



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

Ref: I-ED-Pje Comandante 6_ad_PL36-2023 (cld)

Expediente: PL 36/2023 Estudio de Detalle (ED)
Interesado: PERSEPOLIS INVESTMENTS, S.L
Representación: Jose Carlos Cifuentes de la Cruz
Situación: Pje Comandante 3y 6 y San Juan 14
Ref. Catastral: 2950409UF7625S0001PT y otras
Junta Distrito: nº 1 Centro
Asunto: propuesta aprobación definitiva

INFORME

ANTECEDENTES

El **29/11/2018** se acordó por el pleno municipal la aprobación definitiva del **Estudio de Detalle** (en adelante ED) para la ordenación de volúmenes en solar sito en Pasaje Comandante 6, ubicado en el centro histórico de la ciudad junto a la Iglesia de San Juan y promovido por D. Alejandro Armenteros de Dalmases e/r de Persépolis Investments S.L.

El **25/07/2023** se presentó documentación suscrita por el arquitecto José Carlos Cifuentes relativa a la **Modificación del ED** que contempla una aprobación del ámbito del ED aprobado. Tras el análisis de la documentación se requiere completar y mejorar la documentación.



Imagen 1. Ámbito (delimitado en rojo) y manzana donde se ubica el ED (en gris claro)

Tras la documentación presentada el 29/01/2024 y otra posterior de 13/02/2024 se emite informe técnico el 04/03/2024 proponiéndose la **aprobación inicial** del ED que se acuerda por la junta de gobierno local el **12/04/2024**, publicándose en BOP el 12/06/2024..

Tras la aprobación inicial se requieren informes tanto a la Dirección General de Aviación Civil por estar dentro de las servidumbres aeronáuticas, como a la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía por estar el ámbito del ED dentro del BIC del "Conjunto Histórico de Málaga" y del "Entorno del BIC Iglesia de San Juan Bautista".

El **02/07/2024** se emite informe favorable de la Delegación territorial en Málaga de la Consejería en cuyas conclusiones expresa:

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que procede emitir INFORME FAVORABLE a la aprobación Inicial de la Modificación del Estudio de Detalle de "Ordenación de volúmenes y agregación de parcelas en el Conjunto Histórico calle San Juan nº14 con pasaje Comandante nº3 y nº6" dentro del ámbito de competencias de esta Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Málaga,



Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.málaga.eu

Código Seguro De Verificación	65z71L+cD5E4zQKIHiY8ow==	Estado	Firmado	Fecha y hora	27/09/2024 13:10:14
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Página	1/4		
Observaciones					
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/65z71L+cD5E4zQKIHiY8ow==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

concurriendo en este caso una de las excepciones previstas en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz por contribuir la agregación a evitar los usos degradantes del bien protegido."

El **30/08/2024** se emite informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, que sin embargo condiciona la aprobación definitiva del Estudio de Detalle a incluir en la documentación un párrafo en la memoria y el plano que incluye en el anexo al informe, que es lo que justifica la presentación de la documentación presentada por el interesado el pasado 23/09/2024 mediante registro electrónico.

Analizada el contenido de la nueva documentación se comprueba que la misma es fiel a la aprobada inicialmente incorporando el contenido demandado en el informe de la Dirección General de Aviación Civil así como la inclusión en el Anexo de los informes emitidos por la Consejería y Aviación Civil.

OBJETO, AMBITO Y JUSTIFICACION

El **objeto** de esta Modificación (del ED aprobado el 29/11/2018) es la ampliación del ámbito, sin modificar ningún parámetro de los ya aprobados en dicho ámbito. Dicha ampliación es necesaria para incorporar las parcelas sito Pasaje Comandante nº3 y C/ San Juan nº14 con la finalidad de cumplir con lo preceptuado en el apartado 9.3 del artículo 12.4.2. de la normativa del PGOU de 2011 de Málaga, que se refiere a la necesidad de tramitar un ED para la agrupación de parcelas. Significar que, aunque el ED aprobado graficaba dichas parcelas y hablaba sobre la rehabilitación de los inmuebles existentes, no las incluía dentro del ámbito de ordenación y por lo tanto no justificaba la propuesta de edificación conjunta y agregación parcelaria.

Así pues, el **ámbito** de este nuevo ED queda compuesto por la adición de tres propiedades diferentes, dos inmuebles y un solar, aunque registralmente solo son dos. Según determinaciones del ED presentado, la edificación a rehabilitar se respeta y mantiene el volumen actual.



