjunta que se plantea sobre ambos solares, pero teniendo en consideración la volumetría original, su entorno así como la trama parcelaria histórica, en cumplimiento del artículo 12.4.2-9.3 del PGOU, relativo a la agregación parcelaria. La nueva edificación se destinará al uso de apartamentos turísticos.

Paralelamente al presente Estudio de Detalle, se tramita la segregación c/ Cabello n° 15 del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-67 “Meléndez Cabello” del PEPRI Centro, que se encuentra pendiente, ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 22 a) de la Normativa del PEPRI Centro.

RESULTANDO que en relación a las fincas que integran el ámbito del presente Estudio de Detalle, consta la tramitación de los siguientes procedimientos en esta Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga:

- Proyecto de Expropiación de Terrenos incluidos en la UE-67 “ámbito Meléndez Cabello”, habiéndose archivado el expediente relativo a la finca 5 (c/ Cabello 13) con fecha 26-1-2010 en virtud de exclusión de unidad de ejecución.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	1/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		





AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

- Procedimiento de Licencia de Obras para actividad arqueológica preventiva LT1984/2019: Licencia de fecha 9 de enero de 2020.
- Procedimiento del Servicio de Conservación e ITE, expedientes RU 2008/490 Y RU 2008/489

RESULTANDO que en el presente procedimiento han de ser tenido en cuenta los siguientes **antecedentes de hecho**:

- Con fecha **10 de mayo de 2007** por el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga se acordó la aprobación definitiva del expediente de 2ª Fase de Delimitación de las Unidades de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Expropiación en el ámbito del PEPRI Centro según documentación técnica fechada mayo/2007, encontrándose entre las fincas afectadas, las sitas en **C/ Cabello nº 13 y 15**, incluidas en la **UE-67**. "Meléndez Cabello".

- Con fecha **16 de diciembre de 2009**, por Acuerdo del Consejo de Administración de la G.M.U. se resolvió, entre otras cuestiones, la estimación del recurso de reposición interpuesto por Pierre Loyau en relación al inmueble sito en **c/ Cabello 13**, acordándose la exclusión de dicho inmueble de la Unidad de Ejecución.

- Con fecha **1 abril de 2014** se inició a instancia de Pierre Loyau expediente de Información Urbanística PL 1005/15, con el objeto de proceder a la exclusión del inmueble sito en **c/ Cabello 15** de la Unidad de Ejecución UE-67.

- Con fecha **9 de marzo de 2015** se emite informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, favorable a la tramitación del expediente de segregación de la finca que nos ocupa. En el mismo sentido favorable a la segregación se expiden el Instituto Municipal de la Vivienda en informe de fecha **30 de septiembre de 2015** y la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de la Consejería de Fomento y Vivienda, mediante escrito emitido con fecha **16 de abril de 2018**.


- Con fecha **8 de noviembre de 2018** se emite informe técnico del Departamento de Planeamiento con propuesta de aprobación inicial de la segregación de finca sita en **c/ Cabello 15**, condicionada a la aportación de correspondiente Propuesta de Ordenación.

- Con fecha **21 de octubre de 2019** se presenta por Pilar Fidalgo Delgado, actuando en representación de **QUINTE-LORA S.L**, el presente Estudio de Detalle que tiene por objeto la intervención conjunta sobre las parcelas sitas en **calle Cabello nº 13** –ya segregada- y **c/ Cabello nº 15** incoándose el expediente **PL 44/19**.

- A la vista del Estudio de Detalle aportado, se emiten sendos informes del Negociado de Topografía y Cartografía y del Servicio de Planificación territorial

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

y Urbanística, de 14 de noviembre de 2019 y de 9 de marzo de 2020 requiriendo subsanación de la documentación.

- Con fecha 25 de mayo de 2020 el promotor aporta nueva documentación técnica a los efectos de cumplimentar los informes anteriores. Dicha documentación tiene entrada en este Organismo el 10 de junio de 2020; emitiéndose con fecha 3 de agosto de 2020 nuevo informe técnico con requerimiento de subsanación.

- Con fecha 2 de septiembre de 2020 tiene entrada nueva documentación técnica del Estudio de Detalle sobre las parcelas sitas en C/ Cabello nº 13 y 15, que es informada favorablemente por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística con fecha 16 de septiembre de 2020, proponiéndose la aprobación inicial del expediente.

