

REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL **ANTIGUO
CONVENTO DE LA TRINIDAD**, Y URBANIZACIÓN DE SU
ENTORNO, PARA USO COMO CENTRO CULTURAL,
ARCHIVO PROVINCIAL INTERMEDIO Y SEDE
ADMINISTRATIVA. MÁLAGA
C/MARTÍNEZ DE LA ROSA N.º 2, MÁLAGA
REFERENCIA CATASTRAL: 2156101UF7625N0001UB

ESTUDIO DE DETALLE
formulado sobre el marco urbanístico del
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL CONJUNTO
ARQUITECTÓNICO DEL CONVENTO DE LA TRINIDAD
(PE-R.2, MÁLAGA)**

Consejería de Cultura y Deporte. Secretaría General de Patrimonio Histórico y Documental
ANTONIO LUIS GARCÍA-FRESNEDA HERNÁNDEZ Y JUAN MANUEL ZAMORA MALAGÓN
ARQUITECTOS
UTE FRESNEDA ZAMORA TRINIDAD

Fresneda
& Zamora

ÍNDICE GENERAL

I. MEMORIA

I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

- I.1.1 Objeto del Estudio de Detalle
- I.1.2 Antecedentes históricos y urbanísticos
- I.1.3 Marco de planeamiento vigente
- I.1.4 Descripción del ámbito
- I.1.5 Descripción del proyecto objeto de la licencia
- I.1.6 Resumen comparativo de determinaciones urbanísticas
- I.1.7 Servidumbres aeronáuticas
- I.1.8 Zonificación acústica

I.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- I.2.1 Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información
- I.2.2 Documentación que facilita la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía

I.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- I.3.1 Objetivo medioambiental y de sostenibilidad (art. 79 RGLISTA)
- I.3.2 Objetivos y criterios de la propuesta
- I.3.3 Justificación de la ordenación de volúmenes propuesta
- I.3.4 Ordenación propuesta. Descripción por zonas
- I.3.5 Justificación del cumplimiento del marco patrimonial
- I.3.6 Servidumbres Aeronáuticas
- I.3.7 Viabilidad económica

II. CARTOGRAFÍA

- II.1 Planos de información
- II.2 Planos de ordenación

III. RESUMEN EJECUTIVO

IV. ANEXOS

V. DATOS ESPACIALES

VI. METADATOS

I. MEMORIA

I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

I.1.1 Objeto del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle se formula al amparo del artículo 71.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y del artículo 94 del Reglamento General de la LISTA (RGLISTA), aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, con la finalidad de ajustar, en el marco del vigente Plan Especial PE-R.2 para la Ordenación del Conjunto Arquitectónico del Convento de la Trinidad, los parámetros de ocupación en planta sótano y la ordenación de la plataforma y espacios libres, en los términos que se describen en el presente documento.

La necesidad de redactar este instrumento de ordenación surge del Informe de Servicio emitido por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga (expediente PL 2025-1767, de fecha 11 de diciembre de 2025), en respuesta al informe del Servicio de Licencias de 18 de septiembre de 2025 sobre el Proyecto de Rehabilitación del Antiguo Convento de la Trinidad y Urbanización de su Entorno (LOBRAS-140/2025).

Dicho informe concluye que, si bien el proyecto se atiene a los fines del Plan Especial vigente y no afecta a la protección del edificio ni a los usos urbanísticos previstos, las soluciones adoptadas para el programa actual — Centro Cultural, Archivo Provincial Intermedio y Sede Administrativa— difieren del programa original del Plan Especial en cuanto a la ocupación en planta semisótano y al tratamiento de la plataforma. Se indica expresamente que *«el instrumento adecuado para dar cabida al proyecto es un Estudio de Detalle que, formulado sobre el marco urbanístico del Plan Especial, ajuste los parámetros de ocupación en planta sótano y redefina el tratamiento de la plataforma»*.

