



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

Ref: I-ED_Ci Gomez Salazar 34 - Ci Carrasco 14_PL46-2021

Expediente: Estudio de Detalle PL46-2021
Situación: Ci Gomez Salazar 34 - Ci Carrasco 14
Solicitante: ILITUR S.L.
Junta de Distrito Nº: 1 – Centro
Asunto: Estudio de Detalle
Referencia catastral: 3655101UF7635N0001ZQ
3655122UF7635N0001KQ
Asunto: Subsanación de documentación

+ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

1. ANTECEDENTES

Con fecha de entrada 16/12/2021 se presenta documentación del Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Gómez Salazar 34 y Calle Carrasco 14 para su tramitación.

Con fecha de entrada 20/01/2022 se presenta Plano Topográfico referenciado a coordenadas UTM-ETRS89 en formato digital editable (p.e DWG, DGN) para su comprobación por el Negociado de Cartografía y Topografía de esta Gerencia.

Con fecha 08/02/2022 se emite informe técnico del Negociado de Cartografía y Topografía TOP 0008/2022.

Con fecha 16/03/2022 se emite informe de consultas previas remitido a la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en fecha 07/04/2022 dando plazo de un mes para que emita un pronunciamiento sobre lo indicado. Hasta la fecha de hoy no se ha recibido contestación de la Consejería de Turismo Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.

Con fecha 21/02/2024 se presenta nueva documentación del Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Gómez Salazar 34 y Calle Carrasco 14 para su tramitación, que es la que se informa.

Con fecha 03/04/2024 se emite certificado en el que se certifica que durante el plazo comprendido entre el 06/05/2022 y el 06/06/2022. Ambos inclusive, no consta en el libro de Registro de entrada informe de la Delegación Territorial de la Consejería de turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.

2. SITUACIÓN Y OBJETO

Las parcelas se encuentran **clasificadas como Suelo Urbano y recogidas bajo la ordenanza de Ciudad Histórica** según lo establecido en el plano P2.1. *Calificación, usos y Sistemas del PGOU 2011 de Málaga.*

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF_ P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:13:56
	Marta González Coca	Firmado	26/04/2024 13:44:09
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El objeto del Estudio de Detalle según la documentación presentada es:

- El objeto del presente Estudio de Detalle es el tratamiento conjunto de dos parcelas contiguas, Calle Gómez Salazar 34 y Calle Carrasco 14, según lo recogido en el Art.12.4.2.9.3 del P.G.O.U. de Málaga. Dicho tratamiento se propone mediante la agrupación de los dos solares, ya que se encuentran totalmente libres de edificación, para poder proyectar un único edificio, aunque se propone un tratamiento diferenciado de las fachadas que visualmente refleje el parcelario original.

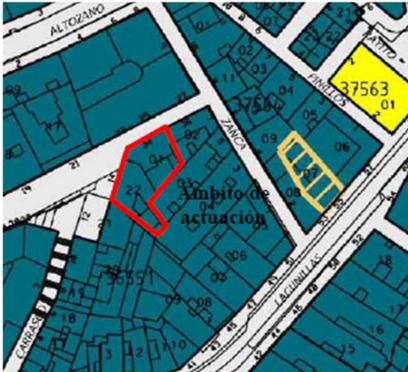


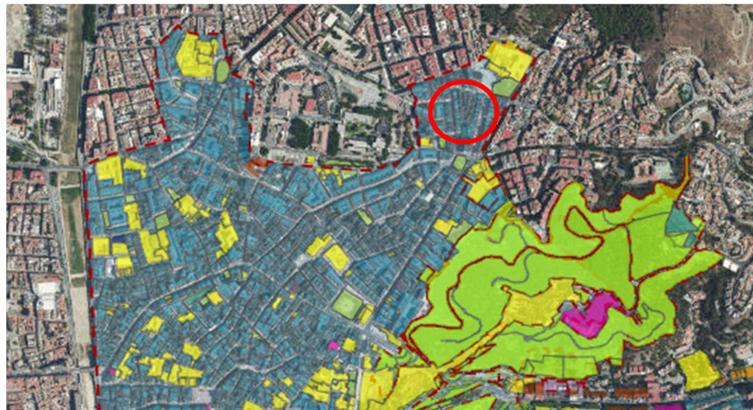
Fig.1 Plano P 2. 1. Calificación, usos y Sistemas - PGOU 2011 de Málaga



Fig.2 Ortofoto de Málaga

Dichas parcelas se encuentran situadas en el ámbito del Centro Histórico de Málaga inscrito, como Bien de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo General del Patrimonio histórico Andalúz en virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía que dispone Registro Auxiliar inscripción en dicho Catálogo de los BIC declarados conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, ubicados en Andalucía, así como los que tengan atribuida tal consideración. Dicho Conjunto Histórico fue declarado por Decreto 88/2012, de 17 de abril (BOJA nº 83, 30/04/2012), y ostenta la condición de BIC en virtud de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