- Con fecha 21 de septiembre de 2020 se emite informe propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística proponiendo la aprobación inicial de la segregación de la finca sita en calle Cabello nº 15, de la Unidad de Ejecución UE-67 "Meléndez" en el ámbito del PEPRI Centro.

CONSIDERANDO que el PGOU vigente ha sido aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 y tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, se ha procedido a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011. Dicha normativa recoge el **Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro de Málaga** aprobado definitivamente con fecha 30 de Octubre de 1989 y actualizado con las Modificaciones introducidas por el PGOU de 1997 y sucesivos instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente que se han declarado expresamente vigentes en su ámbito, salvo las modificaciones especificadas en la ficha del PGOU-2011, PAM-PEPRI (83) M que afectan al ámbito del presente Estudio de Detalle en relación a la delimitación de unidades de ejecución por expropiación:


"En el plano de Gestión se recogen Unidades de Ejecución por Expropiación para Viviendas y/o equipamientos, Ejecutadas o sin Ejecutar del PEPRI vigente, actualizadas con las segregaciones aprobadas hasta la fecha.

Se incluyen nuevas delimitaciones de Unidades de Ejecución por expropiación aprobadas definitivamente producto del Convenio entre el Ayuntamiento de Málaga y la Junta de Andalucía.

....."

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

CONSIDERANDO el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de **16 de septiembre de 2020** en el que queda acreditada la **justificación de la ordenación propuesta para ambas parcelas de forma conjunta**, y su adecuación a las determinaciones de la normativa del PEPR Centro y a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Andaluz:

“(…) 4.2 EN CUANTO A LA PROPUESTA PRESENTADA:

El documento que nos ocupa se tramita teniendo como objetivo dos aspectos, por un lado el cumplimiento del artículo 12.4.2-9.3 del PGOU relativo a la agregación parcelaria y resolver adecuadamente el cambio de cota de tres metros que se produce en el ámbito de las dos parcelas que integran el ED.

4.2.1 Sobre la agregación parcelaria propuesta:

En anteriores informes se exponía:

Tanto la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Andaluz como el PGOU vigente establecen que se mantendrá la estructura parcelaria original y la Ley abunda en decir que las agregaciones serán excepcionales. Es por ello que el documento presentado deberá justificar adecuada y suficientemente este extremo. Dicha justificación deberá formar parte del documento y se deberá exponer el porqué de la agregación, su excepcionalidad, así como la mejora que supone para el entorno y/o para el conjunto del BIC del Conjunto Histórico.

El Estudio de Detalle presenta un apartado **2.1 Justificación de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía** muy completo y de gran interés urbano que analiza las alineaciones históricas, la configuración de las parcelas, su tamaño y tipología, etc ...

Del mismo se pueden extraer las siguientes aportaciones y conclusiones:

- De las dos parcelas que conforman el ámbito del ED una de ellas se asemeja a una de las tipologías propias del entorno sin embargo la otra parcela, de bastante mayor tamaño, con forma de T achatada y mucha superficie en el fondo, rompe totalmente con la estructura y tipología del entorno. Dificultando a su vez la ordenación volumétrica a plantear sobre ella.
- Los patios propios del entorno, que responden a las tipologías históricas, no alcanzan las proporciones en sección ni las dimensiones necesarias para dar cumplimiento a los patios mínimos exigidos por la actual normativa.
- La propuesta pasa a analizar las manzanas próximas y colindantes y recoge lo siguiente:

En las dos manzanas a ambos lados de Calle Cabello. La gran densidad edificatoria de las manzanas ha llevado a lo largo de la historia a la aparición tipológica del “**ADARVE o AZUCAQUE**”, una calle o callejón sin salida que permite el acceso a las zonas más profundas de la manzana. **El adarve multiplica la superficie de fachada proporcionando**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

mejor iluminación y ventilación a las edificaciones, le da un gran carácter intimista y doméstico a la ciudad, sensaciones muy propias de las tipologías de ciudad árabe.

Es por todo ello que la propuesta plantea como idea de proyecto la realización de una solución de Adarve en planta baja para la ordenación volumétrica de los solares repitiendo un recurso urbano propio el entorno para manzanas de gran densidad en los fondos parcelarios.

En la comparativa que plantea el apartado 6.1 se comprueba que efectivamente una solución manteniendo la parcelación y los patios históricos reduciría la habitabilidad sin que ello suponga una recuperación tipológica pues la solución no se asemeja a ninguna de las tipologías propias del entorno debido a la forma tan particular y ajena a toda parcelación antigua de la finca de calle Cabello nº 15.