El Estudio de Detalle es un instrumento de ordenación de rango inferior al Plan Especial, que permite completar o adaptar la ordenación detallada del mismo sin contradecir sus determinaciones estructurales. En ningún caso puede alterar la calificación urbanística, los usos globales ni la protección patrimonial del conjunto. Su objeto se ciñe estrictamente a la ordenación de volúmenes según lo establecido en el artículo 94 del RGLISTA.

I.1.2 Antecedentes históricos y urbanísticos

El Convento de la Trinidad de Málaga es un conjunto monumental de excepcional valor patrimonial, fundado entre los años 1495 y 1502 por D. Francisco Ramírez de Madrid, sobre terrenos cedidos en los que había estado instalada la tienda de campaña de la reina Isabel la Católica durante el asedio para la reconquista de la ciudad (1487). El conjunto está formado por la Iglesia —la parte más antigua, con nave principal de 33 × 9 m cubierta por alfarje con armadura de par y nudillo— y el cuerpo del Convento, desarrollado en torno a un claustro cuadrado de unos 24 m de lado con galerías en todos sus lados excepto el ocupado por la Iglesia.

El conjunto sufrió importantes modificaciones durante el siglo XVII bajo el patrocinio de Beatriz Galindo. En el siglo XVIII se reformó el crucero y se construyó la escalera claustral. Tras la Ley de Desamortización de Mendizábal (1835), el convento fue suprimido y pasó a ser cuartel entre 1853 y 1974, quedando en un estado lamentable de conservación. Fue declarado Monumento Histórico Artístico de carácter nacional en 1980 (BOE de 20/03/80) y, conforme a la disposición adicional primera de la Ley 16/1985 LPHE, ostenta la consideración de Bien de Interés Cultural (BIC).

Entre 1983 y 1986, el Ministerio de Cultura realizó obras de conservación y consolidación, y en 1995 el Ayuntamiento de Málaga demolió varios edificios militares con carácter previo a la edificación del nuevo edificio del Archivo Histórico Provincial.

I.1.3 Marco de planeamiento vigente

El marco de ordenación urbanística sobre el que actúa el presente Estudio de Detalle es el siguiente:

-Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (PGOU), aprobado definitivamente en 2011, que clasifica el ámbito como Suelo Urbano Consolidado y asigna al inmueble el grado de Protección Integral en el Catálogo de Edificios Protegidos (ficha M11).

-Plan Especial para la Ordenación del Conjunto Arquitectónico del Convento de la Trinidad (PE-R.2), aprobado definitivamente el 28 de julio de 2011, que constituye el marco de ordenación pormenorizada vigente. Fue redactado para dar soporte urbanístico al proyecto del «Parque de los Cuentos» surgido de un concurso

internacional de ideas (equipo UTE Trinitarios: Manuel Rocha de Aires Mateus, F. Javier López Rivera, Ramón Pico Valimaña), encargado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

-Legislación de Patrimonio Histórico: Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE) y Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

-Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General (Decreto 550/2022, RGLISTA).

-Real Decreto 369/2023, de 26 de abril, en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

-Normas Directoras de documentación electrónica aprobadas por Orden de 18/02/2026 (BOJA 24/02/2026) e Instrucción 2026/01 de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

I.1.4 Descripción del ámbito

El ámbito del presente Estudio de Detalle coincide íntegramente con el ámbito delimitado por el Plan Especial PE-R.2, situado en el Distrito Municipal nº 4 (Bailén-Miraflores) de Málaga, con fachadas a las calles Martínez de la Rosa y Velarde, limitando al norte con la calle Séneca y al este con la calle Cesáreo Martínez. La referencia catastral del inmueble es 2156101UF7625N0001UB.

El conjunto comprende: el edificio histórico del Convento (iglesia y claustro, con Protección Integral), el volumen rectangular alineado a fachada sobre la calle Martínez de la Rosa, la plataforma elevada sobre la que se asienta el convento, y el edificio del Archivo Histórico Provincial adyacente.

