RESUMEN EJECUTIVO

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 12:40:22 +02'00'

Código Seguro De Verificación	K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:28:01
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

1. INTRODUCCION

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.

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

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.

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, en relación a la solicitud de Licencia de Obras **OM 2017-0179.**

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).**

Código Seguro De Verificación	K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:28:01
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

1.3 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. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1 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 14 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	K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:28:01
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

2.2 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 COMANDANTE 6	C/ SAN JUAN COMANDANTE 3	TOTAL	
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.

2.3 Justificación y análisis urbano de la solución aportada.

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 agruparrse 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.

Por tanto, tal y como se ha descrito, 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.

Código Seguro De Verificación	K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:28:01
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

3. ORDENANZAS.

3.1 Ordenanzas específicas.

Las edificaciones que se lleven a cabo dentro de este Estudio de Detalle, habrán de ajustarse a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación del P.G.O.U-2011, de Málaga en todas sus determinaciones, siendo de aplicación inicialmente las Ordenanzas particulares de la 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 artículos referidos en la Ordenanza.

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.

En lo que respecta al apartado 8 del artículo 12.4.2 del PGOU-2011, sobre la elección del sistema de cubiertas, en el Estudio de Detalle se indica que se deberá justificar en el Proyecto dicho sistema en función del entorno en la edificación de nueva construcción, ya que la edificación a rehabilitar mantiene la solución de cubierta inclinada.

Málaga Septiembre 2024

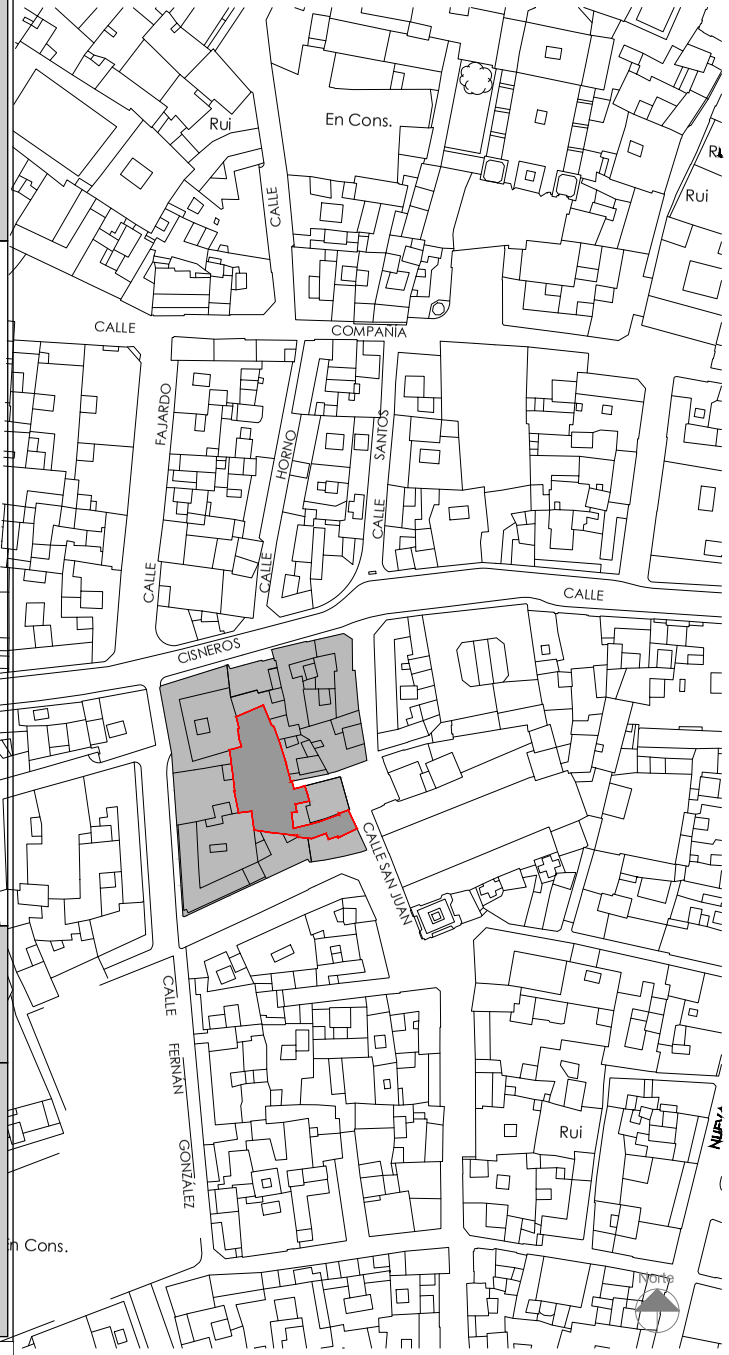
José Carlos Cifuentes de la Cruz
Arquitecto

