

SEPTIEMBRE 2024

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y  
AGREGACIÓN DE PARCELAS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO  
ART. 12.4.2. (9.3) PGOU MÁLAGA

C/ SAN JUAN Nº14 con PASAJE COMANDANTE Nº3 y PASAJE COMANDANTE Nº6  
MÁLAGA

PROMOTOR:  
PERSEPOLIS INVESTMENTS S.L.

ARQUITECTO:  
JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ.

CIFUENTES DE LA  
CRUZ JOSE CARLOS  
- 24869797N

Firmado digitalmente por CIFUENTES DE  
LA CRUZ JOSE CARLOS - 24869797N  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-24869797N,  
givenName=JOSE CARLOS, sn=CIFUENTES  
DE LA CRUZ, cn=CIFUENTES DE LA CRUZ  
JOSE CARLOS - 24869797N  
Fecha: 2024.09.23 12:39:29 +02'00'

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        |  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         |  |  | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 |  |  | Página  | 1/119               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |  |  |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |  |  |         |                     |



## ÍNDICE

### **1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1 Introducción al Estudio de Detalle.
- 1.2 Objeto del Estudio de Detalle y antecedentes.
- 1.3 Justificación de su procedencia.

### **2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.**

- 2.1 Situación y Emplazamiento.
- 2.2 Estructura de la Propiedad.
- 2.3 Características de las parcelas.
- 2.4 Marco Urbanístico.
- 2.5 Infraestructuras existentes.
- 2.6 Conclusiones.
- 2.7 Servidumbre Aeronáutica.
- 2.8 Zonificación acústica.
- 2.9 Análisis urbano.

### **3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

- 3.1 Descripción de la ordenación proyectada.
- 3.2 Ordenación de volúmenes.
- 3.3 Estudio de aprovechamiento y repercusiones.
- 3.4 Justificación de la solución aportada.
- 3.5 Cuadro de características generales.
- 3.6 Conclusiones.
- 3.7 Informe de Sostenibilidad Económica.
- 3.8 Viabilidad económica.

### **4. ORDENANZAS.**

- 4.1 Generalidades.
- 4.2 Normas de edificación residencial condiciones de ordenación.
- 4.3 Condicionantes a la Ejecución de obras.
- 4.4 Modificaciones.
- 4.5 Disposición final.

### **5. CUMPLIMIENTO AL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.**

- 5.1 Servidumbres aeronáuticas.

### **6. RESUMEN EJECUTIVO.**

#### **ANEXO 1. ESTUDIO FOTOGRÁFICO.**

#### **ANEXO 2.**

- A) Informe del Departamento de Planeamiento del Estudio de Detalle anterior. EXP. PL 25/17.
- B) Informe del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, del Proyecto tramitado. EXP.OM2017-2019.
- C) Informe Favorable de la Delegación de Cultura al Proyecto tramitado y a la agrupación. EXP.INT508/2019.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 2/119               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |                                                                                       |

- D) Anejo del proyecto para justificación ante la Delegación de Cultura. Agosto 2020.
- E) Informe anterior de Aviación Civil. EXP. 180212.
- F) Informe Favorable de la Delegación de Cultura al Proyecto tramitado y a la agrupación. EXP.PL240013.
- G) Informe de Aviación Civil. EXP. 230357.

ANEXO 3. PLANOS.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 3/119               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Introducción al Estudio de Detalle.

Este Estudio de Detalle se redacta para completar el tramitado anteriormente (ordenación de volúmenes de la parcela en Pasaje Comandante nº6) y **complementarlo para dar cumplimiento del artículo 12.4.2 (9.3) del PGOU de 2011 de Málaga**, en relación a la agrupación de las parcelas Pasaje Comandante nº6, Pasaje Comandante nº3 y C/ San Juan nº14.

*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.*

Esta propuesta abarca la edificación entre las C/ San Juan nº14 y Pasaje Comandante nº3, y el Solar de Pasaje Comandante nº6.

Autor del presente Estudio de Detalle.

Jose Carlos Cifuentes de la Cruz.

Arquitecto Colegiado 262 en el COA Málaga

Domicilio C/ Cañón 7, Ático E. 29015. Málaga

josecarlos@jccifuentes.com

Con anterioridad se tramitó un ESTUDIO DE DETALLE (**EXP PL 25/17**), sobre el Solar situado en Pasaje Comandante nº6, para la propuesta de ordenación de volumen de la implantación de la superficie edificable que le correspondía a esta parcela (Solar) y aunque hacía mención de un desarrollo futuro junto a la edificación situada en Pasaje Comandante nº3 y C/ San Juan nº14, el ámbito de dicho estudio de Detalle no abarcaba esta edificación, y por consiguiente la agrupación de las dos parcelas.

El Estudio de Detalle anterior, fue aprobado definitivamente el 29/11/2018, se adjunta Anexo del Informe de este expediente.

### 1.2 Objeto del Estudio de Detalle / antecedentes.

Este Estudio de Detalle se redacta para ampliar el ámbito del Estudio de Detalle anterior y dar cumplimiento al requerimiento del Informe del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, con relación a la solicitud de Licencia de Obras **OM 2017-0179**.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 4/119               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |                                                                                       |

3-En informe técnico emitido el 17/09/2019, las referencias catastrales correspondientes a las dos parcelas eran 2950409UF7625S0001BT-2950409UF7625S0001AT, a fecha de hoy y según información catastral, ambas fincas han sido agregadas, correspondiéndole la referencia catastral 2950416UF7625S0001PT, advirtiéndose que las agregaciones de parcelas dentro del ámbito del PEPRI-Centro requieren de la tramitación de un Estudio de Detalle previo de acuerdo al artículo 12.4.2.(9.3), por lo que cualquier trámite reparcelatorio con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU de 2011, sin que se haya obtenido la correspondiente licencia, carecerá de legalidad jurídica.

### **PROPUESTA**

A la vista de lo anterior, procedería **REQUERIR** al interesado la tramitación de Estudio de Detalle para el cumplimiento del artículo 12.4.2. (9.3) del PGOU de 2011 y documentación técnica que aclare o en su caso corrija lo indicado en los puntos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12.

Como se menciona anteriormente la actuación de dicho Proyecto se realiza sobre dos parcelas registrales.

#### **Parcela 1.**

Solar situado en Pasaje Comandante nº6.

Sobre esta parcela existe un Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente. (**EXP PL 25/17**).

#### **Parcela 2. Edificada.**

Edificación situada en Pasaje Comandante nº3 y C/ San Juan nº14.

Sobre esta edificación hay redactado un Proyecto de Rehabilitación informado Favorablemente (condicionado) por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística, con fecha 28/11/2022. (**OM 2017-0179**).

### **1.3 Justificación de su procedencia.**

Este Estudio de Detalle Modificado, se redacta para completar el anterior y así dar cumplimiento artículo 12.4.2 (9.3) del PGOU de 2011 de Málaga.

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

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPa==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 5/119               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPa==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPa==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |                                                                                       |

## 2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

### 2.1 Situación y Emplazamiento.

El solar y edificio incluidos dentro del ámbito de esta Modificación del Estudio de Detalle se encuentran ubicados entre la C/ San Juan nº14 y el Pasaje Comandante nº3, y el Pasaje Comandante nº6.

### 2.2 Estructura de la Propiedad.

La Propiedad de la totalidad del ámbito que nos ocupa, es del GRUPO PERSEPOLIS INVESTMENTS S.L.

### 2.3 Características de las parcelas.

El ámbito de este Estudio de Detalle queda compuesto por la adición de tres propiedades diferentes, dos inmuebles y un solar, aunque registralmente solo son dos.

#### C/ San Juan nº14

Este inmueble da fachada de 4,20 mts a la Calle San Juan y se desarrolla hacia el interior de la parcela con este ancho, hasta lindar en medianera con el siguiente inmueble, sin estar muy claro donde acaba un inmueble y donde comienza el siguiente. Se ordena en planta baja mas tres plantas. En la planta baja existe actualmente un establecimiento “droguería” que ya no ejerce actividad y se haya cerrado al público.

En la planta primera presenta dos huecos de proporciones verticales sin balcón, mientras que en la segunda planta tiene un balcón corrido y en la tercera tiene dos balcones individuales.

Está flanqueado en la fachada a Calle San Juan por un edificio de planta baja mas cuatro en su lado norte y planta baja más dos más ático retranqueado en su lado sur.

#### Pasaje Comandante nº3

Este edificio tiene una peculiar de configuración. Solo tiene una pequeñísima fachada al Pasaje Comandante nº3 de 2,84 metros. Es medianero con el solar Pasaje Comandante nº6 por su lateral Norte y medianero con el edificio de Calle San Juan nº14 por su lado Sur.

Se configura en 5 plantas, planta baja mas cuatro plantas de manera que por su lateral Este se adhiere al edificio 5 plantas que dan fachada a la C/ San Juan nº12. Como en el caso anterior, no está claro el limite entre este inmueble y el de C/ San Juan nº14.

#### Pasaje Comandante nº6.

En la actualidad es un Solar y fue objeto del estudio de Detalle anterior, que ahora es complementado con este.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 6/119               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



## 2.4 Marco Urbanístico.

La Normativa de aplicación es la del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MALAGA, aprobado definitivamente en julio de 2011.

La ordenanza de aplicación es:

Zona CIUDAD HISTORICA  
Subzona PEPRI CENTRO  
Ref. Catastral 2950409UF7625S0001BT  
2950411UF7625S0001AT  
**Ref. Agrupación 2950416UF7625S0001PT**

Las parcelas están incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico del Centro de Málaga (incoado Bien de Interés Cultural por Resolución de 18/07/1985 e inscrito en el Catalogo General del patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril. -BOJA núm. 83 de 30/04/2012). El ámbito del ED se encuentra además incluido de modo específico en el Entorno de la Iglesia de San Juan que fue inscrita en el catalogo General de patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural con la tipología de Monumento según Decreto 453/2019 de 9 de Abril.

## 2.5 Infraestructuras existentes.

Al ámbito de este Estudio de Detalle llegan todos los servicios urbanísticos necesarios, agua, luz, electricidad, saneamiento y red viaria.

Las actuaciones que se lleven a cabo dentro del solar sito en Pasaje Comandante nº6 podrán tener fácil acceso a todos los servicios e instalaciones urbanas que necesiten, ya que, en el mismo sitio, antes de solar, existían prácticamente tres veces mas metros cuadrados de techo dedicados a residencial. Se entiende que, reduciendo la densidad nueva en prácticamente un tercio, las infraestructuras existentes deben suplir con creces los nuevos requerimientos de nuestro tiempo.

No obstante, y como es habitual, junto con la solicitud de LICENCIA DE OBRA, se presentarán las cartas de las compañías suministradoras de dichos servicios que aseguren que la actuación, contará con todos los servicios.

## 2.6 Conclusiones.

La conclusión inherente a la información expuesta es la necesidad de la redacción del presente Estudio de Detalle para dar una configuración apropiada a esta zona degradada de la ciudad, de la manera mas coherente con el entorno y acorde a la normativa que le sea de aplicación.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 7/119               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |                                                                                       |

2.7 Servidumbre aeronáutica.

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 32, entre otras.

2.8 Zonificación Acústica.

Conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se aporta documentación gráfica referido a la zonificación acústica del PGOU-2011 de Málaga (plano ZAC.01.01 SITUACIÓN PGOU ZONIFICACIÓN ACÚSTICA), observando que la parcela Objeto del ED, se encuentra dentro del Plano de Zonificación acústica del territorio, en una zona “a) RESIDENCIAL”.

2.9 Análisis urbano.

La agregación parcelaria propuesta en el Estudio de Detalle se plantea como una de las excepciones de remodelación urbana contemplada en el artículo 31.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz, ya que tal y como también queda recogido en el informe INT 508/2019 con fecha 10/11/2020 de la Consejería de Cultura de Andalucía, permite mejorar la relación con el entorno territorial y urbano de la parcela en fondo de saco cuyo acceso se sitúa en una sección angosta de la vía Comandante.



JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 8/119               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



### 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

#### 3.1 Descripción de la ordenación proyectada.

La ordenación que se propone es una actuación conjunta del Solar de Pasaje Comandante nº6 y la edificación de C/ San Juan nº14 y Pasaje Comandante nº3.

A) La ordenación sobre el Solar de Pasaje Comandante nº6 se justificó y aprobó en el Estudio de Detalle anterior, básicamente es una construcción de PB+2, con la ubicación de un patio principal en la zona de acceso desde Pasaje Comandante nº6.

En términos de superficie la propuesta de obra nueva mantiene la superficie máxima edificable, sin aumentar en ningún caso esta misma. Así pues, se evoluciona de un PB+1 con una superficie por planta de 148,38 m2 para un total de 296,76 m2, a una propuesta de PB+2 con una superficie por planta de 98,92 m2 para alcanzar la misma superficie construida total de 296,76 m2.

Se mantiene el patio de 49,46 m2 y diámetro inscrito de 5,00 mts.

**No se modifica ningún parámetro de los aprobados en el Estudio de Detalle anterior.**

B) Sobre la edificación de C/ San Juan nº14 y Pasaje Comandante nº3, se plantea una Rehabilitación integral de la edificación existente, dada la situación actual del inmueble.

- a) Colapso de la estructura horizontal de madera en todas las plantas del edificio.
- b) Colapso de elementos de cubierta.
- c) Grieta, deformaciones y desprendimiento de materiales en fábrica de ladrillos.
- d) Desprendimiento de techos y acabados del interior de la vivienda.
- e) Instalaciones inservibles y fuera del funcionamiento.

La propuesta del Proyecto presentado para la tramitación de la **OM 2017-0179**, mantiene la misma estructura de crujías existentes en la actualidad y adaptando la distribución a las necesidades del Proyecto.

En los planos de Estado Actual, se marcan las crujías actuales, las cuales, aun en el estado de deterioro que se encuentran se mantiene y también se marcan en la propuesta nueva, mediante un sombreado, incluso los pilares existentes en la actualidad se replican en la propuesta, mediante pilares metálicos en la misma posición.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 9/119               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |                                                                                       |

Únicamente se modifica la ubicación de la caja de escalera, la cual se reubica para que pueda dar acceso a las dos edificaciones, y el acceso a la misma se realiza desde el patio central, potenciándose así su ubicación.

Por otra parte, se unifican los dos pequeños patios actuales que poseen una superficie de 5,01 m<sup>2</sup>, en uno solo con una superficie 5,84 m<sup>2</sup> que mejora las condiciones de ventilación de las viviendas.

Esta propuesta cuenta con el informe favorable de la Delegación de Cultura.

### 3.2 Ordenación de volúmenes.

La ordenación volumétrica se dispone como queda grafiada en los planos correspondientes.

En la zona del solar, rodeado por edificios de gran altura, se busca la mayor incidencia solar posible. Para ello el volumen en "L" se adosa a las medianeras de oeste y norte, buscando el soleamiento procedente del sureste. Además, el patio dispone de unas dimensiones apropiadas para dicho fin.

La Edificación a Rehabilitar, se respeta y mantiene el volumen actual.

Respecto al cumplimiento del apartado 8 del artículo 12.4.2 del PGOU-2011 se deberá de justificar en el Proyecto la *"justificación del sistema de cubierta en función del entorno"*, en la parte nueva, ya que, en la Zona Rehabilitada, se mantiene la solución de cubierta inclinada.

En el Plano de cubierta se incluye, a nivel informativo, la ubicación aproximada de las instalaciones, las cuales deberán de considerarse en la justificación del sistema de cubierta, que se justifique en el Proyecto.

### 3.3 Estudio de aprovechamiento y repercusiones.

Como se ha indicado el Objeto de este Estudio de Detalle es la de poder agrupar dos parcelas, una de ellas ya posee un Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente y la otra posee un Proyecto de Rehabilitación con informe favorable (condicionado) por el departamento de Licencias de Obras.

Por ello en este apartado recogemos los datos de los dos expedientes aprobados.

| DATOS URBANISTICOS |  |              |              |           |
|--------------------|--|--------------|--------------|-----------|
|                    |  |              |              |           |
|                    |  | PASAJE       | C/ SAN JUAN  | TOTAL     |
|                    |  | COMANDANTE 6 | COMANDANTE 3 |           |
| SUP SOLAR          |  | 148.38       | 149.74       | 298.12 m2 |
| ALTURA             |  | PB+2 (ED)    | PB+4         |           |
| TECHO              |  | 296.76       | 692.56       | 989.32 m2 |
|                    |  |              |              |           |

Estos datos son coincidentes con los expedientes en tramitación.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 10/119              |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |                                                                                       |

3.4 Justificación de la solución aportada.

Este Estudio de Detalle se redacta con los dos expedientes, uno tramitado y otro en tramitación a los que hemos hecho mención anteriormente y recoge la solución arquitectónica de los dos expedientes que se ejecutaran como uno solo por lo que es necesario la agrupación de las parcelas.

- 1/ Respecto a la volumetría de la parcela 1, es la reflejada en el Estudio de Detalle aprobado Definitivamente.
- 2/ Respecto a la de la parcela 2, donde se produce la Rehabilitación, cuenta ya con Informe favorable de la Delegación de Cultura, **Exp. INT 508/2019**.

El proceso rehabilitador conlleva un programa de demoliciones que afecta a todos sus grupos constructivos, de los que los capítulos especialmente afectados son la cubierta (que se sustituye por completo), forjados (que se sustituyen al 80%), estructuras murarias, particiones interiores y calidades y acabados.

Con fecha 21/10/2020 se gira visita de inspección al inmueble, comprobándose un cuadro patológico especialmente agudo que se manifiesta con una importante zona colapsada en torno al patio, que afecta a todos los niveles edificatorios, y que por situarse en la zona central de la edificación compromete a todo el sistema estructural.

Por ello, se considera justificado, en términos generales, el programa de demoliciones entendiendo que la sustitución de elementos va a contribuir a mejorar la conservación general del edificio, si bien las demoliciones deberán acotarse a las partes estrictamente necesarias, en función de la casuística particular que vayan presentando los diferentes grupos constructivos afectados.

En relación a la envolvente, se integra adecuadamente con el entorno protegido: la fachada a C/ San Juan se mantiene en su integridad, si bien en la planta baja se transforma la secuencia de los huecos del antiguo local comercial, pasando a formarse como ventanales domésticos, acordes al programa de apartamentos que se introduce en este nivel; la cubierta se resuelve al modo tradicional de faldones inclinados que convergen en el hueco del patio, y cubiertos de teja.

CONCLUSIÓN:

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que la propuesta resulta compatible con el mantenimiento de los valores patrimoniales culturalmente protegidos, por lo que se emite un INFORME DE VIABILIDAD en relación a la misma, cuyo inicio y ejecución quedará **CONDICIONADO A LA REALIZACIÓN DE UNA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA consistente en ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA EXCAVACIÓN CON SONDEOS**, cuyos resultados podrán requerir el ajuste de las soluciones previstas en proyecto.

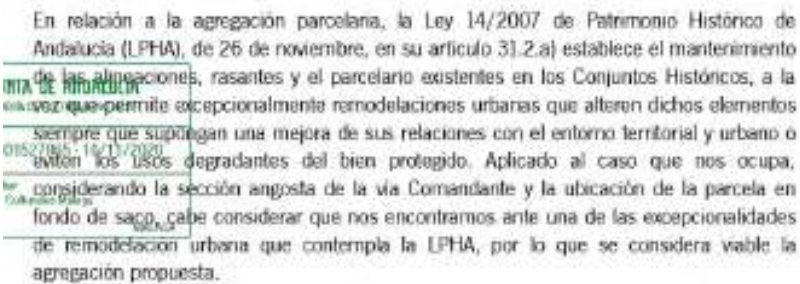
JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 11/119              |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |                                                                                       |

3/ Respecto a la agrupación de parcela, se considera necesaria para el desarrollo del Proyecto, dada la situación de las parcelas.

La agrupación que se propone realizar sería la de dos parcelas conjuntas, en la actualidad hay una parcela edificada con acceso desde C/ San Juan, la cual se Rehabilitará y la otra parcela, solar en la actualidad, que posee un único acceso desde Pasaje Comandante y en un fondo de saco, por lo que de manera individual sería muy complicado desarrollar dicha parcela, por lo que al agruparse se produce una mejora sustancial del proyecto al realizarse de una manera conjunta el desarrollo del mismo, y siempre respetando las alineaciones y rasantes marcadas en el planeamiento actual

En ese mismo informe la Delegación de Cultura se pronuncia de forma favorable a dicha agrupación.



4/ Por otra parte el Informe favorable de la Delegación de Cultura se establece como previo a la ejecución de las obras, la obligación de realizar una actividad arqueológica preventiva cuya autorización deberá de ser autorizada por la Consejería competente.

3.5 Cuadro de características generales.

Superficie y altura propuestas por el Estudio de Detalle.

|            | PASAJE       | C/ SAN JUAN  | TOTAL  | TOTAL   |
|------------|--------------|--------------|--------|---------|
|            | COMANDANTE 6 | COMANDANTE 3 | ED     | TEORICA |
| Superficie |              |              |        |         |
| PB         | 98.92        | 143.9        | 242.82 | 248.66  |
| P1         | 98.92        | 143.9        | 242.82 | 243.65  |
| P2         | 98.92        | 143.9        | 242.82 | 243.65  |
| P3         |              | 143.9        | 143.9  | 144.73  |
| P4         |              | 116.96       | 116.96 | 117.79  |
|            |              |              | 989.32 | 998.48  |
| ALTURAS    | PB+2         | PB+4         |        |         |
|            |              |              |        |         |

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 12/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



3.6 Conclusiones.

Este Estudio de Detalle actúa como Texto Refundido de toda la tramitación del Estudio de Detalle anterior **EXP PL 25/17** y el tramite de Licencia de Obras **OM 2017-0179**, con el fin de dar cumplimiento al Informe del 28/11/2022, del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

3.7 Informe de Sostenibilidad Económica.

En el presente Estudio de Detalle no se ha considerado necesaria la redacción del citado Documento dado que la actuación edificatoria de promoción privada que se prevé llevar a cabo no supone ningún gasto público al contar la parcela con todos los servicios urbanísticos necesarios.

Igualmente se estima que, tanto en el propio proceso de construcción del edificio como en el posterior mantenimiento de lo construido, no será precisa ningún tipo de financiación pública.

3.8 Viabilidad Económica.

Cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en las actuaciones descritas en este Estudio de Detalle se asegura su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y los costes de ejecución de las actuaciones de rehabilitación y nueva construcción, al tratarse de una actuación muy simple ya que no requiere ninguna actuación de urbanización, salvo las propias de las dotaciones de una promoción, por lo que la viabilidad es la propia rentabilidad de una promoción inmobiliaria, consistente en una Rehabilitación y una Obra Nueva y en este caso al tratarse de una SOCIMI, sujeta a la Ley que las regula, como Promotor de la actuación, puede asegurarse que como único propietario incluidos en el ámbito de actuación cuentan con recursos económicos propios para llevarla a cabo.

José Carlos Cifuentes  
Arquitecto

CIFUENTES  
DE LA CRUZ  
JOSE CARLOS  
- 24869797N

Firmado digitalmente por  
CIFUENTES DE LA CRUZ JOSE  
CARLOS - 24869797N  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-24869797N,  
givenName=JOSE CARLOS,  
sn=CIFUENTES DE LA CRUZ,  
cn=CIFUENTES DE LA CRUZ JOSE  
CARLOS - 24869797N  
Fecha: 2024.09.23 12:39:44 +02'00'

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 13/119              |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |                                                                                       |

Se aportan como Anexos.

- A) Informe del Departamento de Planeamiento del Estudio de Detalle anterior. EXP. PL 25/17.
- B) Informe del Departamento de Licencias y Protección Urbanística. EXP.OM2017-2019.
- C) Informe Favorable de la Delegación de Cultura. EXP.INT508/2019.
- D) Anejo del proyecto para su justificación ante la Delegación de Cultura. Agosto 2020.
- E) Informe anterior de Aviación Civil. EXP. 180212.
- F) Informe Favorable de la Delegación de Cultura al Proyecto tramitado y a la agrupación. EXP.PL240013.
- G) Informe de Aviación Civil. EXP. 230357.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 14/119              |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |                                                                                       |

4. ORDENANZAS.

4.1 Generalidades

La presente Ordenanza regula las condiciones de edificación aplicables a las parcelas ubicadas en Pasaje Comandante nº6, Pasaje Comandante nº3 y C/ San Juan 14.

La disposición de los volúmenes edificables se define por medio del presente documento.

Las edificaciones que se lleven a cabo dentro de este E.D., habrán de ajustarse a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación del P.G.O.U. de Málaga en todas sus determinaciones, siendo de aplicación inicialmente las Ordenanzas particulares de la Zona de Ciudad Histórica.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diera lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la legislación urbanística y las disposiciones del P.G.O.U. de Málaga y PEPRI Centro.

4.2 Normas de edificación residencial condiciones de ordenación.

Serán de aplicación a las parcelas residenciales, las Ordenanzas del P.G.O.U. de Málaga correspondiente a zona de Ciudad Histórica, subzona C-1 “Centro Histórico”, con ámbito idéntico al del PEPRI Centro, que se declara expresamente vigente salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |  |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         |  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           |  | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 15/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |  |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |  |         |                     |



CAPÍTULO CUARTO. ZONA CIUDAD HISTÓRICA.

Artículo 12.4.1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zona todo el área central de la Ciudad, con tramas correspondientes a procesos e urbanización histórica, de las que se pretende conservar y proteger la relación de su arquitectura con el espacio urbano, permitiendo y regulando la renovación de la edificación.