El patio resultante que se plantea supera las dimensiones mínimas exigidas por el PGOU con objeto de obtener unas viviendas interiores que dispongan de una calidad medioambiental mejorada.

*Con respecto a la continuidad del espacio público con el patio interior, y **con el objetivo de que la solución de adarve sea efectiva**, los accesos al garaje y a las zonas comunes así como los necesarios cerramientos deberán facilitar la continuidad visual, buscar una lectura común del espacio y tender a una solución intermedia entre lo privado y lo urbano. Materializando de este modo la intención de lograr el carácter intimista y doméstico al espacio pero a su vez una conexión con la ciudad.*

Esta cuestión deberá comprobarse por el Servicio de Licencias en el contexto de la solicitud de licencia de obras.

4.2.2 Sobre el cambio de cotas de 3 metros que se produce en el ámbito:

El Estudio de Detalle eleva el primer cuerpo unos 40 cm. para dotar de algo de intimidad a las estancias que dan a la calle y luego en el patio interior se plantea un nuevo salto de 88 cm. que salva parcialmente la diferencia de cotas. El resto se traslada a la parte trasera de la parcela y se resuelve en el muro medianero trasero evitando así que las construcciones sobresalgan con respecto a las colindantes e integrándose de esta forma en el entorno.


4.2.3 Con respecto al Patrimonio Arqueológico

La memoria del documento recoge lo siguiente:

*El 06/09/2019 se presenta solicitud de licencia para ejecución de actividad arqueológica preventiva prevista en el PGOU 2011 y PEPRI-CENTRO en los solares situados en calle Cabello 13 y 15, los cuales se encuentran dentro de la delimitación de **Protección Arqueológica / Tipo 2**.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

El Proyecto de Actividad Arqueológica Preventiva de sondeos presentado cuenta con Resolución favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de fecha 02/08/2019.

El 09/01/2020 se obtiene licencia de obras para actividad arqueológica preventiva en relación al expediente LTI 984/2019.

En relación a los puntos cuya subsanación se solicitaba en los anteriores informes emitidos por este Servicio se informa:

- a) *Sobre la agregación parcelaria: ver lo ya expuesto el punto 4.2.1 de este informe.*
- b) *En relación al plano topográfico: ver lo ya expuesto el punto 4.1 de este informe.*
- c) *En relación al punto relativo a las cubiertas se exponía en anteriores informes:*

Con respecto a las cubiertas propuestas mencionar que los faldones de cubierta inclinada deberán ser completos y finalizar en el encuentro con los forjados tanto en la parte frontal como en la posterior, sin superar la pendiente máxima del 50% y una cumbre como máximo de 2,75 m. Mencionar que en cumplimiento del artículo 12.4.2-7 deberá venir marcada la ubicación aproximada de las instalaciones, ya sea en planta o en la sección con una nota. Añadir que en la ubicación e integración de las instalaciones sería positiva la colocación de algún elemento que reduzca el impacto tanto visual como acústico de las mismas.

Los bajo cubierta propuestos se han resuelto con respecto a las alturas máximas de cumbre y la pendiente propuesta. Se deberá comprobar en el contexto de la solicitud de licencia de obras que la superficie propuesta de los bajo-cubierta no supera el 70% de la planta inmediatamente inferior en cumplimiento del artículo 12.4.7. También se marca la ubicación de las instalaciones en cumplimiento del artículo 12.4.2-7.

También se exponía:


La ordenación propuesta de los faldones de cubierta resulta sin embargo ajena a las tipologías históricas y no traslada la parcelación original cuestión que sería necesaria para recuperar de alguna manera la parcelación histórica original. La recuperación de la parcelación en cubierta sería a su vez coherente con la ordenación de alzado que se propone. Por otro lado los faldones deberán buscar la mayor unidad posible, evitando los pequeños paños de cubierta y optando por planos que respondan al parcelario y la tipología histórica.

d) *En relación a la ordenación:*

Con respecto al plano de ordenación este deberá venir convenientemente acotado, sobre todo los patios y se ubicará sobre el plano topográfico que se haya presentado para su comprobación. Recordar que en las dimensiones de los patios

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

planteadas se deberá tener en consideración la “altura total a la que sirve este patio” como establece el correspondiente artículo 12.4.4.

se han acotado los patios y la ordenación en general. El patio principal cumple con lo exigido para los patios tipo A que sirven a viviendas interiores.