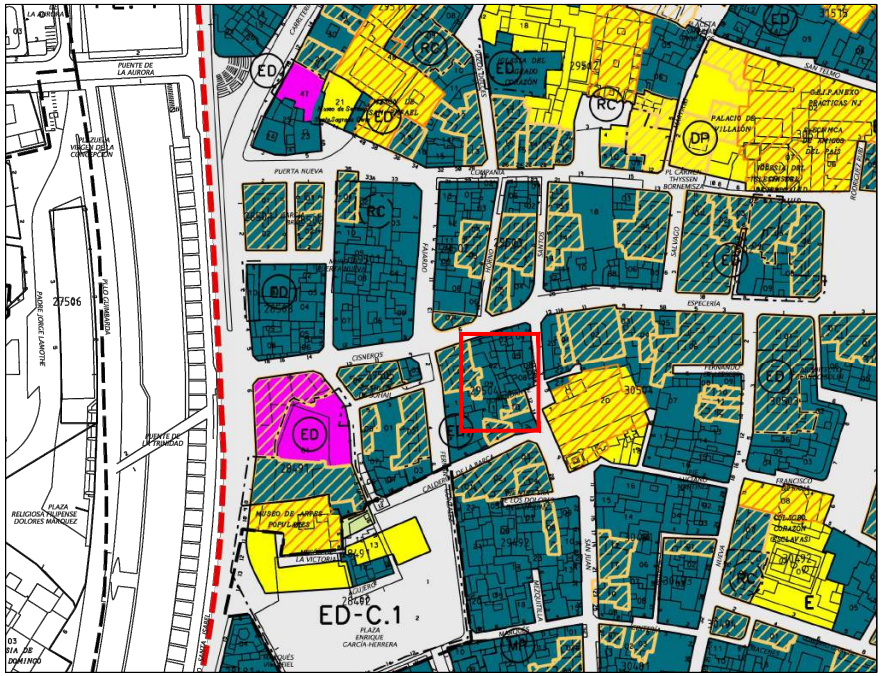
CIFUENTES DE LA CRUZ JOSE CARLOS - 24869797N

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 12:40:33 +02'00'