La zona delimitada bajo este concepto, comprende:

- 1. Subzona C-1 "Centro Histórico": Con ámbito idéntico al del PEPRI Centro, que se declara expresamente vigente, salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.
- 2. Subzona C2 - Perchel Alto: Proveniente del ámbito del PERI-C.2 del PGOU de 1983, PERI que se declara expresamente vigente, salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.
- 3. Subzona C3 - Trinidad Perchel: Con ámbito y determinaciones las del PERI Trinidad-Perchel, que se declara expresamente vigente, salvo lo dispuesto en los siguientes artículos.
- 4. Subzona PEPRI Perchel Sur, que se declara expresamente vigente, salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.

Artículo 12.4.2. Condiciones de composición y ejecución.

Los artículos 8, 13 y 14 del PEPRI Centro y los artículos 5, 10 y 11 del PERI Trinidad Perchel que regulan esta materia, quedan sustituidos por este artículo, con la siguiente redacción:

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:

- 1. En las fachadas predominará las superficies de macizo sobre la de hueco.
- 2. 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.
- 3. Los huecos de planta baja se adaptarán a la composición del resto de la fachada.
- 4. Los aleros y balcones deberán tener un canto máximo de 12 centímetros.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 16/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



- 5. Los cuerpos salientes se proyectarán como elementos abiertos o miradores acristalados y con carácter discontinuo en la fachada.
- 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, sin ocular sus elementos arquitectónicos y sin sobresalir más de 50 cm. del plano de fachada, quedando prohibidos en plantas altas y cubiertas.
- 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.
- 8. Deberá justificarse la elección del sistema de cubiertas en función del entorno.
- 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.

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 cumbrera 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 cumbrera será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 17/119              |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                    |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



- 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.

- 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.

**Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.**

Los artículos 7 (excepto listados de alturas por calles) y 22.bis del PEPRI Centro, y artículo 4 del PERI Trinidad Perchel, quedan sustituidos por este artículo redactado como sigue:

El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos.

En el caso de edificios protegidos integral o arquitectónicamente en sus dos grados, la altura obligatoria es la del propio edificio que se protege, en la morfología que da lugar a su protección. Quedan excluidos de la consideración de altura en estos edificios, altillos, trasteros, instalaciones u obras de todo tipo realizadas con posterioridad a la ejecución del edificio y no integradas arquitectónicamente en él.

Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

En general, la altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros en la zona Centro Histórico y un máximo de 3,50 metros y un mínimo de 3,00 metros en Trinidad Perchel. En caso de destinarse la planta baja al uso de vivienda, deberán mantenerse dichas alturas exteriormente, pudiendo las viviendas tener una altura libre interior distinta.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 18/119              |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |                                                                                       |

La altura libre de plantas altas tendrá un mínimo de 3,00 metros en PEPRI Centro y 2,80 en Trinidad Perchel. No obstante, sobre esta condición prevalecerá la de que las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas y de cornisas en todas sus plantas y en el conjunto de la fachada de calle. Esta condición prevalecerá sobre la de la altura de la calle, y sobre las alturas libres mínimas de las plantas.

Para los viales de nueva apertura, el número obligatorio de plantas y la altura máxima, de la edificación, vendrán dadas por su relación con el ancho del vial al que la edificación dé frente, de acuerdo con las siguientes tablas:

| Ancho de calle<br>(metros) | Nº Obligatorio de<br>Plantas | Altura máxima (metros) |               |
|----------------------------|------------------------------|------------------------|---------------|
|                            |                              | Trinidad-Perchel       | Centro        |
| Hasta 3,50                 | PB+1                         | 7,50                   | 7,60/8*       |
| > 3,50 hasta 7,50          | PB+2                         | 10,50                  | 11,00/11,40 * |
| > 7,50 hasta 12,50         | PB+3                         | 13,60                  | 14,40/14,80 * |
| > 12,50 hasta 16,50        | PB+4                         | 16,70                  | 17,80/18,20 * |
| > 16,50                    | PB+5                         | 20                     | 21,20/21,60 * |

\* Uso comercial o Terciario en planta baja PEPRI Centro.

Artículo 12.4.4. Profundidad edificable, ocupación y patios.

El artículo 6 del PEPRI Centro; El apartado 5.5º del PERI Perchel Sur; el artículo 3.2 del PERI Perchel Norte y el artículo 6.2 del PERI Trinidad Perchel quedan sustituidos por este artículo redactado como sigue:

Por tratarse de una zona urbana histórica, en la Zona Centro el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener, pues, esa función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Se distinguen dos tipos de patios:

1. Tipo A: Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores o ejercen una función estructurante de la tipología del edificio.

Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1.1. En edificios en manzanas cerradas, en los que se proyecten viviendas cuyos huecos y/o accesos se encuentren exclusivamente en patios o plazas interiores, a los que deban acceder, según normativa vigente, los vehículos del servicio de extinción de incendios y salvamento; tanto las plazas o patios, como los accesos antes citados, cumplirán lo establecido en Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación, Ordenanza Municipal contra incendios y/o normativa vigente en esta materia.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 19/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



En cualquier caso el recorrido desde dicho patio al espacio de maniobra definido en DB SI 5 apartado 1.2, será inferior a 30 metros y se realizará por zonas comunes con acceso directo desde el vial público.

- 1.2. La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea 1/3 de la altura total mayor del edificio al cual sirve. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto. En los casos de parcelas superiores a 250 m² esta separación mínima será de 4 metros. En cualquier caso uno de los lados del patio deberá tener como mínimo 1/2 de la altura total mayor del edificio al que sirve el patio.
- 1.3. Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, siendo obligatorio en todas las plantas, incluida la planta baja. Teniendo el patio de planta baja función estructurante del edificio, para el acceso a las viviendas y relación directa con la calle y debiendo disponerse centrado sobre la planta del edificio. El espacio libre de acceso directo de la calle al patio (salvo condiciones más restrictivas derivadas del apartado 1.1. tendrán una dimensión mínima de 2,00 metros si es peatonal y 3,70 metros (2,50 metros + 1,20 metros) si es también para tránsito de vehículos.
- 1.4. No obstante lo expuesto anteriormente, en casos excepcionales debidamente justificados y siempre que no se proyecten viviendas interiores, podrá autorizarse por el Ayuntamiento previa propuesta por el interesado, la ocupación al 100% de la planta baja.

En este caso, las dimensiones mínimas del patio responderán igualmente a la altura total del edificio. Asimismo el patio deberá recibir en tratamiento adecuado como elemento especial estructurante.

2. Tipo B: Cuando los patios no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces, no serán entendidos como patios estructurantes y su superficie será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será igual a 1/3 de la altura total de las plantas a las que sirve este patio, con una separación mínima de 3 metros entre dos paredes opuestas medida en cualquier punto. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.

Artículo 12.4.5. Actuación máxima en relación a tipo de protección.

El artículo 19 del PEPRI Centro queda sustituido por este artículo redactado como sigue:

Se establece el siguiente cuadro de actuaciones máximas para cada tipo de protección:

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPa==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 20/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPa==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPa==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



|   | PROTECCIÓN             | ACTUACIÓN MÁXIMA              |
|---|------------------------|-------------------------------|
| 1 | Integral               | Restauración                  |
| 2 | Arquitectónica         | Rehabilitación                |
| 3 | Arquitectónica parcial | Renovación parcial            |
| 4 | Ambiental              | Renovación con previo estudio |

Considerada la actuación permitida como máxima, incluye pues, también como permitidas, las actuaciones de nivel inferior en la escala enumerada.

No podrán realizarse obras de mayor alcance, para cada tipo de protección, que las definidas en el apartado anterior para la actuación máxima que le corresponde. No obstante, en los niveles de Protección Arquitectónica I y Arquitectónica II, en casos excepcionales debidamente justificados, podrán autorizarse obras interiores puntuales de mayor alcance, previa propuesta del interesado informada favorablemente por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía; siempre que la actuación pretendida no afecte a elementos de valor del edificio.

**Artículo 12.4.6. Usos preexistentes.**

El artículo 38 del PEPRI Centro queda sustituido por este artículo redactado como sigue:

En los edificios actualmente en funcionamiento se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, entendiendo éstos en el sentido indicado en el título VI de estas Normas.

El Uso Productivo sólo se podrá mantener, de acuerdo con lo especificado en estas Normas.

En los edificios de Protección Integral y Arquitectónica el mantenimiento de los usos preexistentes será posible, en las mismas condiciones, siempre que no resulten ser inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su protección, o sea impedido el uso por su Ficha del Catálogo.

**Artículo 12.4.7. Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica.**

El artículo 39 del PEPRI Centro queda sustituido por el presente artículo. La prohibición de las viviendas en sótano y semisótano así como el parámetro de densidad máxima de viviendas será de aplicación igualmente en todos los PA y PAM recogidos como tales por el presente PGOU.

En los casos de cambio en la actividad de un edificio, sustitución de los mismos, o creación de edificios de nueva planta, los usos permitidos son los siguientes:

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 21/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



1. Usos de Vivienda.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda en planta sótano y semisótano. Asimismo se permiten viviendas interiores (entendidas como tales aquellas en que ninguna de sus dependencias tiene huecos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a patios que cumplan las condiciones que se regulan en estas Normas. En los edificios de protección integral y arquitectónica, la única limitación es que las estancias y dormitorios den a un patio en el que se pueda inscribir un círculo en todas sus plantas de 1/3 de la altura total del edificio con un mínimo de 3 metros.

Se establece una densidad máxima de viviendas en cada parcela residencial de suelo urbano que se calculará como se especifica a continuación:

- 1.1. Para edificios de nueva planta y rehabilitación, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas no vinculadas a viviendas, aparcamientos etc.) por 70 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.
- 1.2. En parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a la mínima, encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983; podrá permitirse una vivienda por planta aunque se supere la densidad máxima establecida en este artículo. En cualquier caso serán de aplicación las superficies útiles mínimas y condiciones de distribución establecidas en el artículo 12. 2. 32.

Igualmente será de aplicación lo regulado en el artículo 12.2.32 referente a superficies útiles de viviendas

2. Uso de Aparcamiento.

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

En las obras de "restauración" y rehabilitación sobre la edificación existente, sea de Protección o no.

Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m².

Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 6,00 metros.

Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6,00 metros

Cuando los resultados de la intervención arqueológica así lo aconsejen según se determine por la Consejería de Cultura.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 22/119              |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                   |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



En el resto de los casos será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda, o el número de plazas asignadas al uso en la normativa urbanística el PGOU en planta baja o en sótano. La entrada al aparcamiento deberá proyectarse unida a la entrada o portal, formando una sola unidad compositiva. En el caso de utilizar la planta baja para aparcamientos, deberá dedicarse a local comercial o vivienda al menos la primer crujía que dé frente a fachada de vía pública. Dicha crujía destinada a local comercial o vivienda deberá tener un fondo mínimo de 3,5 metros

Se permiten los edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de aparcamientos en los solares que el Plan señala a este efecto y también en 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 los Edificios dedicados a aparcamiento en la zona del PEPRI Centro, las plantas bajas tendrán un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros (prevaleciendo sobre dicha altura la necesidad de adaptarse al orden de las edificaciones colindantes), y deberán tener la primera crujía dedicada a local o vivienda.

3. Uso de Oficinas o Terciario (Productivo 5).

Se entiende por uso de oficinas o terciario aquel que tiene como función principal prestar servicios administrativos, burocráticos, técnicos de información y asesoramiento y financieros, ya sean de carácter público o privado.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarias, entidades financieras y de crédito, compañías de seguros, servicios de la Administración, y en general los espacios destinados a oficinas o despachos profesionales, incluso las clínicas y/o consultas privadas de médicos.

Para todo el ámbito contemplado por este Plan Especial, la superficie máxima construida de este uso por unidad de parcela edificada, podrá ser como máximo hasta un 50% del techo construido del edificio, teniendo la limitación de no superar en ningún caso la altura de PB+2 (planta baja más dos alturas). En 50% se entiende incluido el uso comercial.

Por tanto no se permiten edificios destinados exclusivamente a uso terciario, excepto en los casos cuya actividad sea la asistencia pública de la Administración (Ayuntamiento, Diputación, Junta de Andalucía y Delegaciones Provinciales del Gobierno y del Estado), o Corporaciones de derecho público y ello en función de su carácter de equipamiento.

Deberá cumplirse el artículo 6.3.3 de este PGOU.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 23/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



4. Uso Comercial.

Se entiende por espacios destinados a uso comercial, aquellos que estando abiertos al público, desarrollan una actividad de compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas de diversos tipos cualquiera que sea su grado de especialización, y en general aquellas que suponen servicios a las personas con carácter no burocrático o de oficina.

Al igual que en el apartado anterior del terciario, se permite una superficie máxima por unidad de parcela edificada de hasta un 50% del techo construido del edificio, teniendo la limitación de no superar en ningún caso la altura de PB+2. En el 50% se entiende incluido el uso de oficinas.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a la actividad comercial. No se podrán utilizar las partes principales de un edificio, que dan vista al exterior, para almacenamiento de apoyo a los comercios. Estos deberán estar situados en lugares secundarios, no visibles al exterior.

Los espacios, e incluso, unidades horizontales de edificación, destinadas a almacenaje o estocaje exclusivo de mercancías, no consideradas como necesarias de apoyo a ningún comercio, no se consideran como actividad comercial, sino industrial, por lo que no se permiten.

Deberá cumplirse el artículo 6.4.3 de este PGOU.

5. Uso Productivo según lo regulado en el Capítulo 3º del Título VI de este PGOU.

6. Uso Hotelero.

Se considera uso compatible y alternativo del residencial, si cumple las condiciones del artículo 6.4.2 de este PGOU.

7. Uso de Hostelería.

Se consideran incompatibles las instalaciones las instalaciones con actividad musical. Los usos correspondientes a instalaciones sin actividad musical se permiten únicamente en planta baja, primera y sótano. A excepción de aquellas calles con alturas menores de PB+2, en las cuales la instalación de este uso no deberá ser manifiestamente inconveniente para el mantenimiento del uso dominante residencial. Todo ello según el artículo 6.4.8 de este PGOU.

8. Uso Recreativo.

Se considera uso compatible del residencial cumpliendo los condicionantes del artículo 6.4.7 del PGOU.

9. Uso de Equipamiento Comunitario.

Se considera uso compatible del residencial cumpliendo los condicionantes del artículo 6.5.1 del PGOU.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 24/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



10. Uso del subsuelo.

Artículo 12.4.8. Restricción de usos en plantas bajas.

El artículo 40 del PEPRI Centro queda sustituido por el presente, redactado de la siguiente forma:

En las calles que a continuación se relacionan se prohíben en planta baja de los edificios los siguientes usos: Bancos y Entidades Financieras.

Se entiende que la restricción en planta baja afecta a las parcelas o edificios situados en las calles mencionadas, incluyendo todo el fondo o profundidad máxima edificable de la parcela o edificio en cuestión, por lo que las esquinas de calle se consideran vinculadas a la restricción hasta el límite parcelario, aún cuando ésta dé a una calle no sometida a la restricción citada.

Relación de calles:

Larios, Alameda Principal, Puerta del Mar, Plaza Félix Sáenz, Plaza de las Flores, Plaza de la Constitución, Nueva, Comedias, Molina Larios, Plaza Mitjana, Plaza del Carbón, Liborio García, Plaza del Teatro, Muro de Puerta Nueva, Santa María, Calderería, Sánchez-Pastor, Especerías, Strachan, La Bolsa, Martínez, Granada y Plaza Uncibay.

Artículo 12.4.9. Licencias de Demolición.

Se modifica el artículo 25 del PEPRI Centro según se especifica en el Título X Normas de Protección del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico, apartado 13 del artículo 10.2.5

Artículo 12.4.10. Revisión del Catálogo de Edificios Protegidos.

El artículo 29 del PEPRI Centro queda sustituido por el presente, redactado de la siguiente forma:

Según determina el artículo 37.3 y 37.4 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, la firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado el expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33 de la Ley de PHA.

Las modificaciones del catálogo de edificios protegidos se tramitarán como Modificación Puntual de Elementos del PEPRI Centro.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 25/119              |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                    |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



**Artículo 12.4.11. Comisiones.**

El artículo 30 del PEPRI Centro queda sustituido por el presente, redactado de la siguiente forma:

Según se determina en el art. 33.3 de la Ley de PHA, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

**4.3     Condicionantes a la Ejecución de obras**

Antes del inicio de la Ejecución de obras será necesario la realización de una actividad arqueológica preventiva autorizada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

**4.4     Modificaciones**

No se podrán efectuar modificaciones que afecten a las disposiciones del presente documento, a no ser que sean actuaciones similares a las aprobadas en este documento.

En el caso de pequeños cambios en el transcurso de la obra o en el proyecto de obra, se podrán tramitar, sin necesidad de texto refundido, siempre que sean pequeños cambios que no estén suficientemente explicados en este documento o modificaciones puntuales que sean necesario ejecutar en el transcurso de la construcción de las viviendas.

**4.5     Disposición final.**

En cualquier caso, sobre dudas, contradicciones o interpretaciones a que diere lugar la aplicación de las presentes Ordenanzas, se resolverá por aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del Suelo y sus reglamentos complementarios, así como las disposiciones recogidas por el P.G.O.U de Málaga.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO.   C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 26/119              |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |                                                                                       |

5. CUMPLIMIENTO AL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.

5.1 Servidumbres aeronáuticas.

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano SEA.02.01 de este Estudio de Detalle se ha incluido el plano adjunto en el Anexo II del informe de la Dirección General de Aviación Civil, donde se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 27/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



6. RESUMEN EJECUTIVO.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 28/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



**ANEXO 1. ESTUDIO FOTOGRÁFICO.**

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 29/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



ESTUDIO FOTOGRÁFICO.



JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 30/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 31/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 32/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 33/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 34/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 35/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 36/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 37/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 38/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 39/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 40/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 41/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 42/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



**ANEXO 2.**

- A) Informe del Departamento de Planeamiento del Estudio de Detalle anterior. EXP. PL 25/17.
- B) Informe del Departamento de Licencias y Protección Urbanística. EXP.OM2017-2019.
- C) Informe Favorable de la Delegación de Cultura. EXP.INT508/2019.
- D) Anejo del proyecto para su justificación ante la Delegación de Cultura. Agosto 2020.
- E) Informe anterior de Aviación Civil. EXP. 180212.
- F) Informe Favorable de la Delegación de Cultura al Proyecto tramitado y a la agrupación. EXP.PL240013.
- G) Informe de Aviación Civil. EXP. 230357.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 43/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



A) Informe del Departamento de Planeamiento del Estudio de Detalle anterior. EXP. PL 25/17.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 44/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





Ref: I-ED\_Calle Comandante 6\_ai\_PL 25-17 (cld)

**Expediente:** PL 25/17. Estudio de Detalle  
**Interesado:** Persepolis Investments SL  
**Representante:** Leopoldo González Jiménez  
**Situación:** Calle Comandante nº 6  
**Ref. Catastral:** 2950409UF7625S0001BT  
**Junta Mpal. Distrito** nº 1 Málaga Centro  
**Asunto:** Informe técnico para aprobación inicial

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

## ANTECEDENTES.

- Con fecha 23 de junio de 2017 y nº 393.041 del registro de entrada se presenta en esta Gerencia Municipal de Urbanismo solicitud para tramitación del Estudio de Detalle en la calle Comandante nº 6 del distrito nº 1 de Málaga Centro, acompañado de la documentación técnica fechada en junio de 2017 (administrativamente el 23/06/2017) y cuya autoría corresponde al arquitecto Alejandro Armenteros de Dalmeses.
- Con fecha 10 de julio de 2017 y nº 426.920 del registro de entrada se presenta nueva documentación, con naturaleza de anexo al Estudio de Detalle, referido a la ordenación del inmueble colindante a este, con el que comparte una unidad de proyecto y promoción.

## INFORME.

### 1 Análisis de la Documentación

La documentación del Estudio de Detalle está compuesta por:

**Memoria** 1 introducción, 2 Memoria Informativa, 3 Memoria Justificativa, 4 Ordenanzas y **Anexo 1** Estudio Fotográfico

#### Resumen Ejecutivo

**Planos** 01 Situación, 02 Parcela, 03 Topográfico, 04 Volumetría  
05 Fotografías, 06 Superficie edificable, 07 Propuesta. Superficies  
08 Propuesta. Volumetría; 09 Propuesta. Planta baja  
10 Propuesta. Planta primera; 11 Propuesta. Planta segunda

**Anexos** (7 planos d-A3); Anteproyecto del conjunto de la promoción

**2 CD** 2 CD con la información en PDF y formato vectorial.

Su contenido se ajusta al objeto específico de lo que se requiere en el art. 12.3.10 del PGOU, así como lo reglamentado en el art. 15 y 19 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Sin embargo no puede considerarse completa puesto que adolece de *Resumen ejecutivo* (requerido en el apartado 3º del mencionado



Código Seguro de verificación: tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://valida.malaga.eu>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

|             |                           |                        |            |
|-------------|---------------------------|------------------------|------------|
| FIRMADO POR | Elena Rubio Priego        | FECHA                  | 14/11/2017 |
|             | Francisco Jiménez Játiva  |                        |            |
|             | José Carlos Lanzat Díaz   |                        |            |
| ID. FIRMA   | firma.aytomalaga.intranet | tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA== | PÁGINA 1/6 |



tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA==

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ [www.malaga.eu](http://www.malaga.eu)

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 45/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





artículo 19 de la LOUA) y la copia en formato digital no incluye la documentación de los planos en formato vectorial a los efectos de comprobación de superficies y referencia a coordenadas UTM.

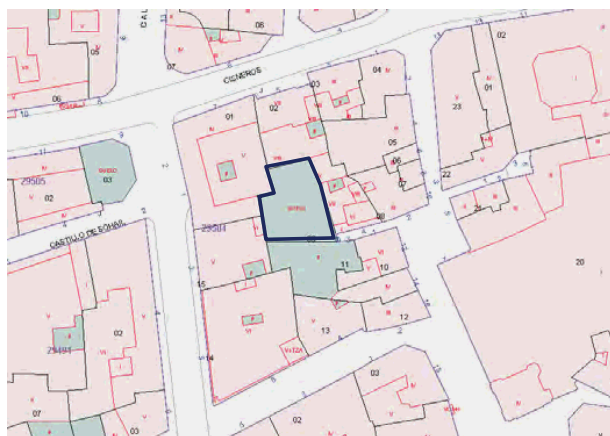


Imagen1 . Situación del ámbito del ED en el plano catastral

## 2. Datos Básicos Urbanísticos

| CONCEPTO                                                      | PARÁMETROS                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denominación del ámbito                                       | PEPRI Centro<br>PAM. PEPRI ( 83 ) M _ P.G.O.U 2011                                                                                                                                                                                                                                                |
| Denominación                                                  | ED calle Comandante nº6                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Protegido                                                     | <b>La finca no tiene inmueble alguno protegido.</b><br>Si está incluida en el Cpto. 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). |
| Ordenanza de Aplicación                                       | Ordenanza PEPRI Centro y Ordenanza Ciudad Histórica subzona C1 del P.G.O.U. Vigente 2011. Artículo 12.4.1 y siguientes                                                                                                                                                                            |
| Uso Global<br>Pormenorizado<br>Usos Permitidos/<br>Propuestos | Residencial<br>Residencial<br>Art. 12.4.7 del PGOU 2011<br>Residencial                                                                                                                                                                                                                            |
| Estructura de la Propiedad                                    | Privada. Persepolis Investment. S.L.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Superficie solar Registral                                    | <b>148,38 m²</b> según ED                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Superficie propuesta techo edificable                         | <b>296,76 m²</b> según aplicación de parámetros de altura máxima permitida y patios mínimos obligatorios (artículo 12.4.4 del PGOU                                                                                                                                                                |



Código Seguro de verificación: tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://valida.malaga.eu>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

|             |                           |                        |            |
|-------------|---------------------------|------------------------|------------|
| FIRMADO POR | Elena Rubio Priego        | FECHA                  | 14/11/2017 |
|             | Francisco Jiménez Játiva  |                        |            |
|             | José Carlos Lanzat Díaz   |                        |            |
| ID. FIRMA   | firma.aytomalaga.intranet | tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA== | PÁGINA 2/6 |



tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA==

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ [www.malaga.eu](http://www.malaga.eu)

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnPa==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 46/119              |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnPa==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnPa==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |                                                                                       |

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | 2011 que sustituye al 6º del PEPRI Centro).                                                               |
| Alt. máx permitida        | <b>PB +1</b> , según artº 7 PEPRI Centro                                                                  |
| Altura propuesta          | <b>PB +2</b> , según artº 12.4.3 del PGOU por ED                                                          |
| Aparcamiento              | Por artículo Art. 12.4.7.2 del PGOU 2011, no se contemplan aparcamientos por ser un solar menor a 300 m². |
| Iniciativa                | Privada                                                                                                   |
| Servidumbres Aeronáuticas | Es de aplicación el artículo 29º del RD 297/2013, de 26 de abril .                                        |

### 3. Objeto del Estudio de Detalle y adecuación a los objetivos del planeamiento vigente

El presente Estudio de Detalle se redacta con la finalidad de ordenar los metros cuadrados de techo que le corresponden al solar que se ha generado tras la demolición del edificio que lo ocupaba. Según se establece en el art.12.4.3 ,

*El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos.*

*“...Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.*

*Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el PEPRI Centro requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.*

El solar se encuentra rodeado en el 98,1% de su perímetro por edificios de 4, 5, 6, 7, 8 y hasta 9. Por esta razón se argumenta en la memoria que *“se pretende establecer una ordenación del volumen en un solar interior, que cuenta con acceso por un adarve de escasa anchura (1,24 m. de anchura en fachada), que permita ocultar el mayor número de metros cuadrados de medianerías existentes, y permita un patio que favorezca la entrada de luz desde el sur, se generen las ventilaciones necesarias y facilite los accesos a las unidades de alojamiento”*

Se justifica también en la memoria que la futura construcción de este solar se va a acometer conjuntamente a las obras de rehabilitación integral previstas en el inmueble colindante que da a calle San Juan 14 y Pasaje Comandante 3, conformando esta actuación un único proyecto de unidades habitacionales. No obstante se ha excluido del ámbito del estudio de detalle esta actuación global de manera que se simplifique la tramitación necesaria para su aprobación. Por esta razón se aporta un anexo al Estudio



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                        |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------|
| Código Seguro de verificación: tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://valida.malaga.eu">https://valida.malaga.eu</a><br>Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. |                           |                        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Elena Rubio Priego        | FECHA                  | 14/11/2017 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Francisco Jiménez Játiva  |                        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | José Carlos Lanzat Díaz   |                        |            |
| ID. FIRMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | firma.aytomalaga.intranet | tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA== | PÁGINA 3/6 |
| <br>tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA==                                                                                                                                                                                                                                              |                           |                        |            |

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ [www.malaga.eu](http://www.malaga.eu)

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnPa==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 47/119              |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnPa==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnPa==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |                                                                                       |



de Detalle para que se comprenda el ámbito de la totalidad de la actuación y su distribución global.