Con respecto al otro patio sin embargo, según las cotas presentadas, el patio trasero debería ser de 3,57 m. en lugar de 3m. de diámetro según la altura de la edificación a la que sirve o aportar documentación justificativa de sus dimensiones. Esta cuestión se analizará e informará por el Departamento de Licencias de esta Gerencia.

- e) Este punto relativo al alzado propuesto ya ha sido subsanado. Se ha modificado la fachada “única” a calle Cabello que se proponía en el anterior documento, aportándose ahora unos alzados que responden a la parcelación histórica original y en la que además predomina el macizo sobre hueco y la composición vertical de las aperturas.

La nueva ordenación de alzados se considera más acertada y acorde al cumplimiento de la normativa de protección parcelaria y agregaciones. Se adecua a las dimensiones de las parcelas originales y es por tanto más acorde al entorno en el que se ubica el proyecto, facilitando la integración de la propuesta en la calle Cabello que nos ocupa.

- f) La planta sótano -1 no será vinculante dado que las plazas de aparcamiento y su cumplimiento con respecto a las dimensiones y ubicación no son determinaciones propias de los Estudios de Detalle. Esta cuestión se analizará e informará por el Departamento de Licencias de esta Gerencia.

Con la nueva sección aportada en este último documento se comprueba que las instalaciones se ubican bajo la rampa de acceso al garaje.

- g) Finalmente añadir en relación al artículo 12.2.34 relativo a la densidad de viviendas, que el proyecto propuesto cumple con la densidad de viviendas mínima establecida por parcela en dicho artículo del PGOU. Por tanto, si bien el ED se prevé para apartamentos turísticos, se entiende positivo y favorable que el proyecto permita la posible reversión, en cualquier momento, al uso residencial.

5.- PROPUESTA

A la vista del presente informe se estima que **procedería la Aprobación Inicial** del expediente conforme a la siguiente documentación:

- **Estudio de Detalle redactado en las parcelas sitas en calle Cabello nº 13 y 15 presentado el 2 de septiembre de 2020 (fecha del documento FEBRERO 2020).**

Tras la aprobación inicial dar traslado para su conocimiento al Servicio de Conservación e ITE de esta Gerencia en relación a los expedientes RU 2008/490 y RU 2008/489.

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

Durante el período de Información Pública del expediente deberán solicitarse los siguientes informes sectoriales preceptivos y vinculantes:

- Informe de la Dirección General de **Aviación Civil** en cumplimiento de la legislación de **Servidumbres Aeronáuticas** conforme al Real Decreto 297/2013 de 26 de abril.
- Informe de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de **Cultura** y Patrimonio Histórico. En el momento de realizar la petición de informe sectorial se deberá adjuntar a la misma el presente informe técnico.

Previo a la aprobación definitiva se deberá obtener informe de conformidad del Negociado de Cartografía y Topografía en relación a lo expuesto en su informe emitido el 10-09-2020.

Se recuerda que la distribución interior de las viviendas no se considera vinculante ni objeto de esta aprobación y deberá comprobarse por el Servicio de Licencias en el momento de la solicitud de licencia de obras. También en el contexto de la solicitud de Licencia de Obras se deberán comprobar y tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- Que la superficie propuesta de los bajo-cubierta no supere el 70% de la planta inmediatamente inferior en cumplimiento del artículo 12.4.7.
- El diámetro del patio trasero tipo B en función de la altura final a la que sirva dicho patio.
- Con el objetivo de que la solución de adarve sea efectiva, los accesos al garaje y a las zonas comunes así como los necesarios cerramientos deberán facilitar la continuidad visual, buscar una lectura común del espacio y tender a una solución intermedia entre lo privado y lo urbano.”


CONSIDERANDO lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre (en adelante LOUA), que regula los Estudios de Detalle:

“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones de planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

CONSIDERANDO igualmente lo establecido en el art. 2.3.10 El Estudio de Detalle del PGOU-2011:

“1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.”

(...)

CONSIDERANDO que al hilo de lo expuesto, la necesidad de formulación del presente Estudio de Detalle viene establecida en el art. 12.4.2 del PGOU relativo a las Condiciones de composición y ejecución en el ámbito del PEPRI Centro:


“...Para garantizar la adecuación a las arquitecturas históricas existentes de los procesos de renovación urbana en las zonas Centro y Trinidad Perchel se dictan los siguientes criterios que habrán de tenerse en cuenta en el estudio de integración con las edificaciones colindantes que deberán presentarse con los proyectos de edificación en estas zonas:

9.1. 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.”