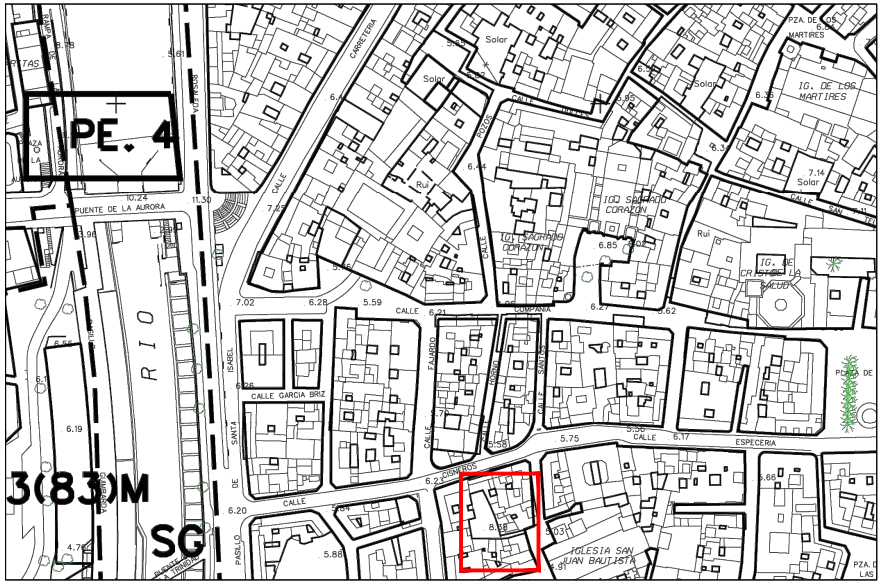
Código Seguro De Verificación	K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2024 14:28:01
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación
K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==
Firmado Por
José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones
Url De Verificación
https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==
Página
6/8
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado
Firmado
Fecha y hora
05/12/2024 14:28:01





Ordenación General. Calificación PEPRI Centro



Ordenación General. Alineaciones, alturas y rasantes

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

JCCIFUENTES
ARQUITECTURA Y URBANISMO
JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ
Arquitecto Col. Nº262 C.OAMálaga
Calle Cañón 7, 4º D
Málaga (España) 29015
tel. (+34) 952 21 65 85
www.jccifuentes.com

Promotor:
PERSEPOLIS INVESTMENTS S.L.

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE EN PASAJE COMANDANTE Nº3 Y 6 Y CALLE SAN JUAN Nº 14

MÁLAGA

SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO

ARQ.01.01

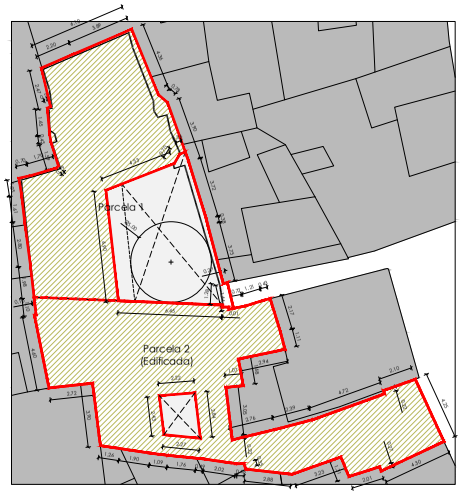
ESCALA
1/500

NÚM. PROYECTO
23/004

FECHA
09/2024

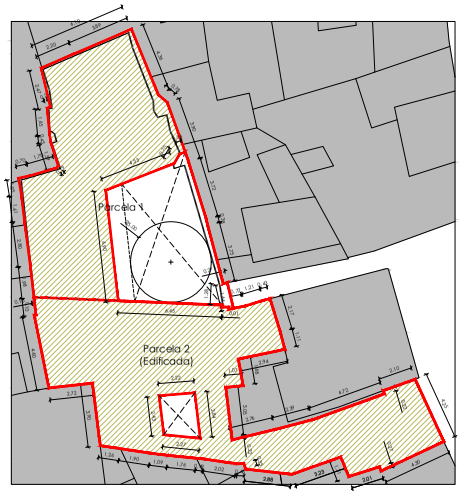
Código Seguro De Verificación
K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==
Firmado Por
José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones
Url De Verificación
https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K5gqryLtx92QPna5oSTzBQ==
Página
7/8
Estado
Firmado
Fecha y hora
05/12/2024 14:28:01
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