#### 4. Ámbito, superficie y topográfico

La parcela y ámbito del Estudio de detalle tiene una **superficie** de 148,38 m<sup>2</sup>. Respecto al **plano topográfico**, según los criterios de este departamento, deberá ser informado por el Negociado de Topografía y Cartografía para verificar, en función del objeto específico del Estudio de Detalle, los siguientes datos:

- Si la proyección empleada corresponde a la red local de coordenadas UTM instaurada por esta Gerencia.
- Si contiene información correcta y suficiente en cuanto a superficie de la parcela y dimensiones geométricas referenciadas en la propuesta.

#### 5. Análisis y descripción de la propuesta

La propuesta queda descrita, en su contenido esencial, en los planos 06,07 y 08, en los que se propone una ocupación del solar con un volumen en “L” adosado a las medianeras OESTE y NORTE.



Superficie PL Baja: 58,92 m<sup>2</sup>

Imagen 2 . Propuesta de ocupación del solar

Se estructura este volumen entorno a un **patio**, de 49,46 m<sup>2</sup> de superficie, que cumple con las condiciones mínimas exigidas por el art. 12.4.4 del PGOU y dota de acceso a las viviendas desde el pasaje público y mejora de las condiciones de habitabilidad del conjunto facilitando la entrada de luz desde la orientación sur.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                        |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------|
| Código Seguro de verificación: tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://valida.malaga.eu">https://valida.malaga.eu</a><br>Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. |                           |                        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Elena Rubio Priego        | FECHA                  | 14/11/2017 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Francisco Jiménez Játiva  |                        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | José Carlos Lanzat Díaz   |                        |            |
| ID. FIRMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | firma.aytomalaga.intranet | tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA== | PÁGINA 4/6 |



tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA==

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ [www.malaga.eu](http://www.malaga.eu)

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPd==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 48/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPd==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPd==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





El volumen tiene una **altura máxima** de PB+2, altura muy inferior a la establecida por las construcciones medianeras, inferior incluso a la altura que tenía el propio edificio antes de su demolición.

La **edificabilidad máxima** propuesta es de 296,76 m<sup>2</sup>, que se obtiene de la ocupación y plantas máximas permitidas en función del ancho de calle de menos de 3 m. (PB+1). Se propone además una ocupación máxima por planta de 98,92 m<sup>2</sup>.

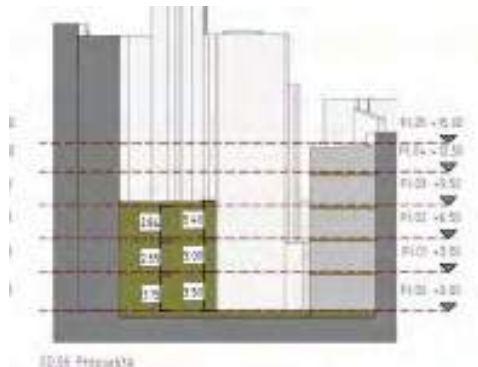


Imagen 3. Propuesta de alturas con respecto a su entorno edificado

## 6. Conclusiones

En relación a la documentación:

- La **documentación** aportada es completa, clara, ordenada y explicativa de la ordenación que se pretende y se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por el artículo 19º de la LOUA.
- Por las características de la actuación no se requiere justificación del apartado 19.1 de la LOUA sobre la inclusión de un informe sostenibilidad económica.
- Tampoco se considera necesaria la justificación del Decreto 293/2009 que regula las normas de accesibilidad en infraestructuras, urbanismo, edificación y transporte en Andalucía, relegando esta justificación al proyecto de edificación.

En relación al cumplimiento de la normativa:

- En cuanto a la propuesta, la ordenación presentada se entiende adecuada en cuanto a la ocupación y altura del volumen propuesto, así como por la ubicación, superficie y orientación del patio propuesto.
- La redacción del Estudio de Detalle cumple con los requerimientos del artículo 12.4.3 del PGOU que justifica su redacción para resolver casos singulares de recomposición de medianerías, siempre que no se altere el aprovechamiento que corresponda a los terrenos.



Código Seguro de verificación: tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://valida.malaga.eu>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

|             |                           |                        |            |
|-------------|---------------------------|------------------------|------------|
| FIRMADO POR | Elena Rubio Priego        | FECHA                  | 14/11/2017 |
|             | Francisco Jiménez Játiva  |                        |            |
|             | José Carlos Lanzat Díaz   |                        |            |
| ID. FIRMA   | firma.aytomalaga.intranet | tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA== | PÁGINA 5/6 |



tTHNJ61kLk8HSCPTQvKA==

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ [www.malaga.eu](http://www.malaga.eu)

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 49/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





- El cálculo de la edificabilidad depende de la altura máxima permitida y esta se fija en función del listado de calles que se incluye en la normativa del PEPRI. Al darse la circunstancia de que la calle Comandante no se encuentra en dicho listado, se podría considerar la altura máxima la delimitada por su entorno construido (B+3). No obstante, dado que se dispone de un patio estructurante de considerable tamaño y ocupación (33%) la edificabilidad resultante es equivalente a la que resultaría de aplicar a la totalidad de la parcela la altura PB+1 que pudiera corresponderle por considerar el supuesto de ancho de calle menor a 3 m.
- Es necesario significar que las determinaciones que se consideran vinculantes en el objeto de un estudio de detalle es la definición de la volumetría, alineaciones interiores y rasante. **En ningún caso puede considerarse vinculante las distribuciones interiores objeto del proyecto arquitectónico necesario para la obtención de la licencia de obras.**

En relación con la propuesta de ordenación:

- Según se detrae de lo indicado en el presente informe, desde el punto de vista compositivo y de ordenación de volúmenes se estima que podría estar justificada la propuesta de ocupación y ordenación del volumen, así como de la ubicación y dimensiones del patio interior proyectado.

En base a todo lo anterior, se puede concluir que la ordenación propuesta cumple con los parámetros previstos por aplicación del planeamiento vigente (art 12.4.3 del PGOU) y que la documentación se considera coherente con las atribuciones que el art 2.3.10 del PGOU y la legislación urbanística art 15 de la LOUA concede a los Estudios de Detalle.

## PROPUESTA

A la vista del presente informe se considera que no existe inconveniente técnico para proponer la aprobación inicial del **Estudio de Detalle para la ordenación del volumen propuesto en el pasaje Comandante nº 6** según documentación fechada en nuestro departamento el 23/06/2017 y anexo presentado el 10/07/2017.

Previo a la aprobación inicial deberá constar informe favorable de Topografía y Cartografía relativo a la comprobación de superficies, coherencia con la realidad existente, y si la documentación gráfica está debidamente referida a la red local de coordenadas UTM.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

EL JEFE DE SERVICIO

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO

Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

Fdo.: Francisco Jiménez Játiva

Fdo.: Elena Rubio Priego



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |                         |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------|
| Código Seguro de verificación: tTHNJ61kLk8HSKCPTQvKA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://valida.malaga.eu">https://valida.malaga.eu</a><br>Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. |                           |                         |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Elena Rubio Priego        | FECHA                   | 14/11/2017 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Francisco Jiménez Játiva  |                         |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | José Carlos Lanzat Díaz   |                         |            |
| ID. FIRMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | firma.aytomalaga.intranet | tTHNJ61kLk8HSKCPTQvKA== | PÁGINA 6/6 |



tTHNJ61kLk8HSKCPTQvKA==

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ [www.malaga.eu](http://www.malaga.eu)

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 50/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



B) Informe del Departamento de Licencias y Protección Urbanística,  
del Proyecto tramitado. EXP.OM2017-2019.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPAA==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                     | Página  | 51/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPAA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPAA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                 |         |                     |



PERSEPOLIS INVESTMENTS 1, S.A.  
r/p: ALEJANDRO ARMENTEROS DE DALMASES  
[a.armenteros@armenterosasociados.com](mailto:a.armenteros@armenterosasociados.com)

Ref. fjrl

**REFERENCIA:** OM 2017-0179

**SOLICITANTES:** PERSEPOLIS INVESTMENTS 1, S.A. CIF A87111332

**REPRESENTANTE:** ALEJANDRO ARMENTEROS DE DALMASES DNI 44576964C

**SITUACION:** C/ SAN JUAN Nº 14 y PJE COMANDANTE Nº 3 y 6

**REF. CATASTRAL:** 2950411UF7625S0001AT y 2950409UF7625S0001BT

**JUNTA MPAL. DE DISTRITO Nº 1 CENTRO**

**Asunto:** Requerimiento de documentación<sup>1</sup>

**Código del Técnico Municipal:** TECLU00006

A los efectos previstos en el **artículo 16.2 y 3** del *Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza, Decreto 60/2010, de 16 de marzo (RDU)*, puesto en concordancia con el **artículo 140** de la *Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)* y con el **artículo 34** de la *Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás Medios de Intervención en el Uso del Suelo y la Edificación (OMLU)*, se comunica al interesado en el expediente de solicitud de licencia de obras para **reforma de dos inmuebles y ampliación para uso hospedaje:16 apartamentos** que, para continuar con la tramitación del mismo y, de conformidad con el informe técnico emitido con fecha 21/11/2022, por el **Departamento de Licencias y Protección Urbanística**, es necesario que aporte<sup>2</sup> la documentación técnica<sup>3</sup>, que subsane lo indicado en el mismo.

El citado informe técnico copiado a la letra dice:

#### “ANTECEDENTES

##### <sup>1</sup> Firma mediante certificado electrónico de los siguientes documentos:

- Formularios
- Certificados, documentación técnica y demás documentos que su validez requiera estar suscrita por su titular/redactor, salvo que requiera visado colegial obligatorio.

En los siguientes supuestos:

- En todo caso, para personas jurídicas y profesionales colegiados, al ser sujetos obligados a relacionarse electrónicamente con la GMU.
- Las personas físicas, que opten por la presentación por medios digitales.

##### <sup>2</sup> Medios de presentación documentación:

- Personas jurídicas y/o profesionales colegiados (Artículo 14.2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas):
  - Electrónicamente. Registro Electrónico Común. (<https://rec.redsara.es/registro/action/are/acceso.do>)

<sup>3</sup> La documentación técnica requerida, **si forma parte del PROYECTO BÁSICO**, deberá aportarse con firma original de técnico competente, acompañada de un certificado de colegiación y habilitación y de la justificación acreditativa de contar con el seguro de responsabilidad civil para el presente trabajo profesional o bien acompañando la declaración responsable que podrá descargarse del enlace que se indica, a continuación. No obstante, estos requisitos no tendrán que cumplirse si la documentación se aporta debidamente visada por el colegio profesional correspondiente, aunque dicho visado no es obligatorio en el proyecto básico. No obstante, si la documentación requerida **forma parte del PROYECTO DE EJECUCION O SE REFIERE A UNA DEMOLICION**, deberá presentarse debidamente visada.

##### Enlace Certificado de Habilitación:

<http://www.málaga.eu/visorcontenido/SGTDocumentDisplay/33545/DocumentoTramite33545>

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 52/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.málaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.málaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





-30/06/2017, se presenta Proyecto Básico de Rehabilitación y Obra Nueva para Apartamentos Turísticos sin visar, sin firmar y fechado en junio/2017.

-05/12/2017 se aportan planos denominados Proyecto Básico Reformado de Rehabilitación y Obra Nueva para Apartamentos Turísticos, sin visar, sin firmar y fechados en diciembre/ 2017, que sustituyen a los anteriormente presentados.

-14/05/2018 se aportan planos denominados Proyecto de Ejecución de Rehabilitación y Obra Nueva de Edificio para Apartamentos Turísticos, sin visar, sin firmar y fechados en mayo/2018. Estos planos no fueron objeto de informe, porque no se acompañaban de memoria explicativa-justificativa ni del visado obligatorio.

-Por Resolución 15/06/2018 se Suspende el procedimiento administrativo incoado con motivo de la solicitud de licencia de obras, interesada por Persépolis Investments 1, S.A., para la construcción de edificio para apartamentos turísticos en calle San Juan nº 14, con Pasaje Comandante nº 3 y Pasaje Comandante nº 6, referencia catastral 2950411UF7625S0001AT y 2950409UF7625S0001BT, hasta que se produzca la aprobación definitiva del Estudio de Detalle PL 2017/25 que le afecta.

-29/11/2018 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria, se Aprueba Definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en solar sito en Pasaje Comandante 6.

-19/02/2019 se emite informe técnico con relación al Proyecto Básico de Rehabilitación y Obra Nueva para Apartamentos Turísticos sin visar, sin firmar y fechado en diciembre/2017, requiriéndose documentación técnica que corrija determinados incumplimientos.

-30/04/2019 se aporta nuevo Proyecto Básico y de ejecución, sin visar, firmado digitalmente el 30/04/2019 que incluye Separata de justificación del Decreto 194/2010 de Establecimientos de Apartamentos Turísticos, Separata para la Consejería de Cultura y Separata de condiciones de protección contra incendios.

-23/05/2019 se emite informe técnico, requiriéndose documentación técnica visada, que solventa varias observaciones.

-03/07/2019 se aporta nuevo proyecto básico y de ejecución, visado el 28/06/2019, junto a Separata de justificación del Decreto 194/2010 de Establecimientos de Apartamentos Turísticos, Separata para la Consejería de Cultura y Separata de protección contra incendios.

-21/08/2019 se emite informe favorable por el Servicio de Extinción de Incendios.

-17/09/2019 se emite informe técnico proponiéndose la concesión de la licencia, supeditada a Autorización de la Consejería de Cultura y Actividad Arqueológica preventiva, entre otros.

-16/11/2020 se emite informe de Viabilidad, al programa de demoliciones que afecta a todos sus grupos constructivos, de los que los capítulos especialmente afectados son la cubierta (que se sustituye por completo), forjados (que se sustituyen al 80%), estructuras murarias, particiones interiores y acabados, por la Consejería de Cultura de acuerdo al proyecto básico y de ejecución, visado el 28/06/2019 y Anejo fechado en junio/2020,

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 53/119              |
| Url De Verificación           | https://valida.málaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                    |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |





presentado en esa consejería y consistente en planos del estado de conservación, cuadro patológico e incidencia en los valores culturales, CONDICIONADA la correspondiente Autorización a la realización de una Actividad Arqueológica preventiva-Excavación con Sondeos, cuyos resultados podrán requerir el ajuste de las soluciones previstas en proyecto.

-Por Resolución 28/07/2021 se Concede licencia de Movimientos de Tierra, para la actividad arqueológica preventiva.

-07/07/2022 se emite informe por el Servicio de Conservación, con relación a la actividad arqueológica.

-10/10/2022 se aporta Anejo fechado en junio/2019, documentación aportada en la Consejería de Cultura el 13/08/2020 y que sirvió, entre otra, para emitir informe de Viabilidad por esta consejería.

### NORMATIVA URBANÍSTICA

El inmueble que se rehabilitan y el solar donde se construye la edificación de nueva planta, se encuentra en el ámbito del PEPRI Centro, incluido en el ámbito del Conjunto Histórico y dentro de la delimitación del entorno BIC “Iglesia de San Bautista”.

### INFORME

Revisada toda la documentación que consta en el expediente y como resultado de la mucha documentación técnica aportada, antes durante y con posterioridad a la tramitación del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en Pasaje Comandante nº 6 y con motivo de la aportación de nueva documentación técnica el 10/10/2022, se detectan los siguientes aspectos:

1- El inmuebles y solar, objetos de la intervención son los siguientes:

#### Solar Pasaje Comandante nº 6 Ref. catastral: 2950409UF7625S0001BT

Solar (pasaje Comandante nº6) con una superficie de 148,38 m2, que ocupa el centro de una manzana rodeada de edificios con alturas comprendidas entre PB+3 y PB+6 y con su única fachada con el ancho del pasaje Comandante.

Sobre esta parcela se tramitó un Estudio de Detalle, Aprobado Definitivamente el 19/11/2018, ciñéndose el ámbito del mismo a C/ Comandante nº 6, redactándose el mismo con la finalidad de ordenar los metros cuadrados de techo que le corresponden al solar que se generó, tras la demolición del edificio que lo ocupaba, ordenando el volumen, tal y como consta en informe técnico emitido por el Departamento de Planeamiento el 14/11/2017 y como se acordó en Sesión Plenaria de 29/11/2018 “Aprobar Definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en solar sito en Pasaje Comandante 6”.

#### Edificación situada en /C/ San Juan nº 14 y C/ Pasaje Comandante nº 3. Ref. catastral: 2950409UF7625S0001AT

Edificio a rehabilitar (calle San Juan nº 14 y pasaje Comandante nº3): edificio entre medianerías de 4 plantas (PB+3), con dos accesos independientes uno al local comercial en

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnPa==                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 54/119              |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnPa==                                                                   |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



calle San Juan nº14 y otro de acceso a las viviendas situado en pasaje Comandante nº 3.

En informe del Departamento de Planeamiento emitido el 14/11/2017, consta que “ el interesado aporta Anexo en el que se indica que la futura construcción de este solar se va a acometer conjuntamente a las obras de rehabilitación integral previstas en el inmueble colindante que da a C/ San Juan nº 14 y Pasaje Comandante 3, conformando esta actuación un único proyecto de unidades habitacionales. No obstante se ha excluido del ámbito del estudio de detalle, esta actuación global, de manera que se simplifique la tramitación necesaria para su aprobación”.

El proyecto incluye la ejecución de obra de nueva planta sobre el solar situado en C/ Comandante nº 6, con referencia catastral 2950409UF7625S0001BT y la rehabilitación de la edificación situada en C/ San Juan nº 14-Pasaje Comandante nº 3, con referencia catastral 2950409UF7625S0001AT, conformando una sola unidad arquitectónica, situándose el núcleo vertical de comunicación en la nueva edificación a ejecutar en Pasaje Comandante nº 6, en el edificio a rehabilitar en C/ San Juan nº 14; en cuanto al acceso al edificio a rehabilitar, se realiza por el solar de Pasaje Comandante nº 6.

2-La obra que se propone consiste en la rehabilitación del edificio con acceso desde calle San Juan nº 14 y pasaje Comandante nº 3, con referencia catastral 2950409UF7625S0001AT, en el que se proyecta un gran volumen de demoliciones (afectados son la cubierta (que se sustituye por completo), forjados (que se sustituyen al 80%), estructuras murarias, particiones interiores y acabados) y ejecución de edificación de nueva planta, en el solar existente en pasaje Comandante nº 6, con referencia catastral 2950409UF7625S0001BT, conformando una sola unidad arquitectónica, agregando las dos parcelas catastrales distintas y estableciendo dependencias funcionales entre ambas de forma que funcionen como una única unidad edificatoria, con una única puerta de acceso desde C/ Comandante, a través del nº 6, a los dos inmuebles y un nuevo núcleo de escalera y ascensor comunes para los dos edificios, ejecutándose éste en la edificación de C/ San Juan nº 14 a rehabilitar, destinándose a hospedaje con 12 apartamentos turísticos.

Para esta actuación, en la que no se mantiene la estructura parcelaria original y para permitir la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas, tal y como establece el artículo 12.4.2. (9.3), se permitiría, pero mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que debe ser informado favorablemente por la Consejería de Cultura. En el Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente para el solar de Pasaje Comandante nº 6, aunque se incluyó documentación relativa a este aspecto, el Departamento de Planeamiento, dejó fuera del ámbito del mismo, esta actuación, sin que a fecha de hoy se haya tramitado dicho Estudio de Detalle.

Por parte de la Consejería de Cultura, en informe técnico de 16/11/2020, se estimó viable la agregación de ambas fincas, aun cuando la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), de 26 de noviembre, en su artículo 31.2.a) establece el mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existentes en los Conjuntos Históricos, ya que permite 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, considerándose que la sección angosta de la vía Comandante y la ubicación de la parcela en fondo de saco, es una de las excepciones

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                            |         |                     |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Estado  | Fecha y hora        |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                    |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



de remodelación urbana que contempla la LPHA, por lo que se consideró viable la agregación propuesta,; si bien el trámite establecido por el vigente PGOU de 2011, no se ha llevado a cabo por esta GMU.

3-En informe técnico emitido el 17/09/2019, las referencias catastrales correspondientes a las dos parcelas eran 2950409UF7625S0001BT-2950409UF7625S0001AT, a fecha de hoy y según información catastral, ambas fincas han sido agregadas, correspondiéndole la referencia catastral 2950416UF7625S0001PT, advirtiéndose que las agregaciones de parcelas dentro del ámbito del PEPRI-Centro requieren de la tramitación de un Estudio de Detalle previo de acuerdo al artículo 12.4.2.(9.3), por lo que cualquier trámite reparcelatorio con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU de 2011, sin que se haya obtenido la correspondiente licencia, carecerá de legalidad jurídica.

4-En informe técnico emitido el 23/05/2019, se indica en el punto C del mismo, que “Se renuncia a la instalación de la piscina en cubierta y se mantiene el aseo. El aseo no es un elemento permitido en cubierta según Art. 12.4.2 del PGOU vigente, y el estudio de detalle no lo contempla, por lo que debe eliminarse”

En informe técnico de 03/07/2019, con relación al proyecto básico y de ejecución, visado el 28/06/2019, en el punto A se indica “ Se renuncia a la instalación de la piscina y del aseo en cubierta.”, sin embargo se ha comprobado que en todos los planos de instalaciones, se incluye la ejecución de este aseo sobre la cubierta, por lo que debería aportarse documentación técnica, debidamente visada que corrija este aspecto, en concordancia con la documentación relativa al básico, en la que este elemento se elimina.

5-Se proyecta un espacio cerrado por paramentos de altura de 2,80 mt, sin techo, por encima de la altura reguladora máxima, a nivel de cubierta, del edificio de nueva planta, dentro del cual, se sitúan las unidades exteriores de climatización junto al lindero de C/ Cisneros 6, cerramientos que no están permitidos por el artículo 12.4.2. del PGOU, por lo que deberán ser eliminados.

6-Los criterios establecidos para carpinterías en la zona Centro, siguiendo los valores más adecuados a la tradición constructiva en este entorno, NO serán de PVC, sino que éstas deben ser preferiblemente de madera pintada en colores tradicionales y en caso de utilizar otros materiales, no se permite la imitación de madera, ni los acabados de aluminio o acero en su color, debiendo ser pintados o lacados en colores tradicionales.

Se proyecta la carpintería en PVC, por lo que deberá presentar documentación que se justifique a los valores más adecuados a la tradición constructiva en este entorno.

7-En el plano IC-04 se indican las instalaciones exteriores de climatización y ACS por aerotermia, 10 unidades junto al casetón de las escaleras, aunque solo se representan en planta 3 unidades y 6 unidades en la medianería con la edificación de C/ Cisneros 6, representándose en planta solo 3 unidades, no incluyéndose documentación a nivel de alzado de estos elementos, debiendo preverse de forma que no sean visibles desde la calle, edificios colindantes o zonas más elevadas del Conjunto histórico, debiendo “desistirse de aquellos elementos que no sean imprescindibles” y cuya instalación provoque un fuerte impacto visual, con objeto de evitar la contaminación visual o perceptiva según recoge la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía por lo que se usarán

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 56/119              |
| Url De Verificación           | https://valida.málaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                   |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |





medidas correctoras a tal fin, debiendo aportarse en la documentación técnica, tales medidas a nivel de plantas y alzados.

8-En cuanto al nuevo patio proyectado en el edificio de San Juan nº 14, en informe técnico de 23/05/2019, punto G, se indicó que “ El patio que se modifica y da ventilación a un dormitorio doble en plantas primera, segunda y tercera, no cumple las dimensiones mínimas del patio tipo B exigible según PEPRI Centro”, siendo este uno de los motivos por el que se aporta documentación reformada el 30/04/2019, estableciendo el técnico redactor en la contestación a los requerimientos que “Se cambia la distribución del apartamento en concreto en todas las plantas para que las estancias vivideras ventilen y reciban iluminación de los huecos de la fachada de calle San Juan”, de forma que los apartamentos con fachada a C/ San Juan, se proyectan en espacio único, si bien, no quedó justificado el cumplimiento del artículo 12.2.37.1. del PGOU de 2011, aunque en memoria se establecía que si ventilaban y cumplían.