I.1.5 Descripción del proyecto objeto de la licencia

El Proyecto de Rehabilitación del Antiguo Convento de la Trinidad y Urbanización de su Entorno (LOBRAS-140/2025) tiene por objeto dar un nuevo uso cultural al inmueble: Centro Cultural, Archivo Provincial Intermedio y Sede Administrativa. Se trata de un programa de usos diferente al del Parque de los Cuentos que motivó la redacción del Plan Especial, si bien compatible con los fines y objetivos del mismo.

Según el Informe de Servicio de Planificación (PL 2025-1767), comparando la ordenación del Plan Especial con la propuesta presentada se observa que:

- El volumen del edificio protegido (convento, claustro e iglesia) no se altera.
- Sobre el volumen rectangular alineado a fachada a C/ Martínez de la Rosa, no sujeto a protección, se mantiene básicamente lo propuesto en el Plan Especial: demolerlo y sustituirlo por un volumen similar, aunque con menor longitud y diferente lenguaje arquitectónico.
- La ocupación en planta semisótano varía sensiblemente respecto al Plan Especial, aunque se mantienen básicamente las cotas de forjado de modo que el volumen queda por debajo de la plataforma del convento y semienterrado respecto al nivel más bajo del edificio de archivos.
- El tratamiento de la plataforma es muy diferente: desaparece el pozo circular de acceso a plantas inferiores y se abren patios en posición distinta.

Ninguna de estas discrepancias afecta a la protección del edificio, ni altera los usos urbanísticos previstos ni entra en juego el aprovechamiento urbanístico. Por ello, el Informe de Servicio concluye que el instrumento adecuado es este Estudio de Detalle.

I.1.6 Resumen comparativo de determinaciones urbanísticas

A continuación, se presenta la comparativa entre las determinaciones del Plan Especial PE-R.2 vigente y las propuestas del presente Estudio de Detalle:

Determinación	Plan Especial PE-R.2 (2011)	Estudio de Detalle
Edificio protegido (BIC)	Se rehabilita sin alteración de volúmenes	Sin variación — se mantiene íntegramente
Edificio lineal a C/ Martínez de la Rosa	Demolición y sustitución por volumen similar (2 plantas, cubierta inclinada)	Demolición y sustitución — menor longitud, diferente lenguaje arquitectónico. Uso: Archivo/Sede administrativa
Ocupación planta sótano -2 (cota)	Zona 7 — sótano/semisótano	Reconfiguración del área de

-7,70)	destinados a aparcamiento, instalaciones y archivos (cota -7,50)	movimiento. Uso: Archivo Provincial Intermedio, aparcamiento e instalaciones. <i>Área máxima según plano adjunto</i>
Ocupación planta sótano -1 (cota -3,85)	Zona 6 y Zona 7 — semisótano: vestíbulo, servicios, aparcamiento (cotas -3,50 / -4,50)	Reconfiguración del área de movimiento. Uso: Archivo/Sede administrativa (oficinas, depósitos, servicios). <i>Área máxima según plano adjunto</i>
Tratamiento de plataforma y espacios libres	Pozo circular de acceso. Grandes zonas ajardinadas (Zona 3 y 4). Cubierta de explanada sobre semisótano.	Eliminación del pozo circular. Apertura de patios en nuevas posiciones. Reconfiguración de espacios libres y ajardinados manteniendo la lógica de plataforma
Usos globales	Equipamiento Cultural / Parque de los Cuentos	Equipamiento Cultural: Centro Cultural, Archivo Provincial Intermedio, Sede Administrativa
Protección patrimonial	Protección Integral BIC	Sin variación — protección mantenida
Alturas sobre rasante	Máx. 2 plantas sobre cota 0,00 (Zona 8). Edificio lineal: cotas 0,00 y +5,25	Sin variación
Aprovechamiento urbanístico	No entra en juego	Sin variación

I.1.7 Servidumbres aeronáuticas

En materia de Servidumbres Aeronáuticas, es de aplicación el Real Decreto 369/2023, de 26 de abril. La Dirección General de Aviación Civil considera todo el municipio de Málaga como zona de maniobra de aproximación de aviones, por lo que el presente instrumento debe ser remitido para su preceptivo informe. La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, 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 gálibo de viario o vía férrea.