PROPUESTA



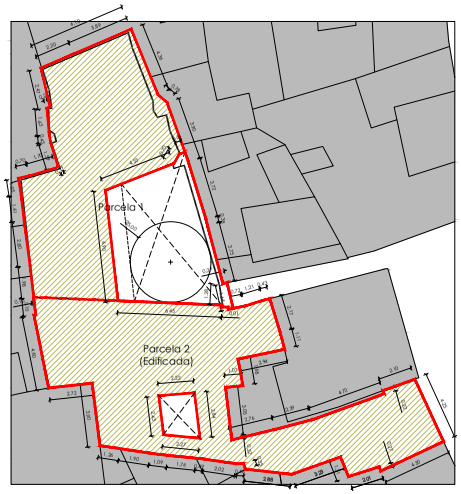
Planta Baja

Parcela 1:	98,92 m2
Parcela 1. Patio:	49,46 m2
Parcela 2:	143,90 m2
Parcela 2. Patio:	5,84 m2



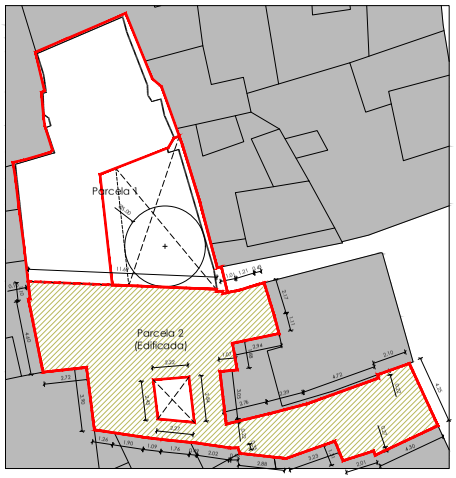
Planta Primera

Parcela 1:	98,92 m2
Parcela 1. Patio:	49,46 m2
Parcela 2:	143,90 m2
Parcela 2. Patio:	5,84 m2



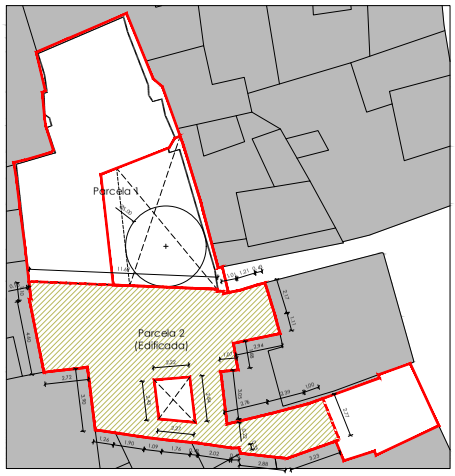
Planta Segunda

Parcela 1:	98,92 m2
Parcela 1. Patio:	49,46 m2
Parcela 2:	143,90 m2
Parcela 2. Patio:	5,84 m2



Planta Tercera

Parcela 1:	0,00 m2
Parcela 1. Patio:	0,00 m2
Parcela 2:	143,90 m2
Parcela 2. Patio:	5,84 m2



Planta Cuarta

Parcela 1:	0,00 m2
Parcela 1. Patio:	0,00 m2
Parcela 2:	116,96 m2
Parcela 2. Patio:	5,84 m2

Propuesta de ordenación.

Una vez estudiada la situación y composición del entorno, se propone elevar una planta la parte del edificio de nueva construcción que se ubicaría en la Parcela 1, sin aumentar, en ningún caso, la superfie máxima de techo edificable establecida en la normativa de PB+1.

Para ello se proyecta un patio de tipo A en la esquina sureste de la parcela, dotando a todo el conjunto de un espacio abierto de gran calidad.