— Localización ámbito ED



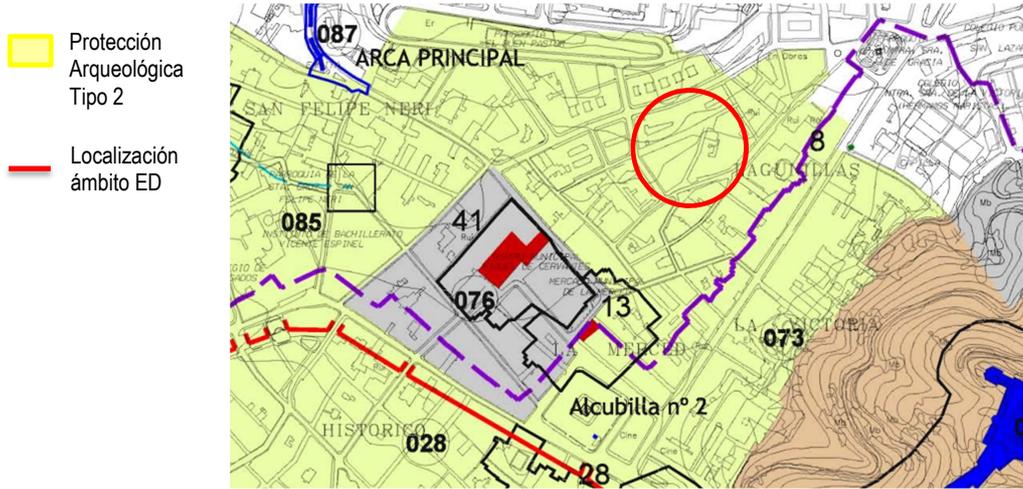
Plano del visor GIS PEPRI Centro con la situación de la parcela

Código Seguro De Verificación	1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:13:56
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	26/04/2024 13:44:09
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==	Página	2/8
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra sujeto a su vez, según lo establecido en el plano P1.4. Protecciones Estructurales del Medio Urbano. Edificación y Arqueología, a **protección arqueológica de tipo 2**.



Plano de protecciones arqueológicas del PGOU2011

3. INFORME

3.2. DATOS DE LA PROPUESTA:

3

El Estudio de Detalle plantea la propuesta de edificación conjunta de las parcelas con una edificación de nueva planta destinada viviendas, (sótano + PB +2).

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado
Denominación ámbito	PAM-C PEPRI (83)M PEPRI CENTRO
Estado y uso actual de la parcela	Actualmente las parcelas que conforman el ámbito del ED no existen edificaciones. Las parcelas son dos solares.
Uso actual y propuesto	Residencial
Ordenanza de Aplicación	Zona Ciudad Histórica_ PEPRI Centro
Protección	Dichas parcelas se encuentran situadas en el ámbito definido por el PEPRI del Centro Histórico de Málaga dentro de la delimitación del Bien de Interés Cultural (BIC) inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
Superficie del ámbito	Gómez Salazar nº341 117m ² s según Catastro 117,05m ² según topográfico Carrasco nº14 125m ² s según Catastro 134,20m ² según topográfico Total 242m ² s según Catastro 251,29m ² s Tras comprobar la superficie total del ámbito actualmente por levantamiento topográfico

Código Seguro De Verificación	1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:13:56
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	26/04/2024 13:44:09
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==	Página	3/8
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Techo máximo permitido	El establecido en los art 12.4.3 Y 12.4.4 con respecto a las alturas máximas y los patios mínimos. El ED propone un edificio sin patio.
Altura máxima permitida Altura propuesta	Según Artº 12.4.3 del PGOU /Altura máxima fijada en 11,00/11,40m PB+2 Altura máx. 10,30m
Alineaciones	No está afectado por alineaciones
Servidumbres Aeronáuticas	Es de aplicación el artículo 29º del RD 369/2023, de 16 de mayo según el plano I.5.6. "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas" del PGOU 2011.
Aparcamiento	Se proponen dos sótanos de aparcamiento aunque, acorde con lo establecido en el artículo Art. 6.7.4 del PGOU 2011 vigente, la parcela está eximida de disponer de aparcamiento al ser su superficie inferior a 300m ² y tratarse de una parcela de suelo urbano situada en una zona consolidada.