A estos efectos, se incluye en los planos de información el Plano de Servidumbres Aeronáuticas (aeródromo y radioeléctricas) correspondiente al Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

Como justificación se incluyen en los planos del presente documento el plano de servidumbres aeronáuticas para el ámbito del estudio de detalle.

I.1.8 Zonificación acústica (P.2.12 PGOU)

En materia de Zonificación Acústica, el ámbito se rige por las disposiciones recogidas en el plano P.2.12 del PGOU de Málaga. Como justificación se incluyen en los planos del presente documento el plano de zonificación acústica para el ámbito del estudio de detalle.

I.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

I.2.1 Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información

De conformidad con lo establecido en el artículo 85.1.e) del RGLISTA y en el artículo 94 del mismo texto reglamentario, el presente Estudio de Detalle se ha elaborado adoptando los siguientes medios técnicos y materiales para el fomento de la participación ciudadana y el acceso a la información:

- Publicación íntegra del documento en la sede electrónica del Ayuntamiento de Málaga y en el Portal de Transparencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo (urbanismo.malaga.eu), garantizando el acceso libre y gratuito a la documentación durante todo el periodo de información pública.
- Elaboración de un Resumen Ejecutivo de contenido reducido (apartado 3 del presente documento), redactado en lenguaje accesible para la ciudadanía, que sintetiza el objeto, la ordenación propuesta y las modificaciones respecto al Plan Especial vigente.
- Comunicación a los organismos y entidades con competencias sectoriales en el ámbito del Bien de Interés Cultural, con especial referencia a la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, a la que se dará traslado del presente instrumento conforme a lo indicado en el Informe de Servicio PL 2025-1767.

I.2.2 Documentación que facilita la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía

Con el fin de facilitar la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía, el Resumen Ejecutivo incorpora:

- Delimitación gráfica del ámbito del Estudio de Detalle y su relación con el entorno urbano.
- Descripción simplificada de las modificaciones que se introducen respecto al Plan Especial vigente.
- Planos esquemáticos de las áreas de movimiento de la edificación que permiten visualizar los cambios de ocupación propuestos.

I.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

I.3.1 Objetivo medioambiental y de sostenibilidad (art. 79 RGLISTA)

Conforme al artículo 79 del RGLISTA, se justifican a continuación los criterios de sostenibilidad que rigen la propuesta del presente Estudio de Detalle:

a) Diseño del espacio público

La plataforma libre al Oeste del Convento se configura como un espacio público de uso libre y acceso completamente público desde la calle Martínez de la Rosa. El nuevo diseño de la plataforma, con patios de iluminación natural de planta trapezoidal, adoquín cerámico de tonalidad clara, arbolado de hoja caduca en los patios y en los paseos peatonales perimetrales, y junta verde entre las piezas de pavimento, contribuye a la reducción del efecto isla de calor urbana y favorece la biodiversidad en el barrio de la Trinidad.