Total Superficie Edificable	296,76 m2
PROPUESTA PARCELA 1	
Planta Baja	98,92 m2
Planta Primera	98,92 m2
Planta Segunda	98,92 m2
Total Propuesta de Ordenación	296,76 m2

Total Superficie Edificada	701,72 m2
PROPUESTA PARCELA 2	
Planta Baja	143,90 m2
Planta Primera	143,90 m2
Planta Segunda	143,90 m2
Planta Tercera	143,90 m2
Planta Cuarta	116,96 m2
Total Propuesta de Ordenación	692,56 m2

Revisión
Revisión
Revisión
Revisión

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

JCCIFUENTES
ARQUITECTURA Y URBANISMO
JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ
Arquitecto Col. Nº382 C.OAMálaga
Calle Cañón 7, 4º D
Málaga (España) 29015
tel. (+34) 952 21 65 85
www.jccifuentes.com

Promotor:
PERSEPOLIS INVESTMENTS S.L.

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE EN PASAJE COMANDANTE Nº3 Y 6 Y CALLE SAN JUAN Nº 14

MÁLAGA

PROPUESTA SUPERFICIES

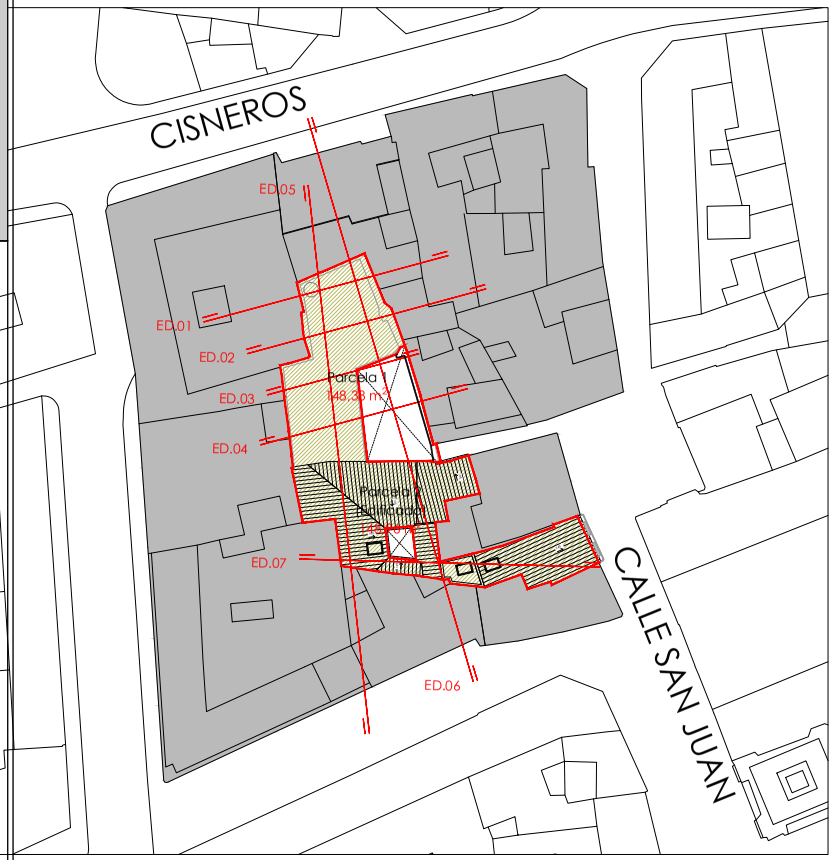
ARQ.01.05

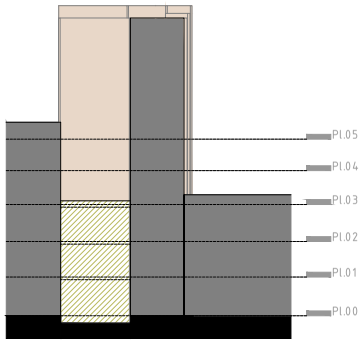
ESCALA
1/150

NÚM. PROYECTO
23/004

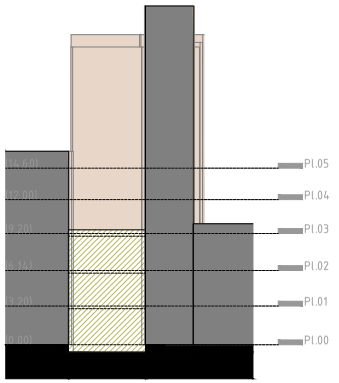
FECHA
09/2024