Señalando que las determinaciones del citado instrumento de planeamiento son concordantes con lo dispuesto en el art. 31.2 a) de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:

a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.

Habiéndose justificado en el informe técnico del Departamento de Planeamiento de 16 de septiembre de 2020 antes transcrito que el tratamiento conjunto de las parcelas contiguas se encuentra incluido dentro de los supuestos de excepcionalidad que contempla la ley.

CONSIDERANDO, por otra parte, que el art. 22. a) de las Ordenanzas del PEPRI Centro es también determinante a los efectos de la formulación del presente Estudio de Detalle.

“Será **preceptiva la aprobación definitiva de Estudio de Detalle** con carácter previo a la licencia de obras, en los siguientes casos:

a) **Unidades de Expropiación:** Con ámbito sobre actuación que se pretenda, será redactado por la iniciativa pública. Si la actuación es inferior a la unidad delimitada, será tramitado paralelamente el correspondiente expediente de segregación según las condiciones del Art. 21.”

Por lo que en el sentido expuesto, de conformidad con propuesta del Departamento de 21 de septiembre de 2020, corresponde al Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga la **aprobación inicial de la segregación de la finca sita en calle Cabello nº 15, de la Unidad de Ejecución UE-67 “Meléndez” en el ámbito del PEPRI Centro**, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 21 del citado Plan Especial y art. 121 LOUA y los informes técnicos del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 8 de noviembre de 2018 y 16 de septiembre de 2020.

Significándose que la tramitación paralela que establece la norma determina:


- Que el trámite de información pública de la Segregación se encuentra condicionado a la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle en los términos recogidos en el informe propuesta de 21 de septiembre de 2020

- Que la información pública del Estudio de Detalle deberá tramitarse paralelamente al trámite correlativo en el procedimiento de Segregación de la unidad de expropiación de la parcela en c/ Cabello 15, una vez acordada su aprobación inicial por el Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga.

CONSIDERANDO que como ya se ha dicho, las actuaciones afectan a un inmueble ubicado en el ámbito del Conjunto Histórico del Centro de Málaga, incoado “Bien de Interés Cultural” por Resolución de 18 de julio de 1985 (BOJA de

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		




AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

2 de agosto de 1985) e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico por Decreto 88/2012 de 17 de abril (BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012), siendo de aplicación lo dispuesto en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía:

“ 4. Aprobado inicialmente el plan o programa de que se trate, cuando incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable.

5. Si en el procedimiento de aprobación del plan se produjeran modificaciones en el documento informado que incidan sobre el Patrimonio Histórico, el órgano competente para su tramitación volverá a recabar informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que dispondrá del mismo plazo establecido en el apartado cuarto. En caso de no ser emitido en ese plazo, el mismo se entenderá favorable.


6. Lo previsto en este artículo será igualmente de aplicación para la revisión o modificación de planes o programas.”

CONSIDERANDO que de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio puesto en relación con el art. 29,2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en la nueva redacción dada a ambas normas por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, y estando afectado el inmueble que nos ocupa por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, actualizadas por el Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, es preciso requerir informe preceptivo y vinculante a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento; informe que deberá evacuarse en el plazo de **seis meses** a contar desde la recepción de la documentación, transcurrido el cual sin que éste sea emitido, se entenderá que reviste carácter disconforme.

CONSIDERANDO que, dado que la propuesta presentada plantea la construcción de un establecimiento de alojamiento turístico de tipo hotelero, el proyecto técnico que se acompañe a la solicitud para la obtención de la licencia de obras correspondiente deberá de cumplir con los requisitos exigidos por la **legislación sectorial turística** aplicable a dicho tipo de establecimiento, de conformidad con lo previsto en apartado 2.6 del artículo 4.7.7 del PGOU-11 puesto en relación con la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y el

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	11/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

Decreto 143/2014, de 21 de octubre, que regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía; y su cumplimiento debe ser objeto de comprobación por la Consejería competente en materia de turismo, así como por este Ayuntamiento al tramitar la correspondiente licencia urbanística (artículo 40.4 de dicha Ley y artículo 16 del citado Decreto 143/2014).