La integración de la plataforma con la trama peatonal del barrio se realiza a través de rampas y escaleras accesibles que conectan la cota de la calle Martínez de la Rosa con el nivel superior de la plataforma, mejorando la permeabilidad peatonal de la manzana. La dimensión y proporción de los patios garantiza condiciones adecuadas de iluminación natural y ventilación cruzada para las plantas inferiores, contribuyendo a la eficiencia energética del conjunto.

b) Red viaria y accesos

La propuesta no modifica la red viaria existente. Los accesos rodados al sótano se mantienen desde la calle Martínez de la Rosa, tal y como prevé el Plan Especial, con rampas de pendiente máxima del 16% en tramos rectos. Se reservan 28 plazas de aparcamiento para personal y uso institucional, superando el mínimo de 26 plazas establecido en el Plan Especial.

c) Zonas verdes y equipamientos públicos

La zona de plataforma libre (equivalente a Zona 4 del Plan Especial) se mantiene íntegramente como espacio de uso público. La propuesta conserva y en su caso mejora el arbolado existente, completándolo con nuevas especies de porte medio adaptadas al clima mediterráneo. Los patios abiertos incorporan arbolado de pequeño porte que contribuye a la regulación térmica y a la calidad ambiental del espacio interior.

d) Eficiencia energética y recursos hídricos

La solución semienterrada de las plantas de archivo y servicios aprovecha la inercia térmica del terreno para garantizar condiciones estables de temperatura y humedad relativa, requisito indispensable para la conservación de los depósitos documentales, reduciendo significativamente la demanda energética de climatización. El pavimento de adoquín cerámico con junta verde favorece la permeabilidad del suelo y contribuye a la recarga del acuífero urbano.

e) Patrimonio cultural

El presente Estudio de Detalle no introduce ninguna modificación en el tratamiento del BIC Convento de la Trinidad. Todos los parámetros de protección del edificio histórico se mantienen inalterados respecto al Plan Especial vigente, y la propuesta de intervención en el edificio protegido se somete a la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.

I.3.2 Objetivos y criterios de la propuesta

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto ajustar la ordenación de volúmenes aprobada en el Plan Especial PE-R.2 a las necesidades del nuevo programa de usos: Centro Cultural, Archivo Provincial Intermedio y Sede Administrativa. Los criterios que inspiran la propuesta son los siguientes:

- Respeto absoluto a la protección patrimonial del Bien de Interés Cultural. El edificio histórico del convento, claustro e iglesia no se altera en ninguno de sus parámetros edificatorios.
- Mantenimiento de los objetivos del Plan Especial vigente: rehabilitación del edificio histórico, construcción semienterrada de los elementos complementarios, y recuperación y puesta en valor de los espacios libres de cara al barrio.

- Adecuación del programa de sótanos a los nuevos requerimientos funcionales, particularmente la incorporación del Archivo Provincial Intermedio, que requiere una distribución diferente de los espacios en planta sótano -2 y -1.
- Reconfiguración de la plataforma y los espacios libres mediante la apertura de patios en nuevas posiciones, suprimiendo el pozo circular de acceso previsto en el Plan Especial, solución que responde mejor a las necesidades del nuevo programa de usos culturales y administrativos.
- Mantenimiento de los usos globales, la zonificación general y los aprovechamientos urbanísticos establecidos en el Plan Especial.

I.3.3 Justificación de la ordenación de volúmenes propuesta

La ordenación de volúmenes que se propone en el presente Estudio de Detalle no excede las competencias que para este instrumento establecen la LISTA y su Reglamento General. Conforme al artículo 94 del RGLISTA, los Estudios de Detalle Tipo I tienen por objeto exclusivamente la ordenación de volúmenes, sin que puedan alterar la calificación del suelo, los usos, el aprovechamiento ni las determinaciones estructurales del planeamiento de rango superior.