Código Seguro De Verificación: K5gqrYLtx92QPna5oSTzBQ==
Firmado Por: José Carlos Lanzat Díaz
Observaciones:
Url De Verificación: https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K5gqrYLtx92QPna5oSTzBQ==
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 8/8
Estado: Firmado
Fecha y hora: 05/12/2024 14:28:01

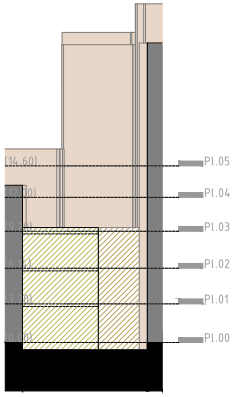




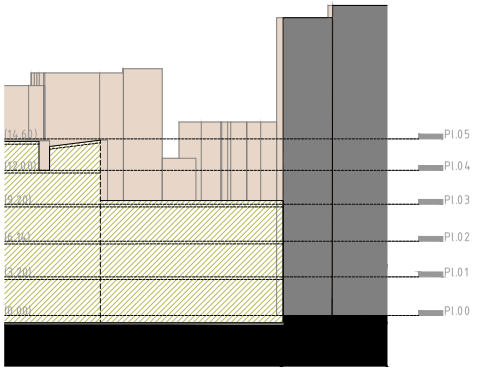
ED.01



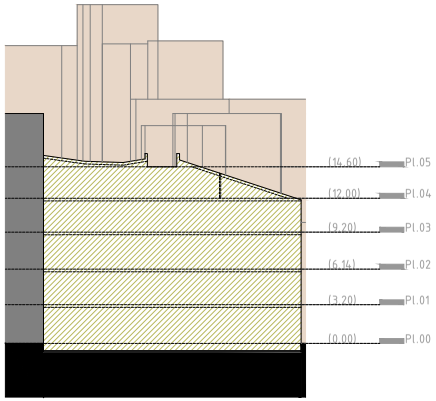
ED.02



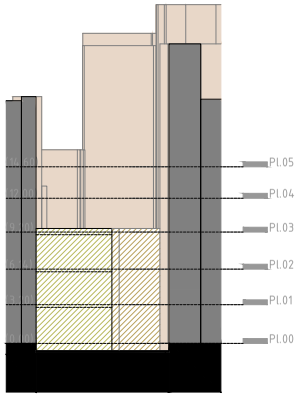
ED.03



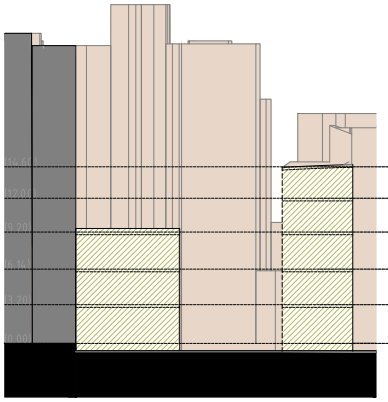
ED.05



ED.07



ED.04



ED.06

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

JCCIFUENTES
ARQUITECTURA Y URBANISMO
JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ
Arquitecto Col. Nº382 COAMálaga
Calle Cañón 7, 4º D
Málaga (España) 29015
tel. (+34) 952 21 65 85
www.jccifuentes.com

Promotor:
PERSEPOLIS INVESTMENTS S.L.

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE EN PASAJE COMANDANTE Nº3 Y 6 Y CALLE SAN JUAN Nº 14

MÁLAGA

VOLUMETRÍA PROPUESTA

ARQ.01.06

ESCALA
1/200

NÚM. PROYECTO
23/004

FECHA
09/2024