Comprobado los planos de carpintería del proyecto CA.01 al CA.05 y las superficies útiles que constan en la memoria de cada estudio, se deduce que las superficies de ventilación prevista son inferiores a las establecidas en el artículo 12.2.37. del PGOU, ya que deben tener un mínimo de 1/10 de la superficie útil de la estancia:

| Apartamento Tipo | Superficie útil | Superf. Ventilación proyectada   |
|------------------|-----------------|----------------------------------|
| B.1              | 34,75 m2        | 2,32 m2                          |
| 1.1              | 44,80 m2        | 3,87 m2                          |
| 2.1              | 44,76 m2        | 3,87 m2                          |
| 3.1              | 44,87 m2        | 3,87 m2 + 1,14 m2 en medianería. |
| 4.1              | 30,58 m2        | 0 m2 + 1,14 m2 en medianería.    |

En el caso del apartamento tipo 3.1, la superficie proyectada en la ventana de la medianería, no podría tenerse en cuenta, porque no ha quedado acreditada legalmente la servidumbre y en el caso del apartamento tipo 4.1, igualmente no se puede considerar la ventilación a la medianería, con lo cual se trataría de un estudio interior que ventila a un nuevo patio (se demuele el existente y se modifica su situación), que no cumple las dimensiones establecidas en el artículo 12.4.4. del PGOU, el cual establece para este patio Tipo B, que su superficie será tal que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual a 1/3 de la altura total de la planta, con un mínimo de 3 mt.; según lo proyectado el patio serviría a las cuatro plantas con una altura total de 14,60 mt, por lo que el diámetro mínimo del patio sería de 4,86 mt y superficie de 23,69 m2, sin embargo se proyecta con diámetro de 2,10 mt y superficie de 4,80 m2.

9-El patio que se establece en el Estudio de Detalle, tiene que tener una superficie de 49,96 m2 (33,67 % de la parcela se destina a patio), de forma que el techo “máximo” edificable sobre la parcela con superficie de 148,38 m2, resulta de 296,77 m2 en total y no se supere el aprovechamiento de la parcela que resultaría de no tramitar un ED, sin embargo se comprueba que el patio proyectado es inferior al determinado en el ED, siendo de 48,12 m2, inferior a los 49,96 m2 establecidos y sin embargo, la superficie construida máxima asignada por el ED es de 296,77 m2, igual a la proyectada, de lo que se deduce que la parcela debe ser inferior a la que sirvió de base para la tramitación del ED y de la que se

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPAA==                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 57/119              |
| Url De Verificación           | https://valida.málaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPAA==                                                                  |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



*informó de forma favorable por el Negociado de Topografía y Cartografía de acuerdo a la delimitación del ámbito (y parcela) que aparecía en el plano topográfico y que coincidía con el que aparecía en la documentación que se informó con fecha 14/11/2017 por el Departamento de Planeamiento, en base a lo cual se emitió informe técnico por ese departamento, con fecha 29/01/2018 proponiéndose aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para la ordenación del volumen propuesto en el pasaje Comandante nº 6, para una parcela de 148,38 m2.*

*Por tanto, según superficie construida que consta en el proyecto para el edificio de Comandante nº 6, que es de 98,92 m2 por planta, junto a la superficie del patio proyectado con 48,12 m2, resultaría una parcela con una superficie de 147,04 m2, de dimensión ligeramente inferior a la que sirvió de base para la tramitación del ED y por tanto el patio que debía proyectarse sería de (33% 147,07 m2) 49,51 m2 y la superficie total construida debería ser de (147,07m2 solar- 49,51 m2 de patio) 97,56 m2 por 3 plantas resultaría un “techo” de 292,68 m2, inferior a los 296,77 m2 proyectados.*

*10-En el plano de saneamiento IS.06, se comprueba que las bajantes de aguas pluviales se proyectan por la fachada, incluida la planta baja y de ahí, sin conectar con la red de saneamiento del edificio, conectando a vía pública con dos arquetas una en C/ San Juan y otra en Pasaje Comandante, no estando de acuerdo esta solución con el artículo 12.4.2.(9.2) del PGOU y apartado 19 de la Guía de intervención del PEPRI-Centro, estableciéndose que las aguas pluviales se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes hasta el alcantarillado y se colocarán las bajantes vistas tan solo hasta planta primera, utilizando elementos singulares, como son los canalones o bajantes exteriores de zinc propios de la arquitectura del siglo XIX, (en el edificio existen actualmente canalones originales en este material), prohibiéndose expresamente las piezas vistas de fibrocemento y los plásticos.*

*En las partidas 03.25 y 03.26 de las mediciones se proyectan bajantes y canalones vistos en PVC, debiendo modificarse por zinc, de acuerdo a lo establecido en el punto anterior.*

*11- Las chimeneas u otros elementos de ventilación en cubierta, deberán integrarse en la tradición constructiva del Conjunto Histórico de Málaga, no debiendo utilizarse aireadores dinámicos ni otros con acabados metálicos.*

*12-Respecto la posibilidad, en un futuro, del cambio de uso a viviendas, se informa que serían necesarias obras de adaptación porque el edificio incumpliría con superficies mínimas de estancias, establecidas en el Art. 12.2.35 del vigente PGOU de 2011, para viviendas.*

## **NORMATIVA COMPLEMENTARIA**

*1.-Accesibilidad (D293/09 OMA). Aunque se aportó ficha justificativa de la normativa de accesibilidad, incluyendo las condiciones de accesibilidad para la actividad residencial público de la Tabla I del ANEXO III del Decreto 293/2009 de la Junta de Andalucía, no se indicó su cumplimiento en planimetría, comprobándose que en el apartamento, previsto para tal fin, supuestamente el tipo B4, no queda justificado en planimetría, el cumplimiento de los artículos 119, 120, 121 y 122 del Decreto 293/2009*

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 58/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



2.- Se justifica la normativa de protección contra incendios.

Se encuentra en el apéndice 5 de la Ordenanza de protección contra incendios, habiéndose emitido informe favorable por el servicio de Extinción de Incendios el 21/08/2019.

### INFORMES EXTERNOS A LA GMU

-La obra proyectada se encuentra situada en la huella de afección por Servidumbres Aeronáuticas según Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre. Con fecha 28 de agosto de 2018 la Dirección General de Aviación Civil emite informe que es FAVORABLE al Estudio de Detalle Aprobado, si bien, NO se tramitó la correspondiente autorización para la licencia de obras.

-Procede Autorización de la Consejería de Cultura por las demoliciones propuestas en el edificio situado en C/ San Juan nº 14 y pasaje Comandante nº 3 y para la edificación de nueva planta, por encontrarse ambas en el BIC Iglesia de San Bautista, NO existiendo Autorización, ya que según informe de la Consejería de Cultura de fecha 16/11/2020, se da viabilidad, pero la Autorización queda supeditada a la realización de una Actividad Arqueológica preventiva-Excavación con Sondeos, cuyos resultados podrán requerir el ajuste de las soluciones previstas en proyecto.

-10/11/2019 se emite informe favorable de Clasificación Turística por la Consejería de Turismo

### INFORMES INTERNOS DE LA GMU

-El inmueble se encuentra en zona de Protección Arqueológica Tipo/2, Sondeo según PGOU vigente. La resolución de Autorización de la Consejería de Cultura, se encuentra supeditada a la realización de una Actividad Arqueológica preventiva-Excavación con Sondeos, cuyos resultados podrían requerir el ajuste de las soluciones previstas en proyecto, en cuanto a la cimentación.

-En cuanto a la pintura de carpinterías, herrajes y fachada deberá obtenerse informe cromático de la Oficina de Rehabilitación del IMV<sup>6</sup>, debiendo ejecutarse sus indicaciones en obra, el cual deberá ser aportado a la solicitud de licencia de ocupación/utilización y comprobada su ejecución

-Procedería Separata de Obras de Urbanización conforme al artículo 23 de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

### OTRAS CUESTIONES

Si necesita doble Intervención Técnica.

Si necesita Licencia de Ocupación o Utilización.

Tasas S/Ordenanza Fiscal nº 15. Art. 9:

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 59/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





|               |                                                   |             |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------|
| A.3.1.4.----- | 989,32 m <sup>2</sup> x 10 €/m <sup>2</sup> ----- | 98.932,00 € |
| A.4.2.-----   |                                                   | 120,00 €    |
| Total-----    |                                                   | 99.052,00 € |

### **PROPUESTA**

A la vista de lo anterior, procedería **REQUERIR** al interesado la tramitación de Estudio de Detalle para el cumplimiento del artículo 12.4.2. (9.3) del PGOU de 2011 y documentación técnica que aclare o en su caso corrija lo indicado en los puntos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12.

Advertir al interesado el punto 3 del presente informe, con relación a la agregación de parcelas en el Conjunto Histórico.

Previamente a la expedición de licencia de obras debe aportarse certificado de intervención de director de obra y director de ejecución de la obra visado, Estudio de Seguridad y Salud visado y Separata de obras de urbanización conforme al Art. 23 de la Ordenanza Municipal de Urbanización.”

Asimismo, es necesario que aporte la siguiente documentación:

- **Dado que el inmueble se encuentra en la zona de Servidumbre Aeronáutica**, de acuerdo con el Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, **no se podrá conceder la licencia solicitada hasta que se obtenga la autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea – AESA** (Ministerio de Fomento). Para ello, deberá cumplimentar la Pre-Solicitud que se encuentra ubicada en la Sede Electrónica<sup>4</sup> de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea acompañada de la siguiente documentación:
  - En caso de representante, poder notarial o similar que lo acredite.
  - Plano/s acotado/s de la planta y el alzado.
  - Plano/s de situación a escala.

Si para la ejecución de la obra va a necesitar instalar grúas deberá recogerlo expresamente en el formulario, en las llamadas “hojas adicionales”, tal y como se indica en las instrucciones que facilita AESA en su página.

*\*En caso de actuaciones promovidas por Comunidades Autónomas, organismos públicos y empresas paraestatales se podrá cursar la tramitación directamente a AESA.*

<sup>4</sup> **Enlace de la Sede Electrónica de AESA:**  
<https://sede.seguridadeaerea.gob.es/SSAACiudadano/>

**Enlace Guía presentación:**  
<https://www.malaga.eu/visorcontenido/SGTDocumentDisplay/33552/DocumentoTramite33552>

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 60/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





- Respecto a las obras o instalaciones a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales:
  - Si se ejecutan obras en vía pública o a consecuencia de las obras solicitadas se requieren nuevas acometidas, deberá aportar:
    - Separata de Obras de urbanización, debidamente visada, de acuerdo con los artículos 7 y 13 de la Ordenanza Municipal de Urbanización (BOP nº 71 de 13/04/07 y Corrección de errores de 5/06/2007 BOP nº 108)<sup>5</sup>.
    - Proyecto de actividad arqueológica del subsuelo público, en el caso de que las obras afecten al subsuelo en zona de protección arqueológica.
  - Si **NO** se ejecutan obras en vía pública o a consecuencia de las obras solicitadas **NO** se requieren nuevas acometidas, deberá aportar:
    - Declaración de innecesariedad de Separata de Obras de Urbanización, en formato digital.
    - Reportaje fotográfico del estado actual del acerado, con indicación de la fecha de la fotografía.
  - Deberá aportar plano de Arbolado, donde se especifique los árboles existentes en la parcela y los afectados por las obras previstas, numerándolos y reflejando sus características y dimensiones, teniendo en cuenta que en las coníferas será la altura total y perímetro de tronco medido a 1 metro de altura sobre el nivel del suelo, en las palmáceas la altura del tronco y en el resto de las especies el perímetro medido a 1 metro de altura sobre el nivel del suelo. (Se adjunta ejemplo de plano de arbolado).<sup>6</sup>

Se advierte que la citada documentación deberá presentarse en el **plazo de un mes**, a contar desde el día siguiente al recibo de la presente notificación, pudiendo, en este mismo plazo, formular las alegaciones que considere oportunas. Hasta tanto se atienda el requerimiento efectuado, queda **interrumpido el computo del plazo** que tiene esta Administración para resolver sobre la solicitud de licencia de obras interesada.

Además, se advierte expresamente que, transcurrido dicho plazo, sin haberse aportado lo requerido, se dictará resolución de **declaración de caducidad del procedimiento y consiguiente archivo del expediente**, una vez transcurridos tres meses, desde la paralización del expediente por causa imputable al interesado, sin que se haya efectuado la referida subsanación, todo ello conforme a lo dispuesto en el **artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas**.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS  
FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA

<sup>5</sup> **Enlace detalle Separata de obras de Urbanización**  
<http://www.malaga.eu/recursos/urbanismo/urbanismo/licencias/separata.pdf>

<sup>6</sup> **Enlace ejemplo plano de arbolado:**  
<http://www.malaga.eu/recursos/urbanismo/urbanismo/licencias/arbado.pdf>

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 61/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





Firmas:

| Firmante                       | Fecha            |
|--------------------------------|------------------|
| DÍAZ VILLALTA, GRACIA DE JESUS | 28/11/2022 12:52 |

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador QDH2W4BYXKLX9RJBHD5MSLMJ3 en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.



| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 62/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



C) Informe Favorable de la Delegación de Cultura al Proyecto tramitado y a la agrupación. EXP.INT508/2019.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 63/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



Fecha: 10/11/2020

**PERSÉPOLIS INVESTMENTS, S.L.**  
**Rep/Alejandro Armenteros**

Su Ref.:

Expediente: **INT 508/2019**c/ Ricardo de León, 11  
29017 – MÁLAGA**Asunto: Rehabilitación de edificio y nueva  
edificación en C/ San Juan 14 y Pasaje  
Comandante 3 y 6**

En relación con el escrito recibido en esta Delegación Territorial con fecha 13/08/2020, de incorporación de documentación técnica a la solicitud de autorización de OBRAS DE REHABILITACIÓN Y OBRA NUEVA PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS en c/ San Juan, 14 y Pasaje Comandante, 3 y 6 (Málaga), por medio del presente escrito le comunico que, analizada la documentación aportada, los Servicios Técnicos de esta Delegación han emitido informe con fecha 09/11/2020, con el siguiente contenido:

Con fecha 15/10/2019, se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Málaga al que se adjunta documentación técnica relativa a las obras que más arriba se indican, consistente en Separata al Proyecto de Rehabilitación y Obra Nueva para Apartamentos Turísticos redactado por el arquitecto Alejandro Armenteros de Dalmases a los efectos de su autorización por esta administración cultural.

Con fecha 29/11/2019 esta Delegación Territorial requiere al interesado la presentación del proyecto de ejecución completo.

Con fecha 11/12/2019 se recibe en esta Delegación Territorial escrito de Alejandro Azumendi Lázaro adjuntando la documentación requerida consistente en Proyecto Básico y de Ejecución para Proyecto de Rehabilitación y Obra Nueva de Edificio para Apartamentos Turísticos redactado por el arquitecto Alejandro Armenteros de Dalmases **visado por el colegio profesional con fecha 28/06/2019.**

Con fecha 21/07/2020 tiene salida escrito de esta Delegación en el que se requiere la **aportación de nueva documentación técnica**, en la que se justifique la necesidad de aplicar la estrategia prevista, o bien se reoriente la intervención, de cara a alcanzar una **mayor cuota de rehabilitación de los sistemas constructivos propios del inmueble existente.**

Con fecha 13/08/2020 tiene entrada nueva documentación remitida por Alejandro Armentero de Dalmases, consistente en Anejo fechado en Junio 2020, compuesto de planos descriptivos del estado de conservación, cuadro patológico e incidencia en los valores culturales.

La descripción de los inmuebles objeto de la intervención es la siguiente:

C/ Mauricio Moro Pareto, 4. Planta 6. 29071 Málaga  
Teléfono 951 041 400. Fax 951 041 401  
E-mail: informacion.dpmalaga.ccd@juntadeandalucia.es

1 / 4

Código:RXPMw879PFIRMAohoE4i1UCxdwZ0CL

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

|             |                                |        |            |
|-------------|--------------------------------|--------|------------|
| FIRMADO POR | ROCIO FERNANDEZ BACA GALANTE   | FECHA  | 16/11/2020 |
| ID. FIRMA   | RXPMw879PFIRMAohoE4i1UCxdwZ0CL | PÁGINA | 1/4        |

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 64/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



1.- Solar (pasaje Comandante nº6): con una superficie de 135m<sup>2</sup> que ocupa el centro de una manzana rodeada de edificios con alturas comprendidas entre PB+3 y PB+6 y con su única fachada con el ancho del pasaje Comandante.

2.- Edificio a rehabilitar (calle San Juan nº 14 y pasaje Comandante nº3): edificio entre medianerías de 4 plantas (PB+3), con dos accesos independientes uno al local comercial en calle San Juan nº14 y otro de acceso a las viviendas situado en pasaje Comandante nº 3. Según se describe en proyecto, la estructura horizontal del edificio esta formada por forjado de viguetas de madera sobre jácenos del mismo material, y la vertical por muros de carga de fábrica de ladrillo.

La obra que se propone consiste en la rehabilitación del edificio con acceso desde calle San Juan nº 14 y pasaje Comandante nº3 y ejecución de nueva edificación en el solar existente en pasaje Comandante nº6, agregando dos parcelas catastrales distintas, y estableciendo dependencias funcionales entre ambas de forma que funcionen como una única unidad edificatoria, con una puerta de acceso desde la vía pública a los dos inmuebles y un núcleo de escalera y ascensor comunes para los dos edificios.

La obra o intervención que afecta al subsuelo o al Patrimonio Arqueológico consiste en la excavación necesaria para la cimentación profunda a base de micropilotes y encepados tanto para la obra nueva como para la de rehabilitación (cimentación del ascensor, estructura de la escalera reconstruida y refuerzo de las cimentaciones del muro y los pilares que han asentado).

La zona de actuación se encuentra afectado por el BIC "Conjunto Histórico de Málaga" (Inscrito en el Catálogo General del P.º H.º Andaluz, en virtud del Decreto 88/12 de 17 de Abril) y el Entorno del BIC "Iglesia de San Juan" (Resolución de 9 de abril de 2019) y está sujeto, según el Planeamiento Municipal (PGOU y PEPRI), a protección arqueológica de tipo 2 y condicionada a la realización de actividad arqueológica preventiva de Sondeos Arqueológicos por estar zonificada dentro del yacimiento del "Casco Urbano de Málaga" (Zona Arqueológica Nº 2: "Recinto Murado de la Ciudad Islámica" / Ficha de Catálogo Nº 072: "Área de expansión urbana de primera época islámica: edificaciones califales de tipo industrial en C/Salinas, C/Almacenes, C/San Juan...").

En relación a la agregación parcelaria, la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), de 26 de noviembre, en su artículo 31.2.a) establece el mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existentes en los Conjuntos Históricos, a la vez que permite 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. Aplicado al caso que nos ocupa, considerando la sección angosta de la vía Comandante y la ubicación de la parcela en fondo de saco, cabe considerar que nos encontramos ante una de las excepciones de remodelación urbana que contempla la LPHA, por lo que se considera viable la agregación propuesta.

En el marco del proceso rehabilitador se proponen los siguientes trabajos:

- Cimentación mediante micropilotes, encepados y vigas de cimentación, de



C/ Mauricio Moro Pareto, 4. Planta 6. 29071 Málaga  
Teléfono 951 041 400. Fax 951 041 401  
E-mail: informacion.dpmalaga.ccd@juntadeandalucia.es

2 /4

|                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |        |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------|------------|
| Código:RXPMw879PFIRMAohoE4iUCxdwZ0CL.<br>Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> |                               |        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                      | ROCIO FERNANDEZ BACA GALANTE  | FECHA  | 16/11/2020 |
| ID. FIRMA                                                                                                                                                                                                                                        | RXPMw879PFIRMAohoE4iUCxdwZ0CL | PÁGINA | 2/4        |

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 65/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



manera indiferenciada para el edificio a rehabilitar y para la nueva edificación.

- Demolición de la escalera existente en pasaje Comandante nº5 y ejecución en nueva ubicación para favorecer la distribución de las estancias proyectadas.
- Demolición de cubierta, incluida estructura y ejecución de nueva cubierta mediante pares y correas metálicas con entrevigado de bovedilla cerámica y teja.
- Demoliciones en sistema de muros de carga y demoliciones.
- Refuerzo de los forjados de madera mediante subestructura metálica y sustitución por nuevos elementos (se estima una cuota de conservación del 20%).
- Eliminación de dos patios de ventilación existentes.
- Apertura de nuevo patio.
- En la fachada a calle San Juan nº 14, se sustituye la secuencia de huecos del local comercial en planta baja por dos ventanas, eliminando el acceso directo desde la citada vía.
- Instalación de ascensor con todos los trabajos necesarios para su implantación, incluido foso de ascensor y demolición de forjados.
- Substitución de carpinterías exteriores e interiores.
- Renovación de redes de instalaciones.
- Implantación de sistema de energía solar térmica.

El proceso rehabilitador conlleva un programa de demoliciones que afecta a todos sus grupos constructivos, de los que los capítulos especialmente afectados son la cubierta (que se sustituye por completo), forjados (que se sustituyen al 80%), estructuras murarias, particiones interiores y calidades y acabados.

Con fecha 21/10/2020 se gira visita de inspección al inmueble, comprobándose un cuadro patológico especialmente agudo que se manifiesta con una importante zona colapsada en torno al patio, que afecta a todos los niveles edificatorios, y que por situarse en la zona central de la edificación compromete a todo el sistema estructural.

Por ello, se considera justificado, en términos generales, el programa de demoliciones propuesto, entendiendo que la sustitución de elementos va a contribuir a mejorar la solvencia general del edificio, si bien las demoliciones deberán acotarse a las estrictamente necesarias, en función de la casuística particular que vayan presentando los diferentes grupos constructivos afectados.

En relación a la envolvente, se integra adecuadamente con el entorno protegido: la fachada a C/ San Juan se mantiene en su integridad, si bien en la planta baja se transforma la secuencia de los huecos del antiguo local comercial, pasando a formatearse como ventanales domésticos, acordes al programa de apartamentos que se introduce en este nivel; la cubierta se resuelve al modo tradicional de faldones inclinados que convergen en el hueco del patio, y cubiertos de teja.



C/ Mauricio Moro Pareto, 4. Planta 6. 29071 Málaga  
Teléfono 951 041 400. Fax 951 041 401  
E-mail: informacion.dpmalaga.ccd@juntadeandalucia.es

3/4

|                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |        |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------|------------|
| Código:RXPMw879PFIRMAohoE4iUCxdwZ0CL.<br>Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> |                               |        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                      | ROCIO FERNANDEZ BACA GALANTE  | FECHA  | 16/11/2020 |
| ID. FIRMA                                                                                                                                                                                                                                        | RXPMw879PFIRMAohoE4iUCxdwZ0CL | PÁGINA | 3/4        |

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJaC/PKMNP==                                                                                                                       | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                       | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                               | Página  | 66/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).           |         |                     |



En relación a la cimentación, su viabilidad está supeditada a la valoración de las afecciones sobre el subsuelo y el Patrimonio Arqueológico, derivadas de las actuaciones previstas: excavación necesaria para la cimentación profunda a base de micropilotes y encepados tanto para la obra nueva como para la de rehabilitación (cimentación del ascensor, estructura de la escalera reconstruida y refuerzo de las cimentaciones del muro y los pilares que han asentado).

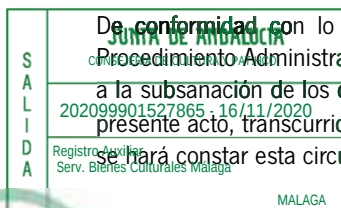
La zona de actuación se encuentra afectada por el BIC "Conjunto Histórico de Málaga" (Inscrito en el Catálogo General del P.º H.º Andaluz, en virtud del Decreto 88/12 de 17 de Abril) y el Entorno del BIC "Iglesia de San Juan" (Resolución de 9 de abril de 2019) y está sujeto, según el Planeamiento Municipal (PGOU y PEPRI), a protección arqueológica de tipo 2 y condicionada a la realización de actividad arqueológica preventiva de Sondeos Arqueológicos por estar zonificada dentro del yacimiento del "Casco Urbano de Málaga" (Zona Arqueológica Nº 2: "Recinto Murado de la Ciudad Islámica" / Ficha de Catálogo Nº 072: "Área de expansión urbana de primera época islámica: edificaciones califales de tipo industrial en C/Salinas, C/Almacenes, C/San Juan...").

#### CONCLUSIÓN:

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que la propuesta resulta compatible con el mantenimiento de los valores patrimoniales culturalmente protegidos, por lo que se emite un INFORME DE VIABILIDAD en relación a la misma, cuyo inicio y ejecución quedará **CONDICIONADO A LA REALIZACIÓN DE UNA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA** consistente en **ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA EXCAVACIÓN CON SONDEOS**, cuyos resultados podrán requerir el ajuste de las soluciones previstas en proyecto.

Dicha actividad arqueológica deberá ser **AUTORIZADA** por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico con anterioridad al inicio de las obras, para lo cual deberá formularse la correspondiente solicitud ante esta Delegación Territorial conforme a los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio).

.....