Imagen 2. Detalle del plano de propuesta (no vinculante) de distribución de la planta primera incluida en el ED

En los **anexos** del ED se incluye información aclaratoria de los procedimientos informados en esta Gerencia Municipal desde la aprobación del ED anterior que se modifica, entre los que se encuentra:

- Informe del Departamento de Planeamiento del Estudio de Detalle Anterior . Exp PL 25/2017
- Informe del Departamento de Licencias y Protección Urbanística del Proyecto Tramitado. Exp OM 2017/2019

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.málaga.eu



Código Seguro De Verificación	65z71L+cD5E4zQKIHiY8ow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/09/2024 13:10:14
Observaciones		Página	2/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/65z71L+cD5E4zQKIHiY8ow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

- Informe Favorable de la Delegación de Cultura al Proyecto Tramitado y a la agrupación. Exp INT 508/2019
- Anejo del proyecto para justificación ante la Delegación de Cultura. Agosto 2020.

El resumen de características definidas en este Estudio de Detalle es el siguiente:

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano
Denominación ámbito	PAM-C PEPRI (83)M del PGOU 2011 - PEPRI CENTRO
Denominación del expediente	Modificación del Estudio de Detalle en calle San Juan, nº14 y Pasaje Comandante nº3 y nº6,
Objeto	Dar cumplimiento al apartado 9.3 del artículo 12.4.2 del PGOU relativo a las agregaciones parcelarias en el ámbito del PEPRI Centro
Propiedad	Privada. Persepolis Investment. S.L.
Estado y uso actual ámbito	Actualmente una de las parcelas es un solar y el otro edificio está en estado ruinoso y será objeto de rehabilitación.
Uso Global / Pormenor Uso Propuesto	RESIDENCIAL / Residencial TODOS LOS PERMITIDOS POR LA ORDENANZA CIUDAD HISTÓRICA. Art 12.4.7 del PGOU
Ordenanza de Aplicación	Ciudad Histórica. PEPRI Centro
Protegidas	La finca no tiene inmueble alguno protegido. Incluido en el Cjto. Hco Artco del Centro (incoado BIC por Resolución de 18-07-1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril.- BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012) así como en el ámbito del Entorno de la Iglesia de San Juan que fue declarada Bien de Interés Cultural en la tipología de Monumento según el Decreto 453/2019 de 9 de abril.
Superficie del ámbito	Pje.Comandante nº 6= 148,38, 76 m²... Calle San Juan,14 = 149,74 m².....Total = 298,12 m²
Techo máximo permitido	Pje.Comandante nº 6= 296, 76 m²... Calle San Juan,14 = 692,56 m².....Total = 989,32 m²
Techo máximo propuesto	989,32 m²
Altura Máxima por calle	PB+2 (Pasaje Comandante nº 6) PB+4 (calle San Juan,14)
Altura Propuesta	
Ocupación máxima perm Ocupación propuesta	
Alineaciones	No está afectado por alineaciones. Se recuperan las originales
Sistema de Actuación	Asistemático
Servidumbres Aeronáuticas	Es de aplicación el artículo 17º del RD 369/2023, de 16 de mayo según el plano I.5.6. "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas" del PGOU 2011.
Aparcamiento	Exento en base al Art. 12.4.7 del PGOU 2011 q sustituye al 39º del PEPRI por ser una rehabilitación de un edificio y un solar inferior a 300 m.



Código Seguro De Verificación	65z71L+cD5E4zQKIHiY8ow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/09/2024 13:10:14
Observaciones		Página	3/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/65z71L+cD5E4zQKIHiY8ow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

PROPUESTA

El objeto de este Estudio de Detalle es justificar la ordenación de volúmenes que se propone en el nuevo ámbito y el cumplimiento el apartado 9.3 del artículo 12.4.2 del PGOU vigente en lo referido a la agregación parcelaria

En base al contenido de este informe, desde el punto de vista técnico se propone la **aprobación definitiva** de la documentación relacionada con la "Modificación *del Estudio de Detalle en calle San Juan, nº14 y Pasaje Comandante nº3 y nº6*", siendo los documenticos integrantes del ED la memoria, planos, Resumen Ejecutivo 23/09/2024 así como las certificaciones registrales presentadas con anterioridad.

Esta documentación es idéntica a la aprobada inicialmente, a excepción de lo incorporado por requerimiento expreso indicado en el informe de la Dirección General de Aviación.

Es importante destacar que la propuesta de distribución interior representada en este ED no es vinculante ni está sujeta a su aprobación, ya que esa cuestión corresponde a determinaciones propias del proyecto básico que se ha de verificar en la posterior solicitud de licencia de obras por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.

Se notificará esta aprobación a dicho Departamento y en particular al Servicio de Licencias y al Servicio de Conservación y Arqueología para su conocimiento.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El jefe de Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: **Carlos Lanzat Díaz**



Código Seguro De Verificación	65z71L+cD5E4zQKIHiY8ow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/09/2024 13:10:14
Observaciones		Página	4/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/65z71L+cD5E4zQKIHiY8ow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