La propuesta se justifica en los siguientes términos:

- La ordenación de volúmenes en planta sótano -2 (cota -7,70 m) y sótano -1 (cota -3,85 m) se modifica respecto al Plan Especial exclusivamente en cuanto a la distribución interior del área de movimiento de la nueva edificación semienterrada, sin ampliar el ámbito ni superar las cotas de coronación establecidas. Las áreas máximas de movimiento de la nueva edificación en cada planta quedan delimitadas en los planos de ordenación adjuntos.
- El tratamiento de la plataforma sobre el conjunto de sótanos se redefine mediante la apertura de patios en nuevas posiciones, que sustituyen al pozo circular de acceso previsto en el Plan Especial. Esta solución no implica incremento de la ocupación sobre rasante ni modificación de la rasante exterior del conjunto.
- El volumen del edificio lineal a C/ Martínez de la Rosa se mantiene en dos plantas sobre rasante, desde la cota 0,00, con cubierta inclinada, respetando la imagen urbana recogida en las ordenanzas del Plan Especial.
- Las cotas de forjado de las plantas sótano se mantienen básicamente en los valores establecidos en el Plan Especial, de modo que el volumen queda por debajo de la plataforma del convento y semienterrado respecto al nivel, más bajo, del edificio de archivos.

Se adjuntan a la documentación gráfica los planos de plantas con las áreas de movimiento de la edificación en planta sótano -2, sótano -1 y plantas sobre rasante, que sirven de base para la definición de las presentes modificaciones.

I.3.4 Ordenación propuesta. Descripción por zonas

La zonificación general establecida en el Plan Especial PE-R.2 se mantiene íntegramente. Las modificaciones que introduce el presente Estudio de Detalle afectan exclusivamente a los parámetros de ocupación en planta sótano y a la configuración de la plataforma, sin alterar la naturaleza ni la extensión de las zonas definidas en el Plan Especial. A efectos meramente descriptivos, se indica la incidencia del Estudio de Detalle en cada zona:

Zona 1. Infraestructura Viaria I — Aparcamiento en superficie (cota -3,50)

Sin modificación. Se mantiene la reserva de espacio en C/ Martínez de la Rosa para el aparcamiento de vehículos colectivos, taxis y vehículos de personas con movilidad reducida.

Zona 2. Infraestructura Viaria II — Espacios peatonales (cota -3,50)

Sin modificación. Se mantienen los amplios acerados previstos en la fachada a C/ Martínez de la Rosa, con acceso rodado exclusivo para vehículos de carga y descarga.

Zona 3. Verde I — Espacios libres (cota -0,15)

El tratamiento de los espacios al Este del edificio del convento se adapta a los nuevos requerimientos del programa de usos. Se mantiene la vocación de espacio libre exterior vinculado al uso cultural, incluyendo el claustro central del Convento.

Zona 4. Verde II — Parques urbanos y Jardines (cotas 0,00 y +1,00)

La plataforma arbolada se reconfigura con apertura de patios en nuevas posiciones, eliminando el pozo circular de acceso a plantas inferiores previsto en el Plan Especial. Se mantiene el uso de parque y jardín urbano de acceso público desde C/ Martínez de la Rosa. La superficie ajardinada sobre la explanada se conserva en términos globales equivalentes.

Zona 5. Edificación con Protección Integral — Uso Cultural (cotas 0,00 / +3,73 / +6,80 / +11,52)

Sin modificación. El edificio del Antiguo Convento, claustro e iglesia se rehabilita para uso cultural manteniendo íntegramente su protección integral como BIC. Las obras permitidas son exclusivamente las de conservación y restauración, con el máximo respeto de los valores arquitectónicos.

Zona 6. Nueva Edificación Semienterrada I — Uso Cultural (semisótano, cota -3,85 / -6,00)

El área de movimiento de la nueva edificación semienterrada se redefine conforme al plano de ordenación adjunto, adaptándose al nuevo programa de usos (centro de recepción, salas de uso cultural, vestíbulo). Se mantienen las cotas de forjado establecidas en el Plan Especial y la condición de semienterrada bajo la explanada.

Zona 7. Nueva Edificación Semienterrada II — Uso Cultural, Archivo e Instalaciones (sótano, cotas -7,70 / -3,85 / -4,50)

La ocupación en planta sótano -2 y la distribución interior se reconfiguran para alojar el Archivo Provincial Intermedio, además de los espacios de instalaciones, almacenes y servicios. El área máxima de movimiento de la nueva edificación en esta planta se delimita en el plano de ordenación adjunto, sin superar la cota de coronación establecida en el Plan Especial.