LA JEFA DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Fdo. Rocío Fernández-Baca Galante

C/ Mauricio Moro Pareto, 4. Planta 6. 29071 Málaga  
Teléfono 951 041 400. Fax 951 041 401  
E-mail: informacion.dpmalaga.ccd@juntadeandalucia.es

4 / 4

|                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |        |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------|
| Código:RXPmW879PFIRMAohoE4iLUCxdwZ0CL.<br>Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> |                                |        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                       | ROCIO FERNANDEZ BACA GALANTE   | FECHA  | 16/11/2020 |
| ID. FIRMA                                                                                                                                                                                                                                         | RXPmW879PFIRMAohoE4iLUCxdwZ0CL | PÁGINA | 4/4        |

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 67/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



D) Anejo del proyecto para justificación ante la Delegación de Cultura.  
Agosto 2020.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 68/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



RESPUESTA A REQUERIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO, DEL PROYECTO BÁSICO  
Y DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN Y OBRA NUEVA DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN C / SAN  
JUAN 14 Y PASAJE COMANDANTE 3 Y 6, MÁLAGA

AGOSTO 2020

LUGAR:

C/ SAN JUAN Nº14, MÁLAGA

ALEJANDRO ARMENTEROS DE DALMASES  
ARQUITECTO

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 69/119              |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |                                                                                       |



En relación con el requerimiento recibido por parte de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, respecto al Proyecto Básico y de Ejecución de rehabilitación y obra nueva, para la autorización de las obras sobre el edificio para Apartamentos turísticos en c / San Juan nº14 y Pasaje Comandante nº3 y nº6, CP 29005 de Málaga, se presenta el siguiente informe que da respuesta a las cuestiones planteadas en el informe con fecha de salida Julio 2020.

## INFORME DE LA EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

### 1. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO

#### 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Dirección: Calle San Juan nº14  
Provincia: Málaga  
Población: Málaga  
Código postal: 29005  
Referencia catastral: 2950411UF7625S0001AT

El edificio objeto del presente informe es un único edificio que no comparte elementos comunes con ninguna edificación contigua

Se trata de un edificio dentro del PEPRI Centro.

#### 1.2. AGENTES

Datos de la propiedad:  
Titular: PERSEPOLIS INVESTMENTS 1, S.A.  
CIF: A87111332  
Representante: Mitra Ghamsari  
En condición de: Administradora  
NIE: Y2598695P

Datos del técnico competente, que suscribe el informe  
Técnico: Alejandro Armenteros de Dalmases  
NIF: 44576964C  
Titulación: Arquitecto  
Colegio oficial: Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga  
Nº de colegiado: 1.276  
Dirección: Alameda principal nº45 1ªA  
Código postal: 29001  
Población: Málaga  
Provincia: Málaga

#### 1.3 DATOS GENERALES

Uso principal: Residencial privado  
Año de construcción: 1900 según catastro

Alejandro Armenteros de Dalmases · Arquitecto colegiado nº 1.276 COA Málaga · NIF 44.576.964 – C  
Calle Ricardo León nº11 · 29017 Málaga · Tel. (+34) 617.577.289 · email a.armenteros@armenterosasociados.com

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 70/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





Superficie de parcela: 153 m<sup>2</sup>  
Superficie construida: 694,18 m<sup>2</sup>  
Altura sobre rasante: 14,73  
Número de plantas sobre rasante: 5  
Número de plantas bajo rasante: 0  
Tipología edificatoria: edificación entre medianeras  
Núcleos de comunicación vertical: un solo núcleo de escaleras sin ascensor

#### 1.4. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

##### Estructura:

La estructura vertical del edificio está formada por muros de carga de fábrica de ladrillo, y pilares de hormigón armado. La estructura horizontal se conforma mediante vigas de madera con viguetas de madera y un entrevigado de tablero de madera. La planta en contacto con el terreno está resuelta mediante una solera.

El edificio presenta una cubierta inclinada formada mediante cerchas de madera bajo un tablero de madera y con un recubrimiento de tejas árabes.

##### Cerramientos:

Los cerramientos del edificio se dividen en 4.

1. Fachadas principales a calle San Juan y pasaje Comandante con muros de carga de fábrica de ladrillo cerámico revestido mediante un enfoscado y pintado.
2. Fachadas a patios interiores, con hoja de fábrica de ladrillo y revestido mediante un enfoscado y pintado.
3. Medianera a solar abierto, muro de carga de fábrica de ladrillo cerámico enfoscado y pintado.
4. Medianera a edificios contiguos, cerramiento de fábrica de ladrillo.

##### Carpinterías:

Las ventanas del edificio, son todas de madera con vidrio simple.

##### Instalaciones:

El edificio se encuentra en un estado de conservación muy deficiente, y en la actualidad no presenta ningún tipo de instalación en funcionamiento.

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 71/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





## 2. ESTADO DE CONSERVACIÓN

### 2.1 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

El edificio se encuentra en un avanzado estado de deterioro, si bien, las fachadas a calle San Juan y a pasaje Comandante presentan un estado de conservación aceptable, con una visible estabilidad, en el interior del inmueble se aprecian múltiples patologías, entre la que destaca el colapso de la estructura horizontal en todas sus plantas y que describimos a continuación:

1. Colapso de la estructura horizontal de madera en todas las plantas del edificio. Los forjados alrededor del patio central y también en algunas zonas puntuales del inmueble han colapsado debido a la pérdida de capacidad portante de los elementos de madera de la estructura horizontal. Como consecuencia se han perdido paños enteros de forjado y muchos de los que resisten se encuentran en un estado de conservación muy deficiente y podrían suponer un riesgo grave para toda persona que acceda al inmueble. En el anexo al presente informe se puede observar con claridad los efectos provocados por el colapso de la estructura de madera.
2. Colapso de elementos de cubierta. En muchas zonas de la cubierta se observa el colapso de los elementos estructurales de la cubierta, debido a la pérdida de capacidad portante de las cerchas de madera que mantenían el paquete de cubierta. Como consecuencia se han desprendidos paños de cubierta, quedando al descubierto parte del cerramiento horizontal del inmueble lo que genera graves problemas de estanqueidad.
3. Grietas, deformaciones y desprendimiento de materiales en fábrica de ladrillo cerámico en medianeras y muros de carga debido a los movimientos ocasionados en la estructura horizontal.
4. Desprendimiento de techos y acabados en el interior de las viviendas consecuencia directa de las patologías anteriores. El colapso de la estructura debido a la pérdida de capacidad portante de las vigas y viguetas de madera de los forjados provoca el desprendimiento tanto de la estructura horizontal como de todos los elementos adheridos a estos.
5. Instalaciones inservibles y fuera de funcionamiento. Las instalaciones del edificio se encuentran en un estado de deterioro muy avanzado. Su estado de conservación nos hace pensar que su recuperación y puesta a punto es inviable, y que la única solución para el futuro es el dimensionado y construcción de una nueva red de instalaciones.

Una vez estudiadas las patologías descritas, se considera que el estado de conservación es muy deficiente, con deficiencias graves, de manera que por sí mismas y en combinación con otras, condiciona el resultado de este capítulo como desfavorable. Además, muchas de las patologías estudiadas corren el riesgo de empeorar y provocar un deterioro aún mayor en el edificio objeto del informe.

En el anexo al presente informe se puede apreciar el estado de conservación interior del inmueble, y la necesidad de acometer las medidas estructurales propuestas en el proyecto de ejecución.

Una vez descrito el estado de conservación del edificio sito en calle San Juan nº14, se consideró necesaria la ejecución de una serie de actuaciones para sanear, aligerar y evitar que el deterioro observado pudiese provocar el colapso del edificio, y permitir la mejor conservación de los elementos

Alejandro Armenteros de Dalmases · Arquitecto colegiado nº 1.276 COA Málaga · NIF 44.576.964 – C  
Calle Ricardo León nº11 · 29017 Málaga · Tel. (+34) 617.577.289 · email a.armenteros@armenterosasociados.com

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 72/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





estructurales existentes, con el fin de poder reutilizarlos en la nueva construcción. Las medidas que se llevaron a cabo fueron las siguientes:

1. El desescombro interior del inmueble, permitiendo aligerar de peso a los forjados horizontales del edificio que se encuentran dañados, y que se ha comprobado que están perdiendo capacidad portante.
2. El apuntalado de los tramos de estructura que hayan perdido capacidad portante, y el levantado de los elementos de madera de la estructura horizontal que se hayan podrido y que pueden resultar peligrosos para la integridad de las personas que accedan al edificio.

En el presente informe se adjunta un estudio patológico, en el que quedan reflejadas las patologías que encontramos en el sistema estructural existente, haciendo patente la necesidad de la reconstrucción de los principales sistemas estructurales, ya que han perdido la mayor parte de su capacidad portante, mostrando muchos de sus elementos deficiencias que requieren la sustitución de los mismos.

## 2.2 JUSTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES PLANTEADAS.

Cabe destacar que nos encontramos ante un edificio que a pesar de encontrarse en el entorno del BIC "Iglesia de San Juan", no cuenta con ninguna protección arquitectónica. A pesar de esto, y siendo conscientes del entorno en el que nos encontramos, todas las actuaciones han ido enfocadas a mantener la tipología constructiva existente, tratando de mantener el mayor número de elementos constructivos del edificio existente. A continuación, se explican las actuaciones en relación con cada uno de los sistemas estructurales:

1. Cimentación: La cimentación será independiente en cada edificio, existente y nuevo. Se entiende la confusión debido a un problema de representación gráfica en los planos realizados, adjuntándose con el presente informe un nuevo plano de cimentación.
2. Estructura horizontal: En cuanto a los forjados, vistas las patologías y el estado actual, se hace necesario la reconstrucción de la mayoría de los forjados. Una de las decisiones a la hora de seleccionar la tipología de estas nuevas estructuras horizontales, es la de la recreación de los forjados originales, estando estos formados por tablazón de madera sobre viguetas de madera, a pesar de ser un forjado que no va a ser visible y que su costo será algo mayor a otras posibles soluciones más económicas. Estas intervenciones, aunque supongan una nueva construcción de elementos estructurales, van enfocadas a mantener la tipología constructiva original, garantizando la estabilidad estructural del edificio.
3. Muros de carga: En relación con los muros de carga existentes, se puede observar la pérdida de estabilidad y capacidad portante de los mismos. Actualmente, el edificio se encuentra apuntalado debido al colapso de la estructura, por lo que no podemos garantizar la capacidad portante de los muros de carga existentes, ya que no han sido capaces de mantener en pie la estructura horizontal original. Se pueden observar grietas, deformaciones y desprendimiento de material en los soportes resistentes verticales.
4. Estructura vertical: Visto el deficiente estado de los muros de carga existentes, se plantea la realización de una nueva estructura vertical, capaz de garantizar la estabilidad del edificio. A pesar de que la estructura planteada libera de cargas a los muros existentes y estos no son necesarios, estos se mantienen con el objetivo de mantener todos los elementos constructivos existentes para su conservación y protección a lo largo del tiempo.
5. Cubierta: Colapso de elementos de cubierta. En zonas de la cubierta se observa el colapso de los elementos estructurales de la cubierta, debido a la pérdida de capacidad portante de las cerchas de madera que mantenían el paquete de cubierta. Como consecuencia se han

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 73/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





desprendidos paños de cubierta, quedando al descubierto parte del cerramiento horizontal del inmueble lo que genera graves problemas de estanqueidad. A lo largo del tiempo, estos problemas de filtración de agua han deteriorado y comprometido la capacidad portante de prácticamente la totalidad de la cubierta, por lo que se opta por la demolición y la construcción de una nueva, manteniendo y reutilizando todos aquellos materiales que no hayan perdido sus propiedades. Se prestará especial atención a la recuperación de las tejas existentes, colocando estas en las partes de la cubierta más visibles, para mantener el aspecto actual y en concordancia con el entorno.

## 2.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS DEMOLICIONES PLANTEADAS.

Para el cambio de uso del edificio a estudio y su relación con la nueva construcción, que formarán en su conjunto el proyecto definido, se necesitará la realización de pequeñas demoliciones que se comentan a continuación:

1. Demolición de la escalera existente: La escalera existente del edificio no cumple con la normativa vigente en cuanto a dimensiones de huella y contrahuella, por lo que no puede ser restaurada para servir las exigencias del nuevo uso propuesto. A parte de esto, el actual núcleo de comunicación vertical no permite su modificación para cumplir con las dimensiones mínimas establecidas ni para la incorporación del ascensor requerido por normativa, motivos por los cuales se decide su demolición y reconstrucción en otra ubicación que nos permita garantizar las dimensiones adecuadas para el uso establecido.
2. Demolición de tabiquería interior: Para la distribución interior del proyecto planteado, se hace necesaria la demolición de particiones interiores para permitir un mayor aprovechamiento del espacio y una distribución acorde al nuevo uso planteado.
3. Apertura puntual de huecos: Para llevar a cabo el proyecto y garantizar las condiciones de salubridad, se necesitará la apertura de huecos puntuales en la medianera existente para conseguir la ventilación e iluminación natural de los apartamentos.

## 3. ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La ordenación volumétrica y la realización del proyecto presentado se ha llevado a cabo a partir del Estudio de Detalle presentado para la parcela de Pasaje Comandante N°6, Málaga.

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |  |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |  |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 74/119              |  |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |  |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |  |



#### 4. INFORMES JUSTIFICATIVOS DEL ESTADO DEL EDIFICIO

Una vez descrito el estado de conservación del edificio, se adjunta en el Anexo I los correspondientes informes recibidos del Departamento de Licencias y Protección Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en relación con el estado de conservación actual del edificio y a la necesidad de adoptar medidas para garantizar la seguridad y mantener la estabilidad del inmueble sito en C/ San Juan Nº14. También se adjunta el registro de entrada presentado en la Gerencia Municipal de Urbanismo del informe de evaluación de edificios para el inmueble sito en C/ San Juan Nº14, que recogía las condiciones establecidas por el ayuntamiento para garantizar la estabilidad del edificio, siendo estas llevadas a cabo en septiembre de 2018.

*Firmado por el arquitecto en Málaga a 13 de Agosto de 2020:*



Alejandro Armenteros de Dalmases

Alejandro Armenteros de Dalmases · Arquitecto colegiado nº 1.276 COA Málaga · NIF 44.576.964 – C  
Calle Ricardo León nº11 · 29017 Málaga · Tel. (+34) 617.577.289 · email a.armenteros@armenterosasociados.com

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 75/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



ANEXO I

| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 76/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





## Ayuntamiento de Málaga

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Licencias y Protección Urbanística

Servicio Jurídico Administrativo de Inspección y Conservación

Ref: B1 - Medida cautelar  
mad

**Expediente:** RU-2013/170 MCA-B  
**Situación:** C/ San Juan nº 14  
**Junta Mpal. Distrito:** Nº 1 - Centro  
**Ref. Catastral:** 2950411UF7625S  
**Propiedad:** Herederos de Dª. Maria Victoria Prados Gómez  
**Asunto:** **Medida cautelar.**

### RESOLUCION

En relación con el expediente abierto por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística al inmueble sito en el número 14 de la calle San Juan de esta ciudad, con fecha 13 de mayo de 2015, se ha emitido informe técnico por el mismo Departamento del siguiente tenor literal:

#### "INFORME

En seguimiento del expediente RU 2013/170 obrante en el Departamento de Licencias y Protección Urbanística, se gira visita de inspección para la comprobación de las Medidas Cautelares ordenadas por esta sección dando cuenta de que han sido ejecutadas.

Una vez retirados los enseres, se observan colapsos parciales en la parte cercana al patio que linda con el nº4 de la C/ Calderón de la Barca, dejando la estructura interior a la intemperie, permitiendo el paso de agua y otros agentes externos al interior, y acelerando por tanto, el deterioro de los elementos estructurales.

Asimismo como consecuencia de los escombros producidos por el derrumbes se observan acumulaciones de material que sobrecargan zonas de la estructura, lo que supone riesgo de nuevos y futuros colapsos que produzcan nuevas vibraciones y sobrecargas, con el consiguiente agotamiento de dichos elementos estructurales.

La situación requiere que se ordene al propietario que proceda de manera inmediata al apuntalamiento de las zonas de la estructura cuya capacidad portante se ha visto afectada, y al posterior desescombrado interior a fin de aligerar sobrecargas en la estructura.

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 77/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





Asimismo se recuerda a la propiedad la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios dirigido a establecer el estado de conservación de los edificios, sus deficiencias y las medidas planteadas para subsanarlas.

**PROPUESTA:**

- Archivo de la Medida Cautelar de "Limpieza interior del inmueble, con retirada de la totalidad de los objetos acumulados de manera incontrolada"
- Reiterar a la propiedad la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios conforme a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Conservación e Inspección Técnica de las edificaciones publicada en el BOP el 25 de noviembre de 2013
- Ordenar a la propiedad del inmueble sito en Calle San Juan nº14 que proceda, a la ejecución de las siguientes unidades de obra:

**Medida Cautelar**

- Apuntalado de los tramos de estructura que hayan perdido su capacidad portante.
- Desescombrado interior del inmueble.  
Plazo de inicio de los trabajos: Inmediato.  
Plazo de ejecución: Dos semanas."

Por cuanto antecede, al amparo de lo dispuesto en el artículo 158 en relación al 155 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación a lo dispuesto en los artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística, conforme a los cuales, emitido por los técnicos municipales informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, se adoptaran las medidas excepcionales de protección que hayan de aplicarse con carácter inmediato y en uso de las facultades que me confiere el Decreto de Delegación de competencias de 8 de noviembre de 2013, en relación al artículo 7.21 del Estatuto de la GMU,

**DISPONGO:**

**PRIMERO:** Ordenar a la propiedad del inmueble sito en la calle San Juan nº 14 de esta ciudad, con fundamento en el informe técnico referido, que como **medida cautelar** y de forma inmediata proceda bajo la dirección de técnico competente a la ejecución de las siguientes unidades de obra:

- Apuntalado de los tramos de estructura que hayan perdido su capacidad portante.

|                               |                                                                                                                                                 |  |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        |  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         |  | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 |  | Página  | 78/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |  |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |  |         |                     |





Ayuntamiento de Málaga

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Licencias y Protección Urbanística  
Servicio Jurídico Administrativo de Inspección y Conservación

• Desescombrado interior del inmueble.

Plazo de inicio de los trabajos: Inmediato.

Plazo de ejecución: Dos semanas."

**SEGUNDO:** Se apercibe a los obligados que en caso de incumplimiento se incoará expediente sancionador en aplicación del artículo 191 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Así mismo, con independencia de las referidas sanciones por incumplimiento, podrán imponerse, mientras dure dicho incumplimiento, hasta 10 multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ordenadas, de conformidad con el artículo 158 de la citada Ley, procediéndose, en su caso, a la ejecución subsidiaria de las referidas obras a costa de la propiedad.

**TERCERO:** Una vez realizadas las obras ordenadas deberá comunicarlo por escrito para su comprobación, por este Organismo, debiendo aportarse al efecto certificado final de obras, haciéndose constar expresamente que en caso de inexistencia de dicha comunicación se tendrá por no ejecutada dicha orden por lo que se procederá, sin más trámite, a la imposición de multas coercitivas.

Málaga, 13 de mayo de 2015.

**EL ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
CONSEJO RECTOR DE LA GMU, P.D.  
EL VICEPRESIDENTE**

Fdo.: Francisco Javier Pomares Fuertes

**DOY FE:  
EL SECRETARIO GENERAL,**

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 79/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





## Ayuntamiento de Málaga

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Licencias y Protección Urbanística  
Servicio de Conservación y Ejecuciones Subordinadas

Distrito: Centro

Referencia: RU 2011/170  
Situación: C/ San Juan nº 14  
Ref. catastral: 2950411UF76255  
Tipo de Protección: Sin protección  
Asunto: Medida Cautelar

Sobre el expediente de referencia, se informa por el técnico abajo firmante:

### INFORME:

Con fecha 20 de abril de 2016 tiene entrada en el registro general de esta GMU escrito, de D. Francisco Gutiérrez Cruz -colegiado nº 2.7756 del COAATF Málaga-, como asistencia técnica para la ejecución de las obras en el inmueble arriba indicado, mediante el cual pone de manifiesto que las actuaciones de desescombro y apuntalamiento de zonas inestables realizadas cumplen, con las señaladas en el requerimiento de Medidas Cautelares dictado por esta GMU.

Una vez adoptadas las medidas cautelares, procede solicitar a la propiedad informe complementario a la Inspección Técnica de las Edificaciones que consta en este servicio bajo el expediente ITE-2015/326, y en el que se posponían estudios pormenorizado, en estructura, cubierta, estanqueidad y red de saneamiento, etc. hasta el momento en el que pudiera accederse al inmueble en las debidas condiciones de seguridad.

### PROPUESTA:

- o **Archivo de las Medidas Cautelares de:**
  - Apuntalamiento de los tramos de estructura que hayan perdido su capacidad portante
  - Desescombro interior del inmueble
- o Solicitar a la propiedad la presentación de informe complementario a la Inspección Técnica de las Edificaciones que consta en este servicio bajo el expediente ITE-2015/326, y en el que se posponían estudios pormenorizado, en estructura, cubierta, estanqueidad y red de saneamiento, etc. hasta el momento en el que pudiera accederse al inmueble en condiciones de seguridad.

EL JEFE DE SERVICIO  
ARQUITECTO

Fdo.: Aurora Zafra Gutiérrez

Málaga, a 5 de mayo de 2016  
EL TÉCNICO MUNICIPAL  
ARQUITECTO

Fdo.: Araceli Travesí Guadamuro

1/1

Paseo de Ronda 12 • 29012 • Málaga • Tlf. 952 952 143 • Cif. 411987002 • C • www.málaga.eu

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJac/PKMnpA==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 80/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJac/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJac/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





Ayuntamiento de Málaga

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Sello REGISTRO DE ENTRADA



SOLICITUD



Expediente nº: OM 179/17 (RU-2013/170)

INTERESADO: PERSEPOLIS INVESTMENTS 1,S.L. D.N.I. o C.I.F. A87111332  
REPRESENTANTE: ALEJANDRO ARMENTEROS DE DALMASES D.N.I. o C.I.F. 44576964C  
Teléfono de contacto: 677617667  
Correo electrónico: a.armenteros@armenterosasociados.com  
Domicilio a efecto de notificaciones: ALAMEDA PRINCIPAL Nº45 1ºA  
✓ Deseo ser avisado mediante el Servicio Prenotificación por SMS en el número de móvil: 677617667

A.V.I. atentamente

EXPONE:

SE HACE ENTREGA:

INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS PARA INMUEBLES SITO EN CALLE SAN JUAN Nº14, MÁLAGA MODIFICADA

SOLICITA:

SEA REMETIDO A AURORA ZAFRA GUTIÉRREZ DEL SERVICIO DE CONSERVACIÓN

ALEJANDRO ARMENTEROS DE DALMASES  
ARQUITECTO COLEGIADO Nº 1276

Málaga, 12 de JUNIO de 2018  
D.N.I. o C.I.F. 44.576.964C  
C/ Ricardo León nº 11  
29017 - MÁLAGA

(Firma del interesado)

Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga  
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.

Modelo 01. Marzo 2011. 2ª Edición

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos que sus datos se incorporarán a un fichero propiedad de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, con la finalidad de atender el procedimiento iniciado ante este Organismo Autónomo. Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición mediante escrito dirigido a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras sita en Paseo de Antonio Machado, 12, C.P. 29002, Málaga.

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 81/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

1.1 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN. ESTRUCTURAS HORIZONTALES.

El edificio se encuentra en un avanzado estado de deterioro, si bien, las fachadas a calle San Juan y a pasaje Comandante presentan un estado de conservación aceptable, con una visible estabilidad, en el interior del inmueble se aprecian múltiples patologías, entre las que destaca el colapso de la estructura horizontal en todas sus plantas y que describimos a continuación:

Colapso de la estructura horizontal de madera en todas las plantas del edificio. Los forjados alrededor del patio central y también en algunas zonas puntuales del inmueble han colapsado debido a la pérdida de capacidad portante de los elementos de madera de la estructura horizontal. Como consecuencia se han perdido paños enteros de forjado y muchos de los que resisten se encuentran en un estado de conservación muy deficiente y podrían suponer un riesgo grave para toda persona que acceda al inmueble.



Hundimiento de forjado en planta primera



Hundimiento de forjado en planta primera



Hundimiento de forjado en planta primera y segunda



Hundimiento de forjado en planta tercera

Proyecto Básico y de  
Ejecución de rehabilitación y  
obra nueva de edificio para  
Aparamientos turísticos en c/  
San Juan 14 y pje  
Comandante 3 y 6

Versión:

Nº expte:

Dirección: Pasaje Comandante nº6, Málaga

Promotor:

Persepolis Investments 1 SA

Arquitecto:

Alejandro Almenteros de Dalmaes



Plano:

Estado de conservación -  
Forjados

Grupo de planos:

6.8 Requerimiento

Fecha :

JUNIO 2020

Escala :

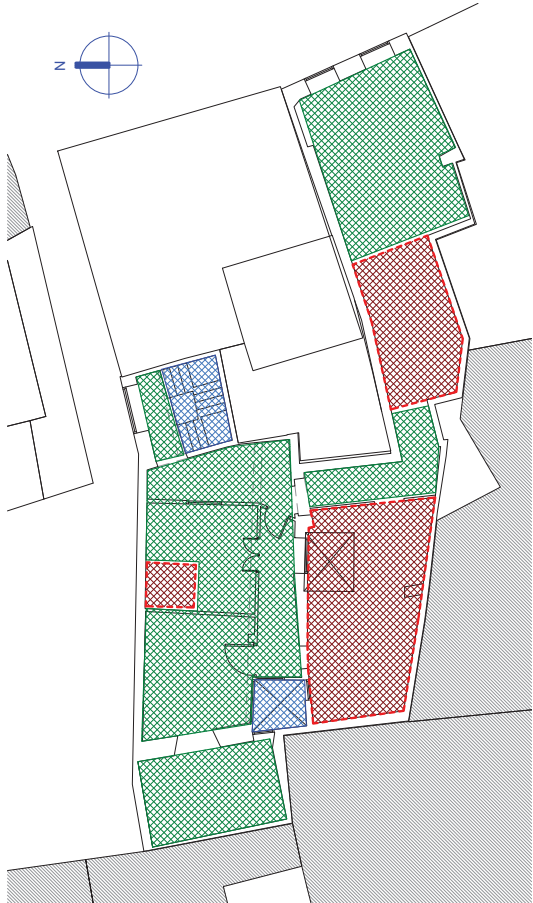
1 : 150

nº:

Rq.01

En septiembre de 2018, se produjo a la colocación del apuntalado necesario para mantener la estabilidad del edificio y para proteger el mayor número de elementos constructivos para su posterior utilización en los nuevos elementos estructurales horizontales.