AI. ANALIZADA LA DOCUMENTACION PRESENTADA:

DOCUMENTACIÓN

- En base a lo establecido en el artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se presenta un **Resumen ejecutivo** que expresa los objetos y finalidades del Estudio de Detalle, al objeto de facilitar la participación y consulta de la ciudadanía.
- Se presenta la justificación de la **innecesidad del cumplimiento de la normativa de Accesibilidad** descrita en el Decreto 293 / 2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. En el proceso de la tramitación de la licencia de obras se deberá cumplir con la normativa de accesibilidad correspondiente al proyecto de edificación y su comprobación será a cargo del Departamento de Disciplina.
- Analizada la documentación última presentada se informa que atendiendo a los objetivos y naturaleza de este Estudio de Detalle, no se afecta en ningún caso suelo público circunscribiendo el mismo a la ordenación del volumen de la edificación. **Se presenta justificación de no presentación de Informe de Sostenibilidad Económico.**
- Se presenta **Estudio económico financiero** que muestra la viabilidad financiera de la operación.
- Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas es de aplicación el Real Decreto 369/2023, de 26 de abril. Se comprueba que el ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Suelo Urbano y Urbanizable, según el plano I.5.6.1 o bien afectado por los Límites de aproximación según el plano I.5.6.2 "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas. Término Municipal" del PGOU 2011 de Málaga.

En base a ello, se presenta por el interesado **Separata servidumbres aeronáuticas** como documento justificativo del cumplimiento de las afecciones aeronáuticas del PGOU 2011 de Málaga y se incorporan los planos necesarios para recabar informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

- El Estudio de Detalle **incorpora un plano de Zonificación acústica**, de conformidad con lo exigido en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Código Seguro De Verificación	1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Marta González Coca	Firmado	06/05/2024 12:13:56 26/04/2024 13:44:09
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





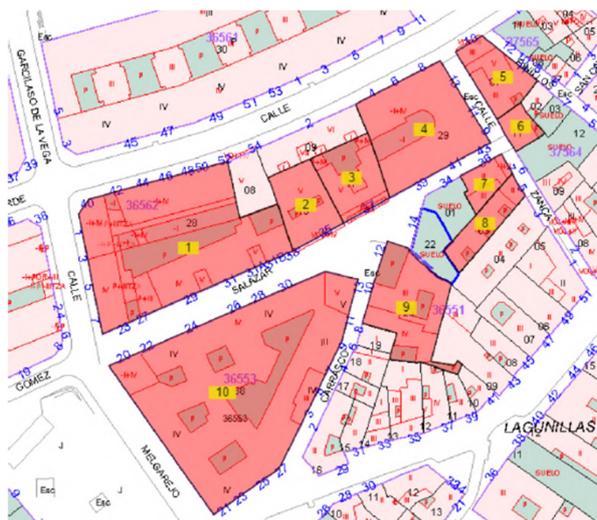
El tamaño reducido de ambos solares da lugar a la necesidad de proyectar un edificio con un único núcleo de comunicaciones para explotación conjunta, con la intención de mantener la independencia estética en fachada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31, 2.a, de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Se realiza un análisis histórico de la evolución del tejido urbano de la Plaza de los Cristos para justificar la agregación parcelaria.



También se ha de tener en cuenta que a lo largo de los años en el entorno han tenido lugar otras actuaciones de agrupación y consolidación de las edificaciones que han ido adaptando su parcelario a la nueva tipología edificatoria de bloque plurifamiliar. Cabe destacar igualmente en el entorno inmediato otras actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración del tejido urbano desarrolladas tanto por la Junta de Andalucía como por el Ayuntamiento de Málaga en el PEPRI CENTRO, una de cuyas manifestaciones es el estudio de detalle de las Unidades de Actuación UA-22 y UE-23, ubicadas en este mismo barrio de Lagunillas.

ESTRUCTURA PARCELARIA CARACTERÍSTICA



Plano de parcelas catastrales de la Sede virtual del Catastro presentado en el ED

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:13:56
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	26/04/2024 13:44:09
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==	Página	6/8
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