Zona 8. Nueva Edificación sobre Rasante — Uso Cultural, Administración y Servicios (cotas 0,00 y +5,25)

Sin modificación en cuanto a los parámetros de ordenación. El nuevo volumen que sustituye al edificio lineal de origen militar mantiene dos plantas sobre rasante y cubierta inclinada, con el mismo carácter que establece el Plan Especial, aunque adaptado al lenguaje arquitectónico del proyecto de rehabilitación.

I.3.5 Justificación del cumplimiento del marco patrimonial

El Convento de la Trinidad está inscrito como Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento, sujeto al régimen de protección establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. El presente Estudio de Detalle respeta íntegramente este régimen de protección:

- El volumen del edificio protegido no se altera en ninguno de sus elementos arquitectónicos.
- Las obras a realizar en el edificio histórico se limitan a las de conservación y restauración, en los términos establecidos en la Zona 5 de las Ordenanzas del Plan Especial.
- Las nuevas edificaciones se desarrollan en su totalidad de forma semienterrada bajo la plataforma del convento, respetando la imagen exterior del conjunto.
- La ordenación propuesta se ha elaborado con la premisa de no afectar la protección del edificio, tal y como reconoce el Informe de Servicio de Planificación PL 2025-1767.

Conforme a lo señalado en el Informe de Servicio, el Estudio de Detalle y el expediente de licencia se trasladarán a la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía para los efectos oportunos.

I.3.6 Servidumbres Aeronáuticas

En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 369/2023, de 26 de abril, se incorpora a los planos de información el Plano de Servidumbres Aeronáuticas (aeródromo y radioeléctricas) del Plan Director del

Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol (disponible en <https://www.transportes.gob.es>). La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras determinan las alturas máximas que no debe sobrepasar ninguna construcción, incluyendo todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. La propuesta respeta las servidumbres aeronáuticas vigentes y no se identifican afecciones adicionales que limiten el desarrollo planteado. Como justificación se incluyen en los planos del presente documento el plano de servidumbres aeronáuticas para el ámbito del estudio de detalle.

I.3.7 Viabilidad económica

De conformidad con el artículo 94 RGLISTA y el artículo 22 de la LISTA, el presente Estudio de Detalle no genera nuevas cargas de urbanización ni modifica el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan Especial. Al no afectar a sistemas generales, viario, zonas verdes o espacios libres de cesión obligatoria, no resulta exigible la formulación de un Estudio Económico-Financiero completo ni el Informe de Sostenibilidad Económica regulado en el artículo 82 LISTA.

El promotor es la Junta de Andalucía (Consejería de Turismo, Cultura y Deporte), cuya capacidad de financiación viene garantizada por las consignaciones presupuestarias del Gobierno de la Junta de Andalucía. El coste estimado de las obras de rehabilitación y obra nueva, según la memoria del Proyecto Básico presentado a licencia, asciende a la cantidad reflejada en el presupuesto de dicho proyecto, siendo la totalidad de la inversión de carácter público.

No se prevé generación de plusvalías urbanísticas ni alteración del valor de suelo como consecuencia del presente instrumento, dado que este se limita al ajuste de parámetros de ocupación y tratamiento de espacio libre sin variación del uso ni de la edificabilidad global.