Dentro de la estructura horizontal que no ha colapsado, se observa que el colapso de ciertos forjados a sobrecargado y comprometido la capacidad portante de vigas y viguetas perimetrales a las zonas afectadas, por lo que se requerirá su sustitución para asegurar la estabilidad del edificio. A parte de esto, se observa la pudrición en vigas y viguetas, así como el exceso de humedad en ellas debido a la deficiente estanqueidad del edificio, lo que supone la sustitución de aquellas que no garanticen la capacidad portante requerida, estimándose esta sustitución en un 30%.



Código Seguro De Verificación

jB+Hz++39guMJAc/PKMNP==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

José Carlos Lanzat Díaz

Firmado

05/12/2024 14:27:50

Observaciones

Página

82/119

Url De Verificación

https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJAc/PKMNP==

Normativa

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).



- Putrición de elementos estructurales  
Colapso de forjado/ paño cubierta  
Ataque xilófagos  
Humedad de filtración  
Ensamble de vigas defectuoso



Proyecto Básico y de  
Ejecución de rehabilitación y  
obra nueva de edificio para  
Apartamentos turísticos en c/  
San Juan 14 y pje  
Comandante 3 y 6

Versión:

Nº expte: Pasaje Comandante nº6, Málaga  
Dirección:  
Promotor: Persepolis Investments 1 SA

Arquitecto: Alejandro Almenteros de Dalmases

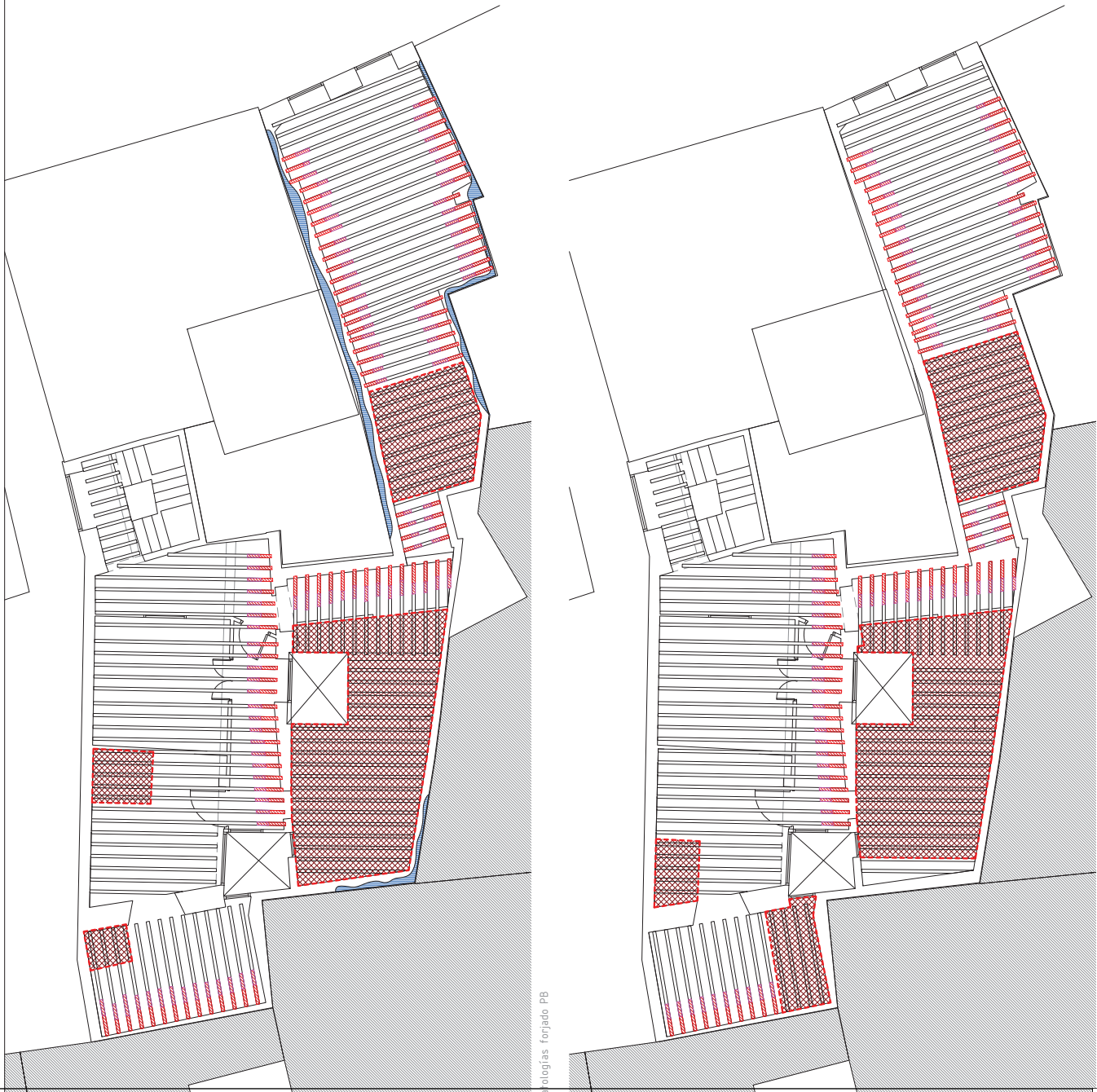


Plano: Patologías forjados

Grupo de planos: 6.8 Requerimiento nº:

Fecha : JUNIO 2020  
Escala : 1 : 100

Rq.02



Patologías forjado PB

Patologías forjado PI

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPAA==                                                                                                                          |  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                             |  |  | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                     |  |  | Página  | 83/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPAA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPAA==</a> |  |  |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                 |  |  |         |                     |



- Putrición de elementos estructurales  
Colapso de forjado/ paño cubierta  
Ataque xilófagos  
Humedad de filtración  
Ensamble de vigas defectuoso



Proyecto Básico y de  
Ejecución de rehabilitación y  
obra nueva de edificio para  
Apartamentos turísticos en c/  
San Juan 14 y pje  
Comandante 3 y 6

Versión:

Nº expte: Pasaje Comandante nº6, Málaga  
Dirección:  
Promotor: Persepolis Investments 1 SA

Arquitecto: Alejandro Amenteros de Dalmases



Plano: Patologías forjados

Grupo de planos: 6.8 Requerimiento nº:

Fecha : JUNIO 2020

Escala : 1 : 100

Rq.03

Patologías forjado P2

Patologías forjado P3

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPAA==                                                                                                                          |  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                             |  |  | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                     |  |  | Página  | 84/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPAA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPAA==</a> |  |  |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                 |  |  |         |                     |



1.2 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN. CUBIERTAS

Colapso de elementos de cubierta. En la mayor parte de la cubierta se observa el colapso de los elementos estructurales debido a la pérdida de capacidad portante de las cerchas de madera que mantenían el paquete de cubierta. Como consecuencia se han desprendido paños de cubierta, quedando al descubierto parte del cerramiento horizontal del inmueble lo que genera graves problemas de estanqueidad. A lo largo del tiempo, estos problemas de filtración de agua han deteriorado y comprometido la capacidad portante de prácticamente la totalidad de la cubierta, por lo que se opta por la demolición y la construcción de una nueva, manteniendo y reutilizando todos aquellos materiales que no hayan perdido sus propiedades. Se prestará especial atención a la recuperación de las tejas existentes, colocando estas en las partes de la cubierta más visibles, para mantener el aspecto actual y en concordancia con el entorno.



Colapso de paño de cubierta.



Deterioro de elementos estructurales de cubierta.



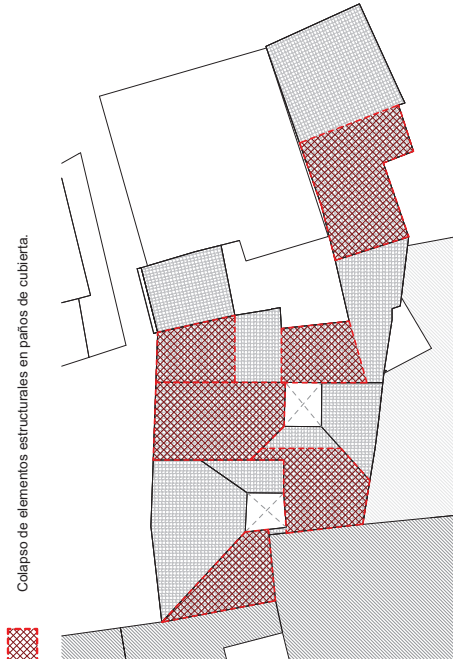
Pudrición y humedad en elementos estructurales de cubierta.

Al igual que ocurre con las estructuras horizontales, el apuntalado que se realizó en septiembre de 2018 ha evitado el colapso de más paños de cubierta, lo que permitirá una mayor disposición de elementos constructivos existentes para su reutilización.

A pesar de esto, las filtraciones de agua han dañado considerablemente toda la estabilidad portante de la cubierta, produciéndose la deformación de la estructura de madera y generando problemas de humedades y pudrición, considerando incoherente la rehabilitación de la misma.

El mal estado de la cubierta existente hace necesaria la construcción de una nueva, lo que se aprovecha para realizar una nueva redistribución de los paños. A pesar de esto, se mantendrán todos los elementos constructivos posibles, estimándose estos en un 50 %.

Colapso de elementos estructurales en paños de cubierta.



Planta cubierta - Estado original



Colapso de elementos estructurales de cubierta.

Proyecto Básico y de  
Ejecución de rehabilitación y  
obra nueva de edificio para  
Apartamentos turísticos en c/  
San Juan 14 y pje  
Comandante 3 y 6

Versión:

Nº expte: Pasaje Comandante nº6, Málaga  
Dirección:  
Promotor: Persepolis Investments 1 SA

Arquitecto: Alejandro Almenteros de Dalmases



Plano: Estado de conservación -  
Cubierta

Grupo de planos: 6.8 Requerimiento

Fecha : JUNIO 2020

Escala : nº:

Como se indica

Rq.04

Código Seguro De Verificación

jB+Hz++39guMJJaC/PKMnPa==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

José Carlos Lanzat Díaz

Firmado

05/12/2024 14:27:50

Observaciones

Página

85/119

Url De Verificación

https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnPa==

Normativa

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).



- Putrición de elementos estructurales  
Colapso de forjado/ paño cubierta  
Ataque xilófagos  
Humedad de filtración  
Ensamble de vigas defectuoso



Proyecto Básico y de  
Ejecución de rehabilitación y  
obra nueva de edificio para  
Apartamentos turísticos en c/  
San Juan 14 y pje  
Comandante 3 y 6

Versión:

Nº expte: Pasaje Comandante nº6, Málaga  
Dirección:  
Promotor: Persepolis Investments 1 SA

Arquitecto: Alejandro Almenteros de Dalmases



Plano: Patologías cubierta

Grupo de planos: 6.8 Requerimiento

Fecha : JUNIO 2020

Escala : 1 : 100

Rq.05

Patologías bajo cubierta

Patología cubierta

Código Seguro De Verificación

jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPAA==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

José Carlos Lanzat Díaz

Firmado

05/12/2024 14:27:50

Observaciones

Página

86/119

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPAA==>

Normativa

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).



2. ANÁLISIS DE INCIDENCIA SOBRE LOS VALORES CULTURALES.

En cuanto al análisis de incidencia sobre los valores culturales, cabe destacar el respeto en forma y composición de la fachada de calle San Juan. A pesar de esto, y para mejorar la fachada existente, se produce la sustitución de los grandes huecos existentes del local comercial situado en planta baja por dos huecos de ventanitas de menor tamaño, creando un ritmo y una composición a lo largo de toda la fachada, en consonancia con el entorno en el que nos encontramos.

Todas las carpinterías de la fachada de calle San Juan serán reemplazadas por carpinterías de madera similares a las actuales, para garantizar las propiedades acústicas y de estanqueidad necesarias.



Proyecto Básico y de  
Ejecución de rehabilitación y  
obra nueva de edificio para  
Aparamientos turísticos en c/  
San Juan 14 y pje  
Comandante 3 y 6

Versión:

Nº expte: Pasaje Comandante nº6, Málaga  
Dirección:  
Promotor: Persepolis Investments 1 SA

Arquitecto: Alejandro Almenteros de Dalmases



Plano: Incidencias sobre valores culturales

Grupo de planos: 6.8 Requerimiento

Fecha: JUNIO 2020

Escala: Como se indica

Rq.06

Código Seguro De Verificación

jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPnPa==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

José Carlos Lanzat Díaz

Firmado

05/12/2024 14:27:50

Observaciones

Página

87/119

Url De Verificación

https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPnPa==

Normativa

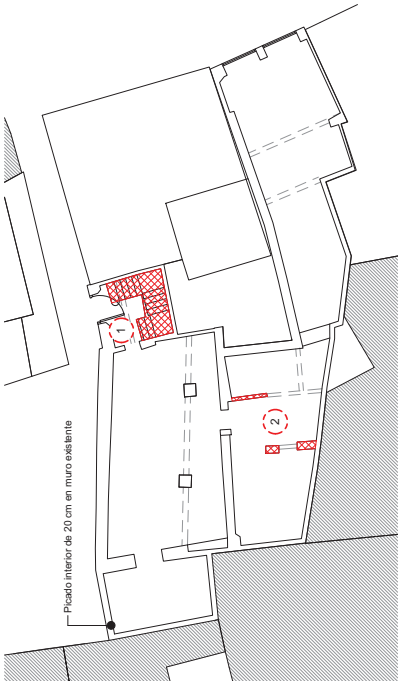
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).



3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DEMOLICIONES

Las demoliciones se entienden como las necesarias para el correcto funcionamiento del edificio, garantizar la seguridad de la obra y la adecuación del nuevo uso propuesto. Es por esto, que las demoliciones planteadas serán las siguientes:

1. Demolición de la escalera existente, ya que las dimensiones de la misma no cumplen con la normativa vigente. Así mismo, la imposibilidad de integrar el ascensor requerido por normativa en la escalera existente hacen necesaria su demolición y la construcción de una nueva escalera.
2. Demolición de particiones interiores, con el propósito de poder realizar una distribución más eficaz y mejorar el aprovechamiento del espacio.



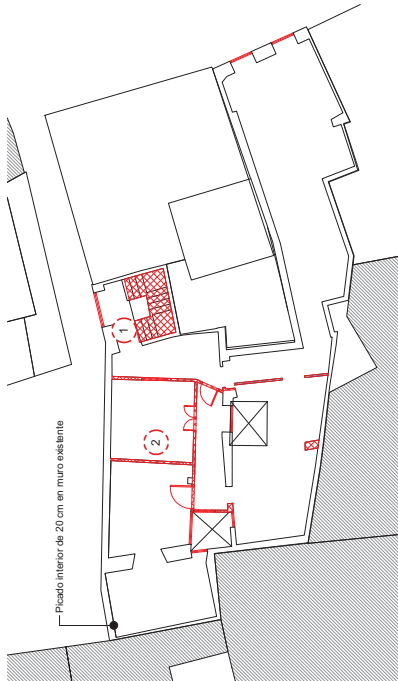
Demoliciones planta baja



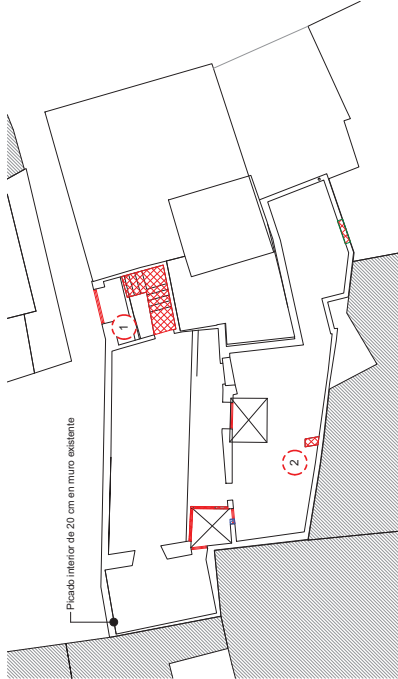
1. Demolición de la escalera.



2. Demolición de particiones interiores.



Demoliciones planta tipo



Demoliciones planta cuarta

Proyecto Básico y de  
Ejecución de rehabilitación y  
obra nueva de edificio para  
Apartamentos turísticos en c/  
San Juan 14 y pje  
Comandante 3 y 6

Versión:

Nº expte: Pasaje Comandante nº6, Málaga  
Dirección:  
Promotor: Persepolis Investments 1 SA  
Arquitecto: Alejandro Almenteros de Dalmases



Plano: Demoliciones

Grupo de planos: 6.8 Requerimiento

Fecha : JUNIO 2020

Escala : 1 : 200

Rq.07

Código Seguro De Verificación

jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPa==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

José Carlos Lanzat Díaz

Firmado

05/12/2024 14:27:50

Observaciones

Página

88/119

Url De Verificación

https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPa==

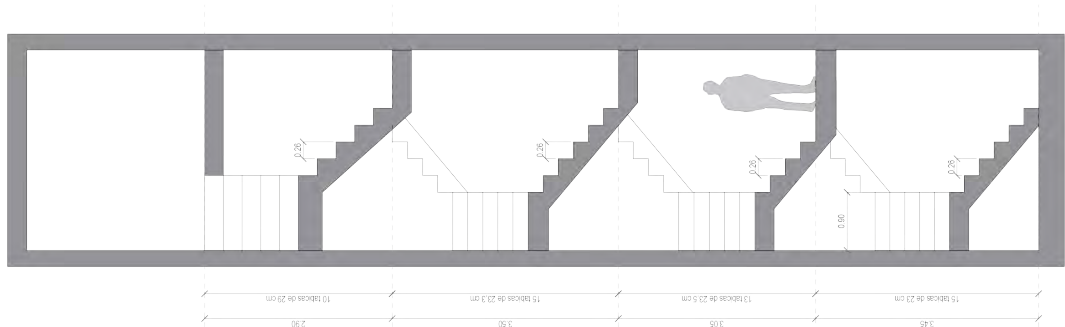
Normativa

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

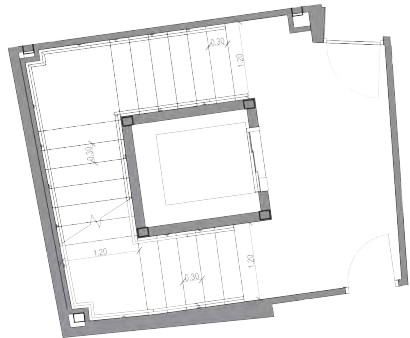


#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA DEMOLICIÓN DE LA ESCALERA

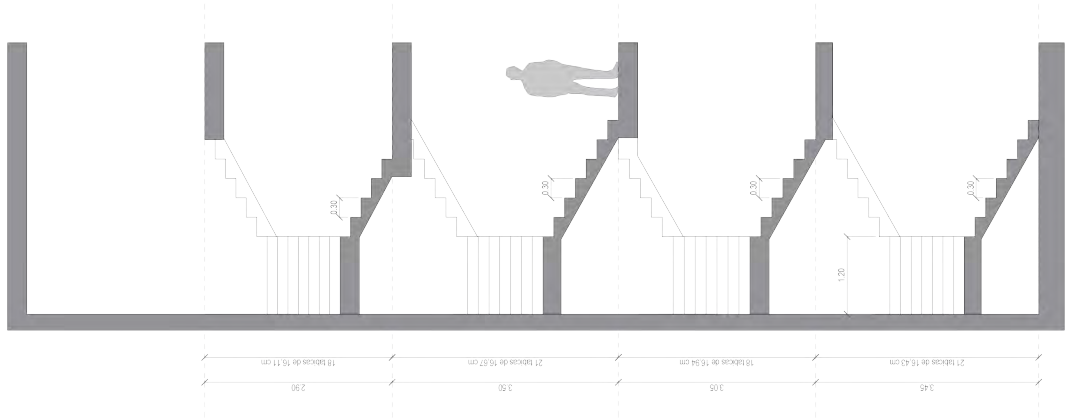
La escalera existente del edificio no cumple con la normativa vigente en cuanto a dimensiones de huella y contrahuella, por lo que no puede ser restaurada para servir las exigencias del nuevo uso propuesto. A parte de esto, el actual núcleo de comunicación vertical no permite su modificación para cumplir con las dimensiones mínimas establecidas ni para la incorporación del ascensor requerido por normativa, motivos por los cuales se decide su demolición y reconstrucción en otra ubicación que nos permita garantizar las dimensiones adecuadas para el uso establecido.



ESCALERA ACTUAL



ESCALERA PROPUESTA - PLANTA TIPO



ESCALERA PROPUESTA

Proyecto Básico y de  
Ejecución de rehabilitación y  
obra nueva de edificio para  
Apartamentos turísticos en c/  
San Juan 14 y pje  
Comandante 3 y 6

Versión:

Nº exple: Pasaje Comandante nº6, Málaga  
Dirección: Persepolis Investments 1 SA  
Promotor:

Arquitecto: Alejandro Ameneros de Dalmases



Justificación escalera

Plano:

Grupo de planos: 6.8 Requerimiento

Fecha: JUNIO 2020

Escala: 1:75

Rq.08

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJAc/PKMnpA==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 89/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJAc/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJAc/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



5. ESTADO ACTUAL. EJECUCIÓN DE EXPEDIENTE DE RUINAS.

Una vez descrito el estado de conservación del edificio sito en calle San Juan 14, se hizo necesaria la ejecución de una serie de actuaciones para sanear, aligerar y evitar el deterioro y posible colapso de la estructura. Las actuaciones que se realizaron fueron las siguientes:

- 1. El desescombro interior del inmueble, permitiendo aligerar de peso a los forjados horizontales del edificio que se encuentran dañados, y que se ha comprobado que están perdiendo capacidad portante.
- 2. El apuntalado de los tramos de estructura que hayan perdido capacidad portante, y el levantado de los elementos de madera de la estructura horizontal que se hayan podrido y que puedan resultar peligrosos para la integridad de las personas que accedan al edificio.

Estas actuaciones, realizadas a conciencia, permitirán la recuperación de parte de los elementos constructivos existentes para su reutilización en los nuevos elementos estructurales horizontales, como forjados y cubiertas.



Apuntalado de elementos estructurales.



Apuntalado de elementos estructurales.



Apuntalado de elementos estructurales.

5. ESTADO ACTUAL. MUROS DE CARGA.

En cuanto al estado de los muros de carga existentes, se aprecian grietas y deformaciones en ellos, lo que requiere su refuerzo estructural para evitar el colapso del edificio.



Apuntalado de muro de carga.



Grietas en soporte resistente.



Desprendimiento de material en soporte resistente.