CONSIDERANDO que en cuanto al procedimiento, hemos de tener presente lo dispuesto en los artículos 31 al 41 de la LOUA, con el desarrollo contenido en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

CONSIDERANDO lo dispuesto en los artículos 127.1 c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, art. 31.1.A) y B).d) y ss de la LOUA y art. 140 del Reglamento de Planeamiento, la competencia para la aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de cuanto antecede en cuanto a los aspectos jurídicos estudiados, este Departamento propone a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en función de las competencias que tiene asignadas, la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en calle Cabello nº 13 y 15 en el ámbito del PEPRI Centro promovido por la entidad Quinte-Lora S.L, representada por Pilar Fidalgo Delgado, de acuerdo con la documentación técnica fechada 2 de septiembre de 2020. Todo ello de conformidad con informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 16 de septiembre de 2020 y lo dispuesto en los arts. 31 al 41 de la LOUA.

SEGUNDO.- Condicionar el sometimiento del expediente a información pública a la apertura del correlativo trámite informativo de la "Segregación de la finca sita en calle Cabello nº 15, de la Unidad de Ejecución UE-67 "Meléndez" en el ámbito del PEPRI Centro;" tras su aprobación inicial por el Consejo de Administración de esta Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga. Todo ello en los términos del art. 22 a) de la Normativa del PEPRI Centro y conforme propuesta del Departamento de 21 de septiembre de 2020.

TERCERO Cumplimentado el apartado anterior, someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		





AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

inserción de anuncios en el BOP de la provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo, con llamamiento personal a los titulares registrales y catastrales incluidos en el ámbito, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los art. 32.1.2ª y 39 de la LOUA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

CUARTO.- *Igualmente durante el periodo de información pública y de conformidad con el art. 32.1.2ª y 3ª de la LOUA, requerir:*

*a) Informe preceptivo y vinculante de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, significando que transcurridos **tres meses** desde el recibo de la presente documentación sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, todo ello en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 (modificado por Decreto-Ley 5/2012 de 27 de noviembre, BOJA 28/11/12) en concordancia con en el artículo 80 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 32 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*b) Informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento que deberá evacuarse en el plazo de **seis meses** a contar desde la recepción de la documentación, transcurrido el cual sin que éste sea emitido, se entenderá que reviste carácter disconforme, todo ello de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio puesto en relación con el art. 29,2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en la nueva redacción dada a ambas normas por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.*

QUINTO.- *Previamente a la aprobación definitiva deberá emitirse informe favorable del Negociado de Cartografía y Topografía de este Departamento de conformidad con informe técnico del Departamento de 16 de septiembre de 2020*

SEXTO.- *Significar que la distribución interior de las viviendas no se considera vinculante ni objeto de esta aprobación y deberá comprobarse por el Servicio de Licencias en el momento de la solicitud de licencia de obras. También en el contexto de la solicitud de Licencia de Obras se deberán comprobar y tener en*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	13/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

cuenta las siguientes cuestiones recogidas expresamente en el informe técnico del Departamento de 16 de septiembre de 2020:

- *Que la superficie propuesta de los bajo-cubierta no supere el 70% de la planta inmediatamente inferior en cumplimiento del artículo 12.4.7.*
- *El diámetro del patio trasero tipo B en función de la altura final a la que sirva dicho patio.*
- *Con el objetivo de que la solución de adarve sea efectiva, los accesos al garaje y a las zonas comunes así como los necesarios cerramientos deberán facilitar la continuidad visual, buscar una lectura común del espacio y tender a una solución intermedia entre lo privado y lo urbano.*

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:


- *Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.*
- *Servicio de Conservación y Ejecuciones subsidiarias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.*
- *Servicio Jurídico-Administrativo de Gestión del Departamento de Planeamiento y Gestión.*
- *Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.*
- *Instituto Municipal de la Vivienda.*
- *Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.*
- *Junta Municipal del Distrito Centro.*
- *A los interesados en el expediente.*

Es cuanto tenemos que informar a la Junta de Gobierno Local que no obstante dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda”.

“PROPUESTA AL ÓRGANO DECISORIO:

A la vista del informe-propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura antes transcrito, consistente en “Informe Jurídico y Propuesta de aprobación inicial del en calle Cabello nº 13 y 15 en el ámbito del PEPRI Centro” promovido por la entidad Quinte-Lora S.L, propongo sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebrará la Ilma. Junta de Gobierno Local, y su ulterior aprobación, conforme a los acuerdos propuestos en el mismo”.

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		





AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a los acuerdos contenidos en el Informe-Propuesta transcrito.

Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Alcalde-Presidente, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº

EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Francisco de la Torre Prados

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	13/10/2020 17:01:31
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/10/2020 14:49:18
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	13/10/2020 11:56:48
Observaciones		Página	15/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1dV3Rxyob4E49ajixQAGCQ==		