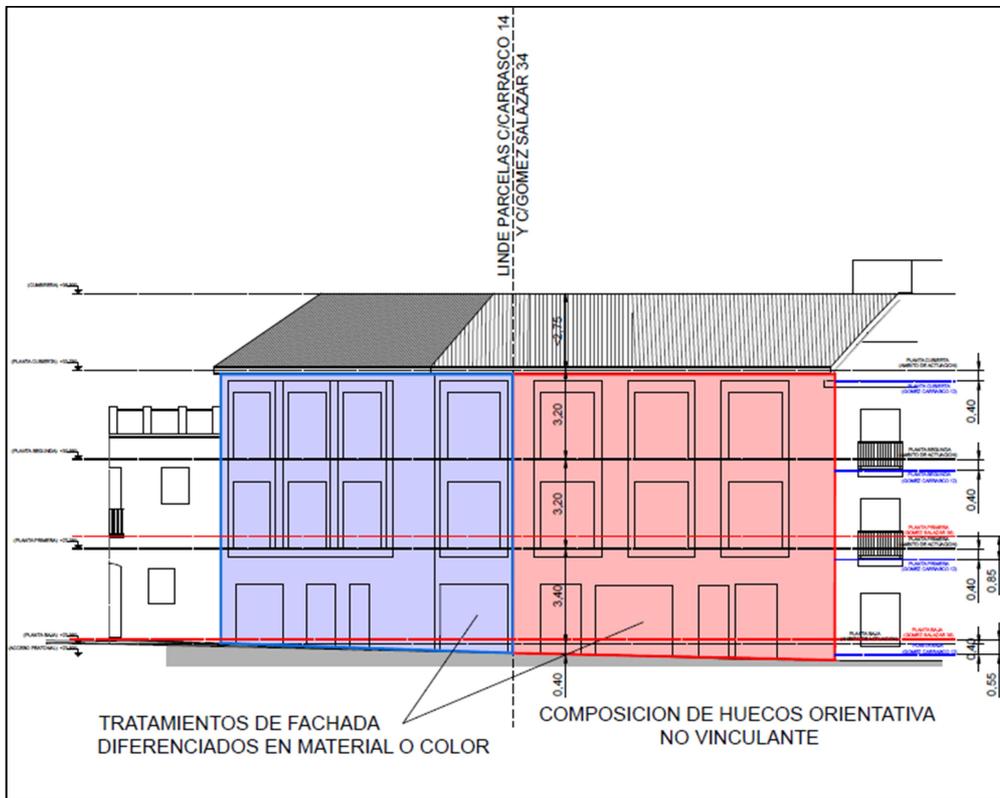
Se considera justificado el tratamiento conjunto de las dos parcelas para garantizar la renovación urbana, atendiendo a la previa existencia de grandes parcelas con edificaciones plurifamiliares en el entorno inmediato, a la mejora en las condiciones de habitabilidad de los inmuebles y a la necesaria dotación de plazas de aparcamiento.

Con respecto al techo máximo edificable el estudio de Detalle propone una edificación sin patio por lo que la ocupación del solar por la edificación sería del 100% en todas sus plantas. No se presenta distribución interior.

ALTURA MÁXIMA PROPUESTA

Se presenta esquema donde se observa que las edificaciones colindantes comparten una altura consolidada de Planta Baja+2.

En cuanto a la altura máxima de la edificación permitida, el vigente PGOU2011 establece dentro de su artículo 12.4.3 que para el número de plantas PB+2 la altura será de 11,00m. En este caso la altura máxima de la edificación propuesta en el Estudio de Detalle es de 10,30m para adecuarse así a las edificaciones colindantes.



7

Plano 06 del ED. Secciones transversales y alzado

Código Seguro De Verificación	1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:13:56
	Marta González Coca	Firmado	26/04/2024 13:44:09
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Se respetan las establecidas por el PGOU según PEPRI-Centro de Málaga, acogiéndose a las consolidadas por las edificaciones existentes.



USOS ADMITIDOS

Con respecto a los usos el documento propone el uso residencial en todas las plantas de la edificación en base al artículo 12.4.7-6 del PGOU que sustituye al artículo 39º del PEPRI centro.

8

APARCAMIENTOS

Con respecto al aparcamiento, el PGOU 2011 de Málaga art.12.4.7 en su apartado 2 que sustituye a los art. 38 del PEPRI Centro de Málaga establece que en este ámbito no es obligatorio disponer de aparcamiento propio ya que la parcela es inferior a 300m², pero el ED propone un aparcamiento en sótano debido a la escasa zona de aparcamiento en el viario público evitando así su sobrecarga.

4. PROPUESTA

En base a lo anteriormente expuesto en este informe se propone:

I. Aprobar Inicialmente el Estudio de Detalle en base a la documentación de Memoria, planos y Resumen Ejecutivo con fecha de entrada el **21 de febrero de 2024**.

II. Tras la aprobación inicial se deberá dar traslado para su informe a la **Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía** en cumplimiento del artículo 12.4.2.9.3 del PGOU2011 de Málaga.

III. Dar traslado a la **Dirección General de Aviación Civil** para su informe.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La arquitecta municipal
Fdo.: Marta González Coca

La jefa del Departamento
Fdo.: Elena Rubio Priego

Código Seguro De Verificación	1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	06/05/2024 12:13:56	
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	26/04/2024 13:44:09	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1/hSyBFbomVPPFDUHDY2gvw==	Página	8/8	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			