Proyecto Básico y de  
Ejecución de rehabilitación y  
obra nueva de edificio para  
Apartamentos turísticos en c/  
San Juan 14 y pje  
Comandante 3 y 6

Versión:

Nº expte: Pasaje Comandante nº6, Málaga  
Dirección:  
Promotor: Persepolis Investments 1 SA

Arquitecto: Alejandro Almenteros de Dalmases



Plano: Estado actual

Grupo de planos: 6.8 Requerimiento

Fecha : JUNIO 2020 nº:

Escala :

Rq.09

Código Seguro De Verificación

jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPa==

Firmado Por

José Carlos Lanzat Díaz

Observaciones

Página

90/119

Url De Verificación

https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPa==

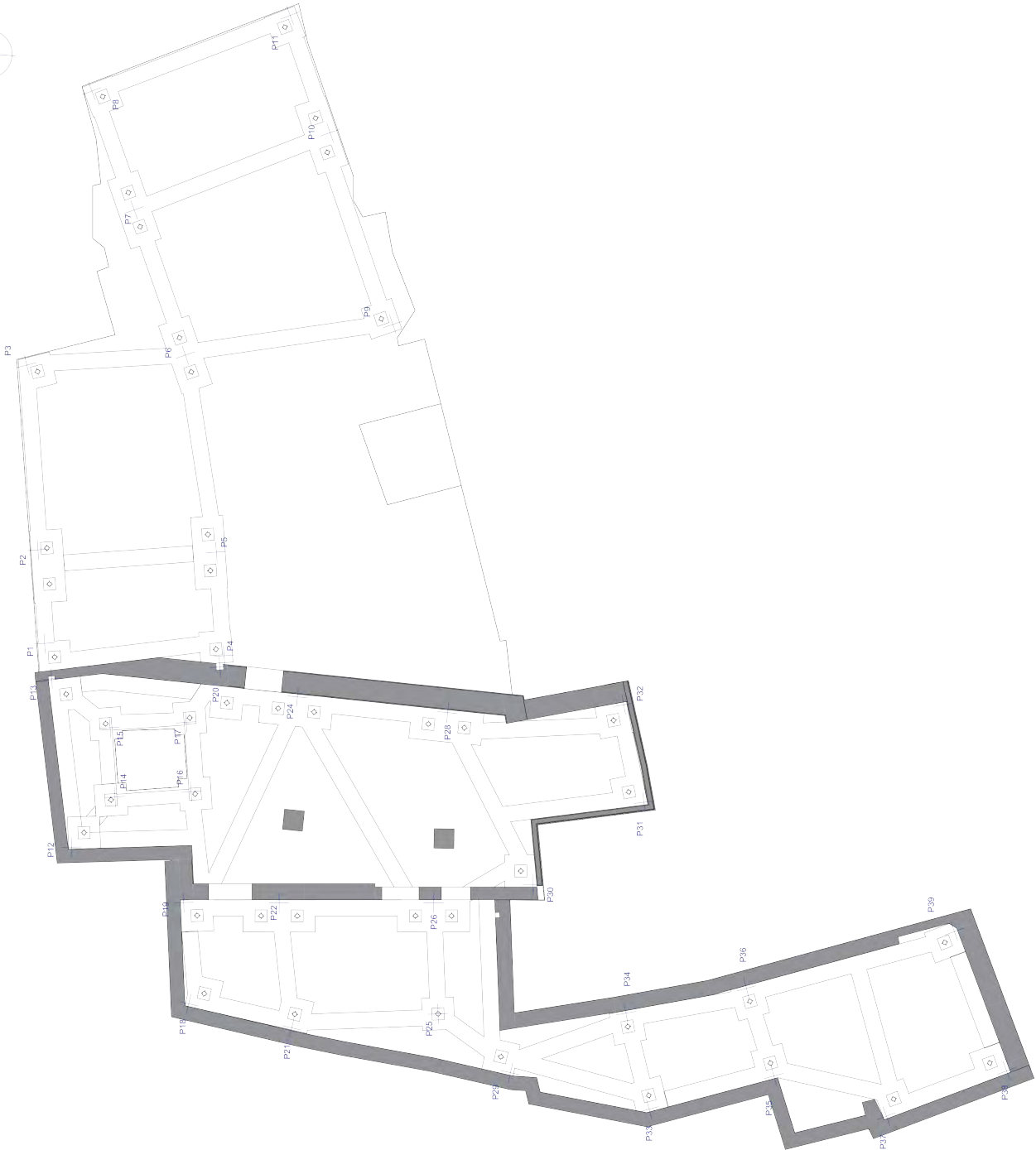
Normativa

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).





6. CIMENTACIÓN



Proyecto Básico y de  
Ejecución de rehabilitación y  
obra nueva de edificio para  
Apartamentos turísticos en c/  
San Juan 14 y pje  
Comandante 3 y 6

Versión:

Nº exple: Pasaje Comandante nº6, Málaga  
Dirección: Persepolis Investments 1 SA  
Promotor:

Arquitecto: Alejandro Ameneros de Dalmases



*Alejandro Ameneros de Dalmases*

Cimentación

Plano: 6.8 Requerimiento  
Grupo de planos: nº:  
Fecha: JUNIO 2020  
Escala: 1 : 100

Rq.10

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 91/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |

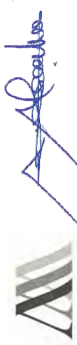


Proyecto Básico y de  
Ejecución de rehabilitación y  
obra nueva de edificio para  
Apartamentos turísticos en c/  
San Juan 14 y pje  
Comandante 3 y 6

Versión:

Nº exple: Pasaje Comandante nº6, Málaga  
Dirección: Persepolis Investments 1 SA  
Promotor:

Arquitecto: Alejandro Armenteros de Dalmases

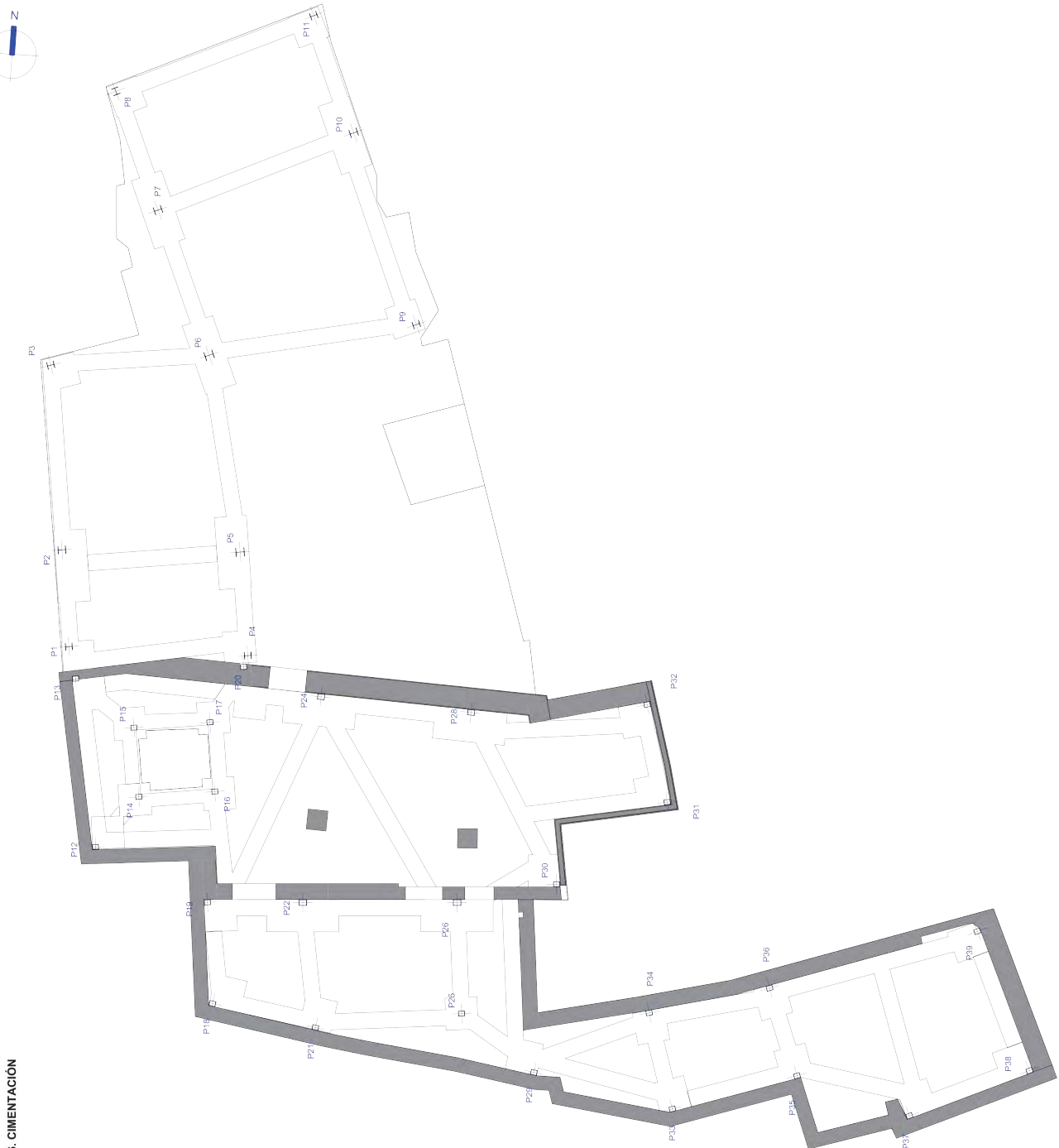


Plano: Cimentación

Grupo de planos: 6.8 Requerimiento

Fecha: JUNIO 2020  
Escala: 1 : 100

Rq.11



6. CIMENTACIÓN

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 92/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



E) Informe anterior de Aviación Civil. EXP. 180212.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 93/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





MINISTERIO  
DE FOMENTO

PL25/17

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

| DESTINATARIO                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ALCALDE DE MÁLAGA<br>AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA<br>AVENIDA DE CERVANTES, 4<br>29018 - MÁLAGA (MÁLAGA)<br>TUF: 951 92 60 10 |

|                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TACNO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA<br>U.E. 4.4. GESTIÓN Y REGISTRO DE ENEURGÍA<br>GRUPO PLANTEAMIENTO Y GEST. GR. URBANIST. |
| 22 OCT. 2018                                                                                                           |
| ENTRADA                                                                                                                |
| Nº DOCUMENTO: .....                                                                                                    |

**INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES  
EN EL SOLAR PASAJE COMANDANTE 6, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA  
(MÁLAGA)  
(AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL)  
(Exp. 180212)**

**1.- Antecedentes**

Por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

Por Orden FOM/1509/2011 del Ministerio de Fomento de 18 de mayo de 2011 (B.O.E. nº 134, de 6 de junio) se modifica la denominación oficial del Aeropuerto de Málaga, pasando a denominarse «Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol».

La última Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Málaga, en sesión celebrada el día 9 de febrero de 2018, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el "Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en el solar Pasaje Comandante 6".

Con fecha de 4 de mayo de 2018 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Málaga, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el "Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en el solar Pasaje Comandante 6", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Pº DE LA CASTELLANA, 67  
28071 MADRID  
TEL: 91 597 75 08  
FAX: 91 597 85 14

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 94/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





Mediante escrito de fecha 27 de julio de 2018, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el "Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en el solar Pasaje Comandante 6", recibíéndose como respuesta, con fecha de 14 de agosto de 2018, un informe de Aena indicando que no tienen comentarios al borrador remitido.

Asimismo, mediante escrito de fecha 27 de julio de 2018, esta Dirección General remitió a la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa copia del mismo borrador de informe sobre el "Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en el solar Pasaje Comandante 6", sin que se hayan recibido observaciones al mismo.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Málaga respecto al "Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en el solar Pasaje Comandante 6, en el término municipal de Málaga", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, en su actual redacción, en lo que a servidumbres aeronáuticas civiles se refiere, se informa de lo siguiente:

## 2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que, a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse definitivamente

MINISTERIO  
DE FOMENTO  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE AVIACIÓN CIVIL

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                           |         |                     |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Estado  | Fecha y hora        |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                   |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |





los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

### 3.- Servidumbres Aeronáuticas

#### 3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2515/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

#### 3.2.- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito del "Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en el solar Pasaje Comandante 6" se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho

|                               |                                                                                                                                               |         |                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJAc/PKMNP==                                                                                                                       |         |                     |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                       | Estado  | Fecha y hora        |
| Observaciones                 |                                                                                                                                               | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJAc/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJAc/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).           |         |                     |





ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el galibo de viano o vía férrea.

El planeamiento urbanístico deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 32, entre otras.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es mayor a 250 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través del "Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en el solar Pasaje Comandante 6", las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

### Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en el solar Pasaje Comandante 6" en el término municipal de Málaga, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

MINISTERIO  
DE FOMENTO  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE AVIACIÓN CIVIL

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                            |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Estado  | Fecha y hora        |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                    |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |





#### 4.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

#### 5.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 2º de agosto de 2018

EL JEFE DEL ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA

Álvaro Fernández-Truegas Pombo

CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Raúl Medina Caballero

MINISTERIO  
DE FOMENTO

DIRECCION GENERAL  
DE AVIACION CIVIL

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 98/119              |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |

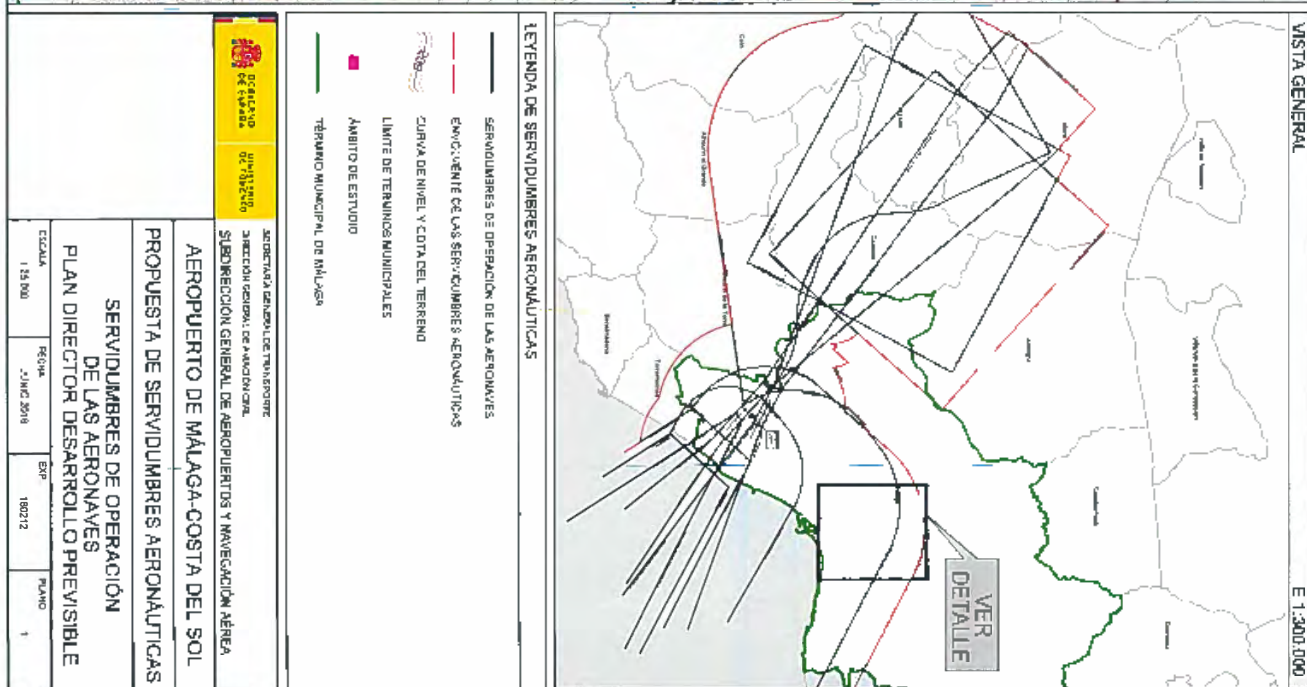
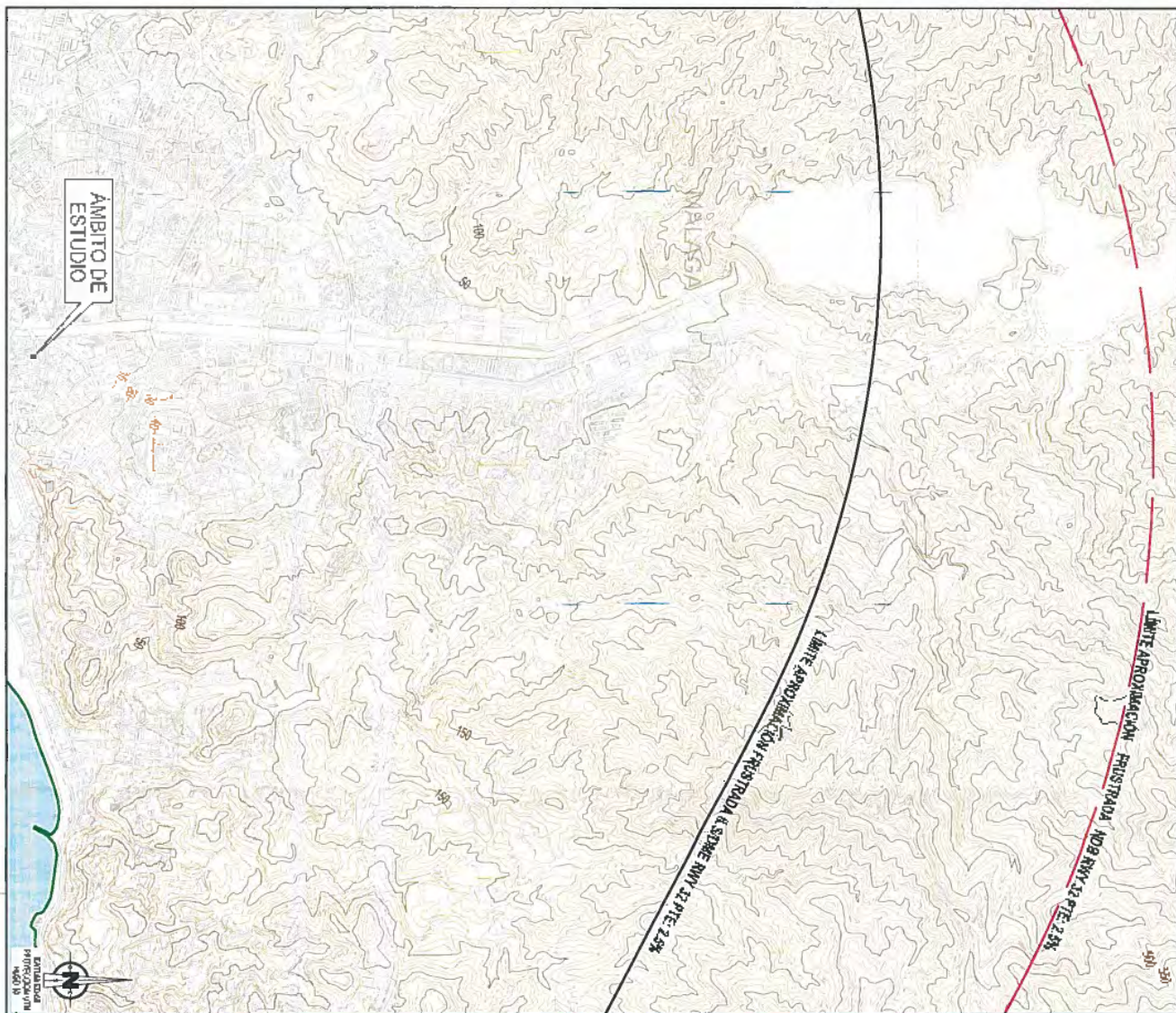




ANEXO 1  
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

MINISTERIO  
DE FOMENTO  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE AVIACIÓN CIVIL

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMnPA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 99/119              |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnPA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnPA==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |                                                                                       |



|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJac/PKMNPa==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 100/119             |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJac/PKMNPa==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJac/PKMNPa==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



F) Informe Favorable de la Delegación de Cultura al Proyecto tramitado y a la agrupación. EXP.PL240013.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                           |         |                     |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Estado  | Fecha y hora        |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                   |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



**DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO  
HISTORICO Y DOCUMENTAL**

Servicio de Protección del Patrimonio Histórico  
Calle Levies nº27  
41004 - Sevilla

Fecha: la de la firma  
Ref.: PL240013  
Su Ref.: Estudio de Detalle PL 36/2023  
Traslado Informe

Con fecha 29 de abril de 2024 tiene su entrada en el Registro General de esta Delegación Territorial, remitida por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga para su informe, documentación técnica del **“Estudio de Detalle en calle San Juan nº14 con Pasaje Comandante nº3 y nº6 (PL36/2023)”**, aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local para su remisión con fecha 12 de abril de 2024.

En sesión ordinaria 11/24 de 28 de junio de 2024, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga adoptó el siguiente acuerdo:

**“3.- EXPTE. PL240013. ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE SAN JUAN Nº14 CON PASAJE COMANDANTE Nº3 Y Nº6 (PL36/2023). MALAGA.**

Se da lectura al informe emitido por la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial, cuyo contenido literal se transcribe a continuación:

**“1. DATOS GENERALES**

EXPTE: PL240013  
TÍTULO: MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y AGREGACIÓN DE PARCELAS  
EN EL CONJUNTO HISTÓRICO CALLE SAN JUAN Nº14 CON PASAJE COMANDANTE Nº3 Y Nº6

**2. DATOS DEL INMUEBLE DONDE SE ACTÚA**

UBICACIÓN (DIRECCIÓN): Pje Comandante 3 y 6 y calle San Juan nº 14  
MUNICIPIO: Málaga  
PARCELA CATASTRAL: 2950416UF7625S  
FASE DE LA TRAMITACIÓN: APROBACIÓN INICIAL

**3. DATOS DEL PROMOTOR**

NOMBRE: PERSEPOLIS INVESTMENTS S.L.  
NIF: A87111332  
REPRESENTANTE: JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ  
DOMICILIO: C/ Cañón 7, Ático E.  
MUNICIPIO: 29015 Málaga

C/ Mauricio Moro Pareto, 2 – 6ª planta  
29006 Málaga

T: 951041400  
informacion.dpmalaga.ccul@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |        |            |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |        |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO  | FECHA  | 02/07/2024 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pk2jmPK99DBCTSCX8NWQ58SBRE8VBE | PÁGINA | 1/4        |                                                                                       |

|                               |                                                                                                                                               |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJAc/PKMNP==                                                                                                                       | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                       | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                               | Página  | 102/119             |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJAc/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJAc/PKMNP==</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).           |         |                     |                                                                                       |



4. EXPEDIENTES RELACIONADOS

RJ 76/18  
IN 19/508

5. TRAMITACIÓN Y ANÁLISIS

Con fecha **29/04/2024** se remite a esta Delegación Territorial de Cultura en Málaga por parte de la Gerencia Municipal de urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga documentación técnica para la solicitud del informe necesario de carácter vinculante que debe de emitir esta Delegación en relación al Estudio de Detalle en Calle San Juan nº14 con Pasaje Comandante nº3 y nº6, que ha recibido aprobación inicial por la Ilma. Junta de Gobierno Local el día 12 de Abril de 2024, promovido por PERSEPOLIS INVESTMENTS S.L., en virtud del art. 29.4 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) L.14/2007 de 26 de noviembre.

La documentación digital aportada contiene:

- Documentación técnica: Memoria, Planos y Resumen ejecutivo redactado por el arquitecto ose Carlos Cifuentes de la Cruz, con fecha de firma 29/01/2024.
- Informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, sin fecha de firma.

Según documentación aportada, **el ámbito de actuación de la Modificación del Estudio de Detalle objeto de informe está integrado por las parcelas sito Pasaje Comandante nº3 y nº6 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 del PGOU de 2011 de Málaga, que se refiere a la necesidad de tramitar un ED para la agrupación de parcelas. Así pues, el ámbito de este nuevo Estudio de Detalle queda compuesto por la adición de tres propiedades diferentes, dos inmuebles y un solar. Según determinaciones del ED presentado, la edificación a rehabilitar se respeta y mantiene el volumen actual.



Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |        |            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |        |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO  | FECHA  | 02/07/2024 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pk2jmPK99DBCTSCX8NWQ58SBRE8VBE | PÁGINA | 2/4        |  |

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 103/119             |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |





La descripción de los inmuebles objeto de la intervención es la siguiente:

- 1.- Solar (pasaje Comandante nº6): con una superficie de 135m2 que ocupa el centro de una manzana rodeada de edificios con alturas comprendidas entre PB+3 y PB+6 y con su única fachada con el ancho del pasaje Comandante. (Sobre esta parcela existe un Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente.)
- 2.- Edificio a rehabilitar (calle San Juan nº 14 y pasaje Comandante nº3): edificio entre medianerías de 4 plantas (PB+3), con dos accesos independientes uno al local comercial en calle San Juan nº14 y otro de acceso a las viviendas situado en pasaje Comandante nº 3.

La intervención objeto del presente informe se encuentra afectado por el BIC **“Conjunto Histórico de Málaga”**, inscrito como Bien de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), en virtud del Decreto 88/12 de 17 de Abril, (BOJA nº 83 del 30 de abril de 2012, página 42) y el **“Entorno del BIC Iglesia de San Juan Bautista”**, inscrito en el CGPHA como Monumento, en virtud del Decreto 453/2019, de 9 de abril (BOJA nº 72 del 15 de abril de 2019, pag 200) y está sujeto, según el Planeamiento Municipal (PGOU y PEPRI), a protección arqueológica de tipo 2 y condicionada a la realización de actividad arqueológica preventiva de Sondeos Arqueológicos por estar zonificada dentro del yacimiento del “Casco Urbano de Málaga” (Zona Arqueológica Nº 2: “Recinto Murado de la Ciudad Islámica” / Ficha de Catálogo Nº 072: “Área de expansión urbana de primera época islámica: edificaciones califales de tipo industrial en C/Salinas, C/Almacenes, C/San Juan...”).

El Conjunto Histórico de Málaga cuenta con Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Centro Histórico de Málaga, aprobado definitivamente por pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de 30 de octubre de 1992 (BOP de 22 de diciembre de 1992). Al no encontrarse el instrumento de planeamiento adaptado a la ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, la eficacia de sus determinaciones queda limitada en aquellos aspectos que puedan resultar contrarios a la citada ley.

En relación a la agregación parcelaria, la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), de 26 de noviembre, en su artículo 31.2.a) establece el mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existentes en los Conjuntos Históricos, a la vez que permite 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.

En este mismo artículo establece que las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

Según la memoria, la necesidad de este Estudio de detalle radica en *“dar una configuración apropiada a esta zona degradada de la ciudad, de la manera mas coherente con el entorno y acorde a la normativa que le sea de aplicación”*

La justificación de la agrupación parcelaria reside en el solar del Pasaje Comandante que posee un único acceso y en un fondo de saco. Esto provoca que de manera individual sea complicado desarrollar dicha parcela, por lo que al agruparse se produce una mejora sustancial del proyecto al realizarse de una manera conjunta el desarrollo del mismo.

En las actuaciones edificatorias se procura mantener la estructura parcelaria original, no obstante se le da un tratamiento conjunto a las parcelas contiguas.

Una vez analizada la documentación por los Servicios Técnicos de esta Delegación de Cultura, y en base al informe emitido con fecha 09/11/2020 en relación al expediente IN 19/508 “OBRAS DE REHABILITACIÓN Y OBRA NUEVA PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS” en el que constó (cita textual) *“considerando la sección angosta de la vía Comandante y la ubicación de la parcela en fondo de saco, cabe considerar que nos encontramos ante una de las excepcionalidades de remodelación urbana que contempla la LPHA”*, se

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |        |            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |        |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO  | FECHA  | 02/07/2024 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pk2jmPK99DBCTSCX8NWQ58SBRE8VBE | PÁGINA | 3/4        |  |

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |  |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |  |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 104/119             |  |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |  |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |  |



considera viable la agregación que se propone realizar de las dos parcelas conjuntas, una edificada con acceso desde C/ San Juan, la cual se Rehabilitará y la otra parcela, solar en la actualidad, que posee un único acceso desde Pasaje Comandante y se encuentra en un fondo de saco.

6. CONCLUSIÓN

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, 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.”

Visto lo anterior esta Comisión adopta el siguiente:

**Acuerdo nº3 sesión ordinaria 11/24: Informar favorablemente el documento de ordenación urbanística “Estudio de Detalle en calle San Juan nº14 con Pasaje Comandante nº3 y nº6 (PL36/2023)” de Málaga, en los términos contenidos en el informe transcrito.**

Lo que se traslada a los efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de Bienes Culturales  
Antonio Jesús Villalón Conejo

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |        |            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |        |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ANTONIO JESUS VILLALON CONEJO  | FECHA  | 02/07/2024 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pk2jmPK99DBCTSCX8NWQ58SBRE8VBE | PÁGINA | 4/4        |  |

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 105/119             |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



G) Informe de Aviación Civil. EXP. 230357.

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MALAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 106/119             |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jb+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |





| DESTINATARIO:                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>o Ayuntamiento de Málaga – Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras – Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística – Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento</li></ul> |

| CON COPIA A:                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>o Ministerio de Defensa - Dirección General de Infraestructura</li><li>o Aena - Dirección de Planificación Aeroportuaria y Control Regulatorio</li><li>o ENAIRE - Dirección de Servicios de Navegación Aérea</li></ul> |

**INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y AGREGACIÓN DE PARCELAS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO. ART. 12.4.2 (9.3) PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA MÁLAGA. C/ SAN JUAN Nº14 CON PASAJE COMANDANTE Nº3 Y PASAJE COMANDANTE Nº6 (EXPEDIENTE: PL 36/2023) (MÁLAGA) (Exp. 230357) (AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL)**

**1.- Antecedentes**

Por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto de 2006) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

Por Orden FOM/1509/2011 del Ministerio de Fomento de 18 de mayo (B.O.E. nº 134, de 6 de junio de 2011) se modifica la denominación oficial del Aeropuerto de Málaga, pasando a denominarse «Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol».

Con fecha de 25 de abril de 2024 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la “Modificación Estudio de Detalle ordenación de volúmenes y agregación de parcelas en el Conjunto Histórico Art. 12.4.2 (9.3) Plan General de Ordenación Urbanística Málaga. C/San Juan nº14 con Pasaje Comandante nº3 y Pasaje Comandante nº6 (Expediente: PL 36/2023)”, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

FIRMADO por : ANDRES LOPEZ MORALES. A fecha: 26/08/2024 04:12 PM  
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO, DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 30/08/2024 09:19 AM  
Total folios: 12 (1 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM02S775F8D4610B2703EEA38F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es



VERIFICACIÓN ELECTRÓNICA:  
<https://verifica.mitma.gob.es>

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,  
5ª PLANTA  
28071 MADRID  
TEL 91 597 81 64

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 107/119             |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



Mediante escrito de fecha 31 de julio de 2024, esta Dirección General remitió a la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa un borrador de informe sobre la “Modificación Estudio de Detalle ordenación de volúmenes y agregación de parcelas en el Conjunto Histórico Art. 12.4.2 (9.3) Plan General de Ordenación Urbanística Málaga. C/San Juan nº14 con Pasaje Comandante nº3 y Pasaje Comandante nº6 (Expediente: PL 36/2023)”, sin que se hayan recibido observaciones al mismo.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Málaga respecto a la “Modificación Estudio de Detalle ordenación de volúmenes y agregación de parcelas en el Conjunto Histórico Art. 12.4.2 (9.3) Plan General de Ordenación Urbanística Málaga. C/San Juan nº14 con Pasaje Comandante nº3 y Pasaje Comandante nº6 (Expediente: PL 36/2023)”, y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, la remisión al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, debe realizarse antes de la aprobación inicial o trámite equivalente, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter disconforme.

A tal efecto, la administración competente para la tramitación del planeamiento podrá solicitar el informe indicado en el párrafo anterior mediante los cauces establecidos

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 108/119             |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                    |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



para ello, entre los que se encuentra la sede electrónica del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de acceso a través del siguiente enlace:

[https://sede.mitma.gob.es/sede\\_electronica/lang\\_castellano/OFICINAS\\_SECTORIALES/AC/INFO\\_PLAURBATERRI/](https://sede.mitma.gob.es/sede_electronica/lang_castellano/OFICINAS_SECTORIALES/AC/INFO_PLAURBATERRI/)

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en la precitada disposición que, a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística que no acepte las observaciones formuladas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La obligación de que sean informados los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la zona de servicio aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

Finalmente, cabe señalar que, a través de la herramienta web *Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR)*, se puede consultar la información en relación con la integración territorial de diversas infraestructuras de transporte aéreo (aeropuertos, helipuertos e instalaciones de navegación aérea), de acceso mediante el siguiente enlace:

<https://plinur.mitma.gob.es/visor/>

### 3.- Afecciones Acústicas

#### 3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas

REO ELECTRÓNICO:  
@transportes.gob.es

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                         | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 109/119             |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).             |         |                     |



Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Las Huellas de Ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto).

### 3.2.- Afecciones sobre el Territorio

#### Consideraciones generales

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A) ni Leq noche = 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las huellas de ruido que figuran en los planos de Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director, para los escenarios Actual y la configuración de Desarrollo Previsible.

Si bien una parte del término municipal de Málaga se encuentra afectado por las operaciones del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, el ámbito objeto de la "Modificación Estudio de Detalle ordenación de volúmenes y agregación de parcelas en el Conjunto Histórico Art. 12.4.2 (9.3) Plan General de Ordenación Urbanística Málaga. C/San Juan nº14 con Pasaje Comandante nº3 y Pasaje Comandante nº6 (Expediente: PL 36/2023)" no se encuentra dentro de las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de



| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 110/119             |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                   |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



Málaga-Costa del Sol, tal y como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe.

Por tanto, al no encontrarse afectado por dicha huella, no corresponde a esta Dirección General informar el planeamiento en relación con este aspecto.

No obstante, se debe tener en cuenta que el hecho de no estar afectado por la isófona del aeropuerto no significa que no exista ruido como consecuencia de las operaciones aeroportuarias, sino que no se alcanzan los valores fijados normativamente.

Por lo expuesto, en aplicación de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre), en el ámbito de sus competencias, corresponde al Ayuntamiento de Málaga, entre otras cuestiones, informar a sus ciudadanos sobre la contaminación acústica en su municipio, así como determinar si los usos previstos en la "Modificación Estudio de Detalle ordenación de volúmenes y agregación de parcelas en el Conjunto Histórico Art. 12.4.2 (9.3) Plan General de Ordenación Urbanística Málaga. C/San Juan nº14 con Pasaje Comandante nº3 y Pasaje Comandante nº6 (Expediente: PL 36/2023)" son compatibles con la afección acústica presente en la zona, al considerar y adicionar el ruido de todas las fuentes sonoras que pudieran concurrir en la misma, entre las que se incluye el ruido proveniente del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

#### 4.- Servidumbres Aeronáuticas

##### 4.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo (B.O.E. nº 131, de 2 de junio) por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

REO ELECTRÓNICO:  
@transportes.gob.es

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 111/119             |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                    |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

#### 4.2.- Afecciones sobre el territorio

##### Consideraciones generales

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 32, entre otras.



| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                           |  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             |  |  | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     |  |  | Página  | 112/119             |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                   |  |  |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |  |  |         |                     |



Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de aproximadamente 270 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse a través de la “Modificación Estudio de Detalle ordenación de volúmenes y agregación de parcelas en el Conjunto Histórico Art. 12.4.2 (9.3) Plan General de Ordenación Urbanística Málaga. C/San Juan nº14 con Pasaje Comandante nº3 y Pasaje Comandante nº6 (Expediente: PL 36/2023)”, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la “Modificación Estudio de Detalle ordenación de volúmenes y agregación de parcelas en el Conjunto Histórico Art. 12.4.2 (9.3) Plan General de Ordenación Urbanística Málaga. C/San Juan nº14 con Pasaje Comandante nº3 y Pasaje Comandante nº6 (Expediente: PL 36/2023)” (Málaga), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

5.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento, se recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

FIRMADO por : ANDRES LOPEZ MORALES. A fecha: 26/08/2024 04:12 PM  
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO, DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 30/08/2024 09:19 AM  
Total folios: 12 (7 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM02S775F8D4610B2703EEA38F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es



VERIFICACIÓN ELECTRÓNICA:  
@transportes.gob.es

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                           | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 113/119             |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                   |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



**6.- Indicación de recursos y emplazamiento**

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Andrés López Morales

CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

David Benito Astudillo

FIRMADO por : ANDRES LOPEZ MORALES. A fecha: 26/08/2024 04:12 PM  
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO, DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 30/08/2024 09:19 AM  
Total folios: 12 (8 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM02S775F8D4610B2703EEA38F. Verificable en <https://sede.mitma.gob.es>



REO ELECTRÓNICO:  
[info@transportes.gob.es](mailto:info@transportes.gob.es)

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP A==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                     | Página  | 114/119             |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP A==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                 |         |                     |



FIRMADO por : ANDRES LOPEZ MORALES. A fecha: 26/08/2024 04:12 PM  
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO, DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 30/08/2024 09:19 AM  
Total folios: 12 (9 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM02S775F8D4610B2703EEA38F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es



REO ELECTRÓNICO:  
@transportes.gob.es

## ANEXO I

### AFECCIONES ACÚSTICAS

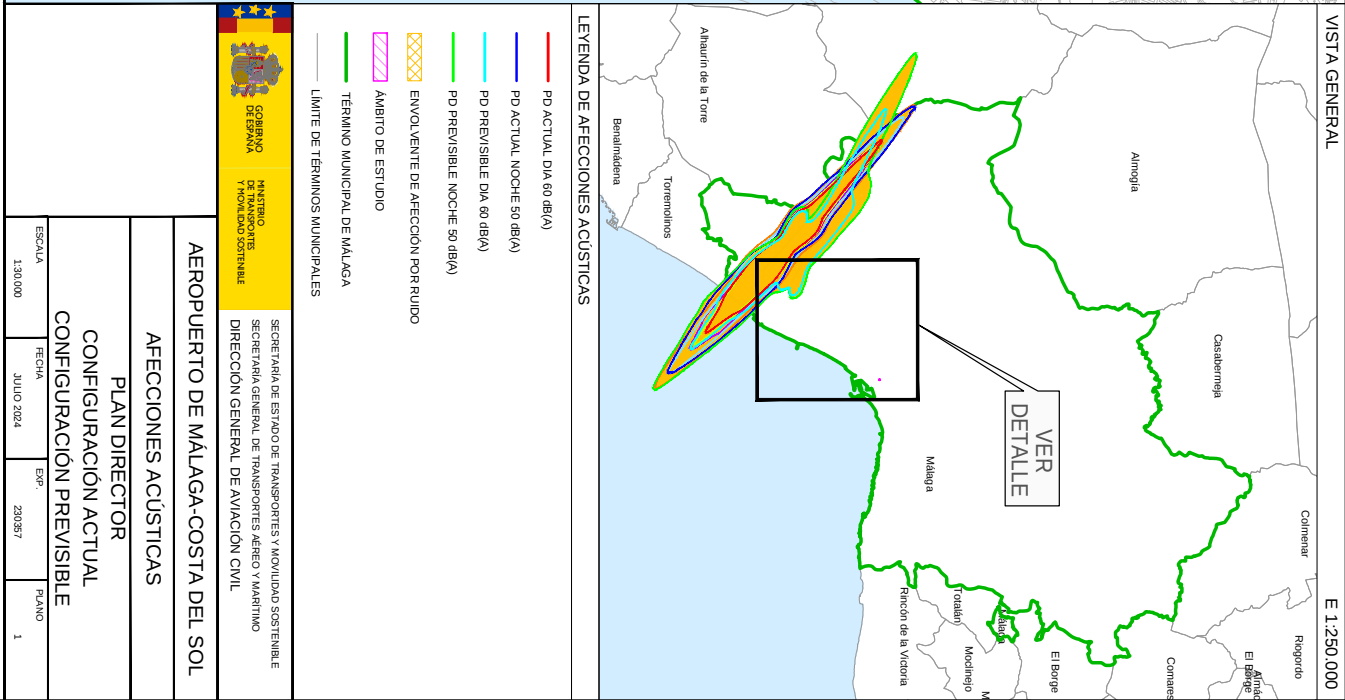
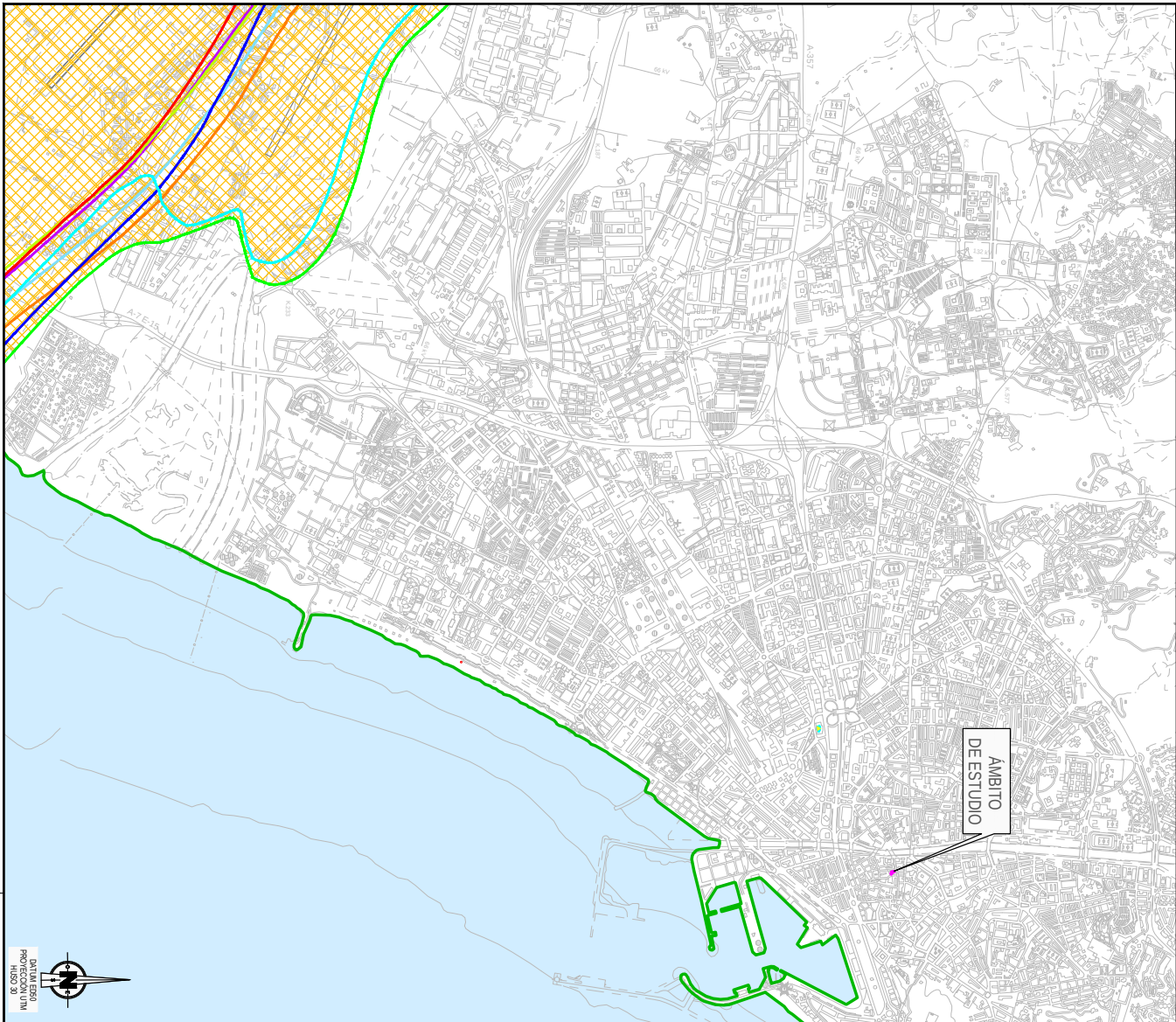
Pº DE LA CASTELLANA, 67,  
5ª PLANTA  
28071 MADRID  
TEL 91 597 81 64

| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         |  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           |  |  | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  |  | Página  | 115/119             |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |  |  |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |  |  |         |                     |





FIRMADO



|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnPa==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 116/119             |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnPa==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnPa==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



FIRMADO por : ANDRES LOPEZ MORALES. A fecha: 26/08/2024 04:12 PM  
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO, DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 30/08/2024 09:19 AM  
Total folios: 12 (11 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM02S775F8D4610B2703EEA38F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es



ANEXO II  
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

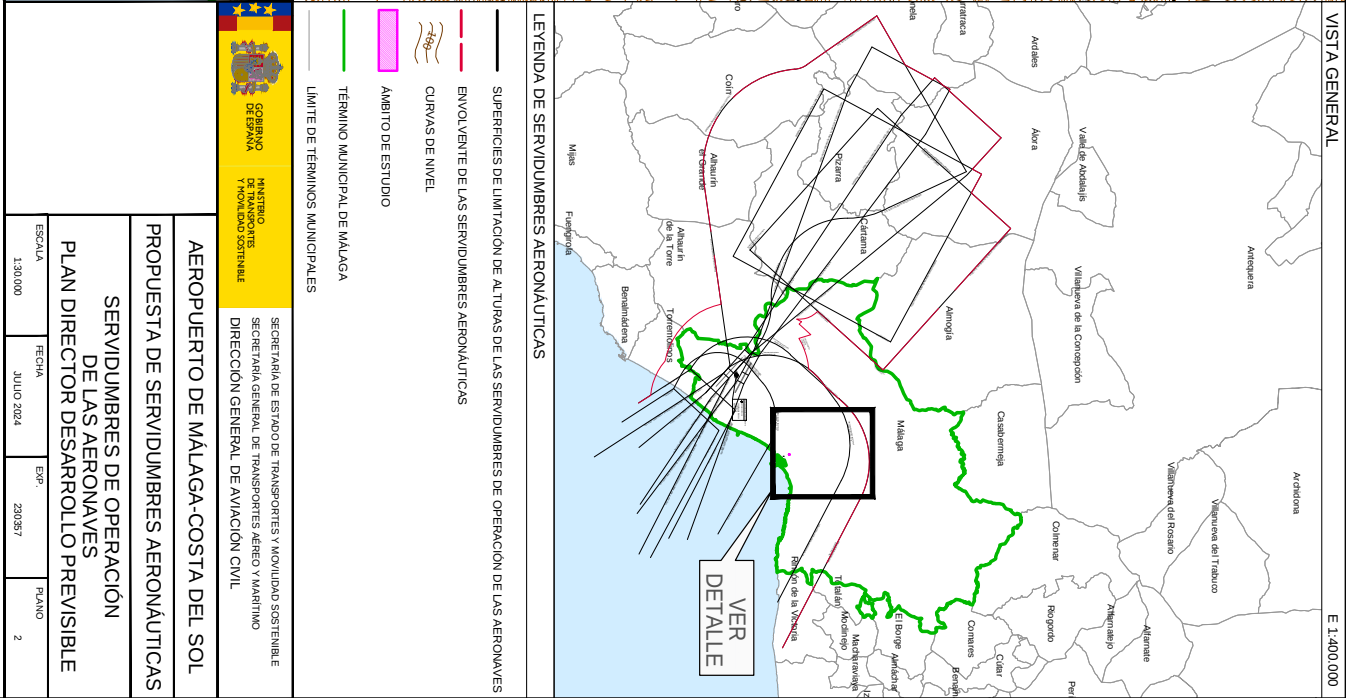
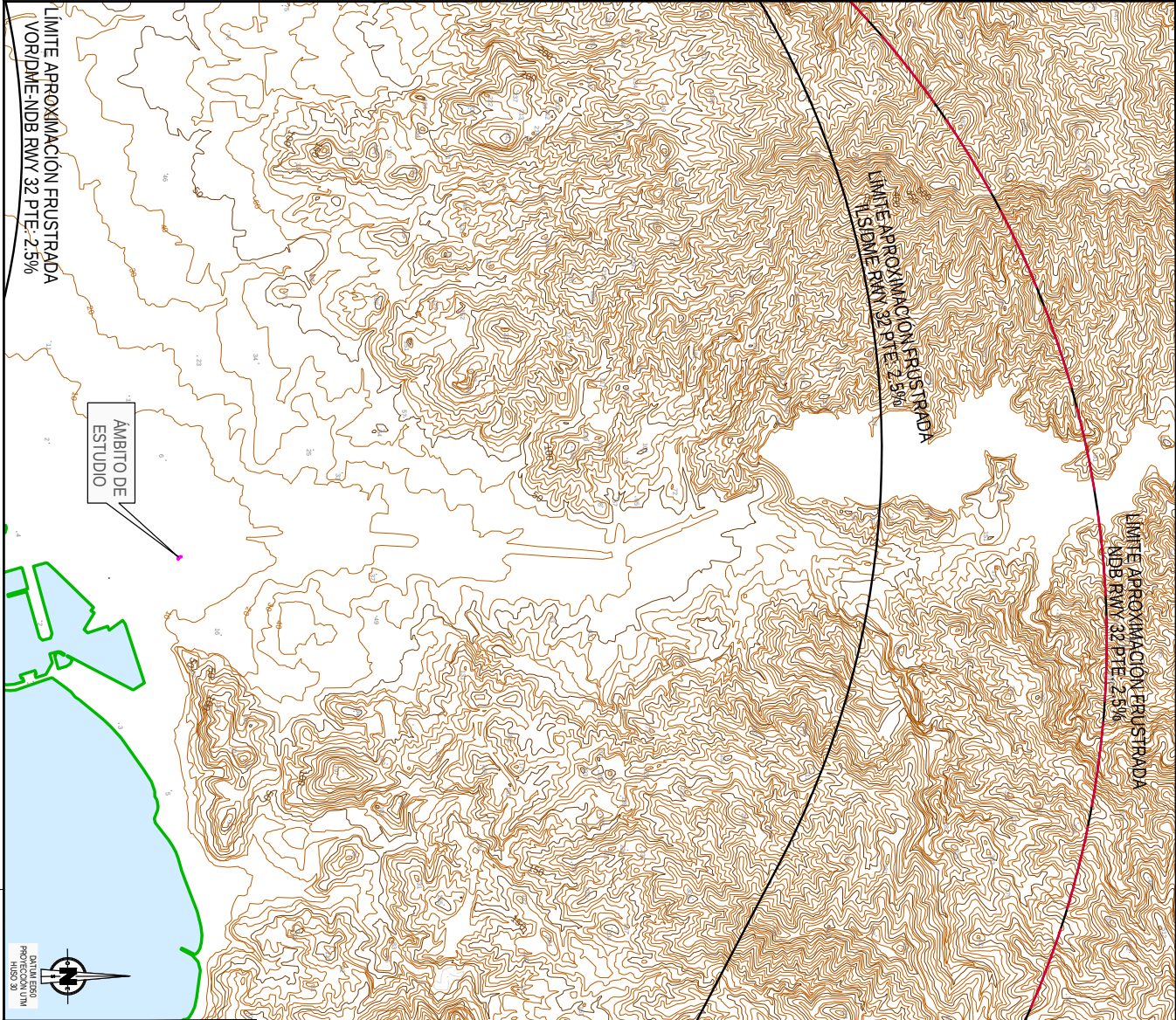
Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,  
5ª PLANTA  
28071 MADRID  
TEL 91 597 81 64

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                             | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 117/119             |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNP==                                                                    |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |





FIRMADO



|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPa==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 118/119             |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPa==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMNPa==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |



**ANEXO 3. PLANOS.**

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| ARQ.01.01 | SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO             |
| ARQ.01.02 | PARCELA                              |
| ARQ.01.03 | FOTOGRAFÍAS                          |
| ARQ.01.04 | SUPERFICIES EDIFICABLES Y EDIFICADA  |
| ARQ.01.05 | PROPUESTA SUPERFICIES                |
| ARQ.01.06 | VOLUMETRÍA PROPUESTA                 |
| ARQ.01.07 | PROPUESTA DE PLANTAS. NO VINCULANTES |
| SEA.01.01 | SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS            |
| SEA.02.01 | SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS            |
| ZAC.01.01 | ZONIFICACIÓN ACÚSTICA                |
| ZAC.02.01 | AFECCIONES ACÚSTICAS                 |

JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ. ARQUITECTO. C/ CAÑÓN 7. ÁTICO F. MÁLAGA.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==                                                                                                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Carlos Lanzat Díaz                                                                                                                           | Firmado | 05/12/2024 14:27:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 119/119             |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jB+Hz++39guMJJaC/PKMnpA==</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).               |         |                     |