II. CARTOGRAFÍA

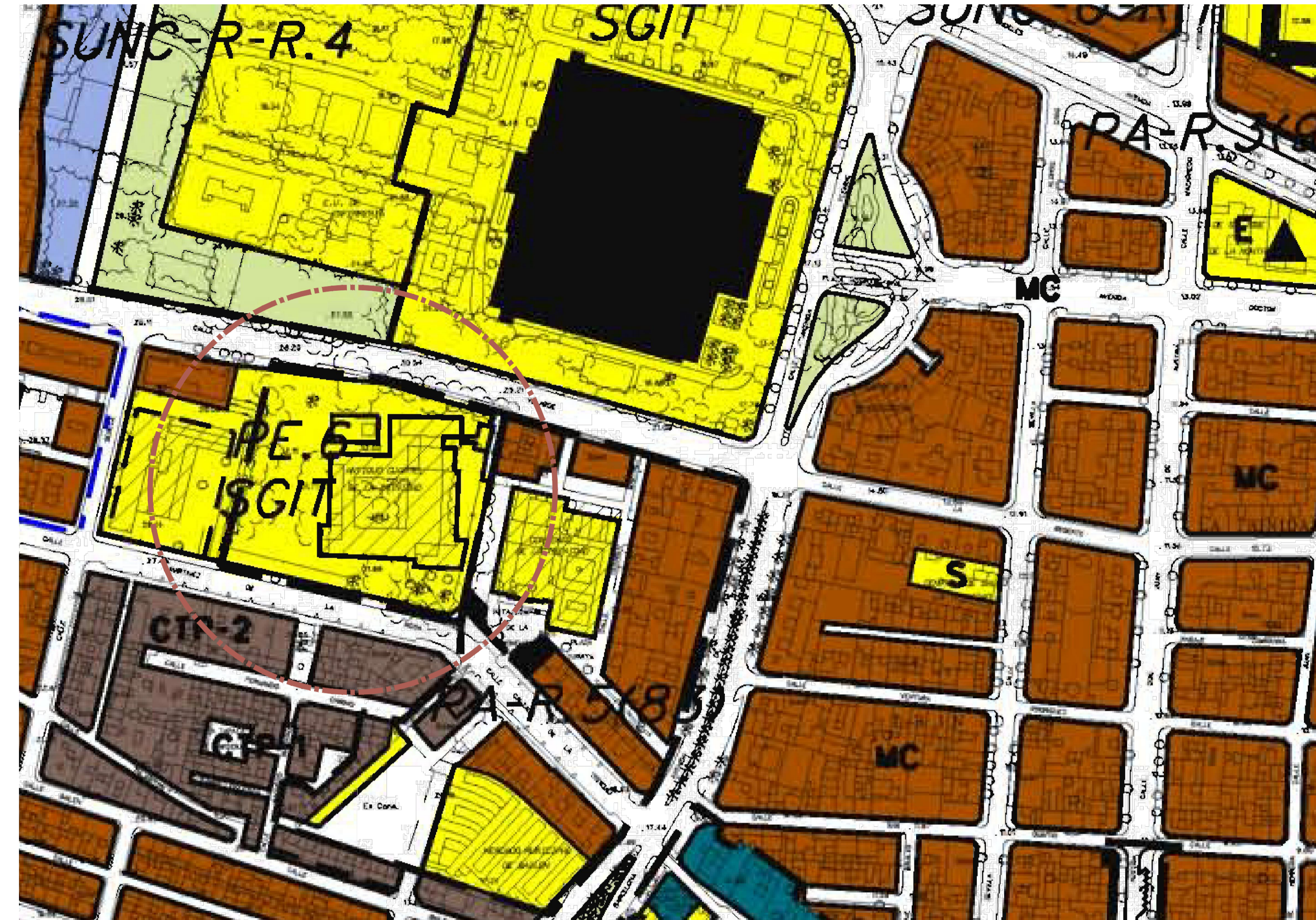
II.1. Planos de información

PLANO	TÍTULO	ESCALA/S
CI01	Plano de situación sobre ortofoto y cartografía PGOU	1/2.500
	Estado actual del ámbito con base topográfica	1/500
	Calificación, usos y sistemas actuales (P.2.1 PGOU)	1/1500
CI02	Servidumbres aeronáuticas	1/2.000
	Zonificación acústica (P.2.12 PGOU)	1/2.000



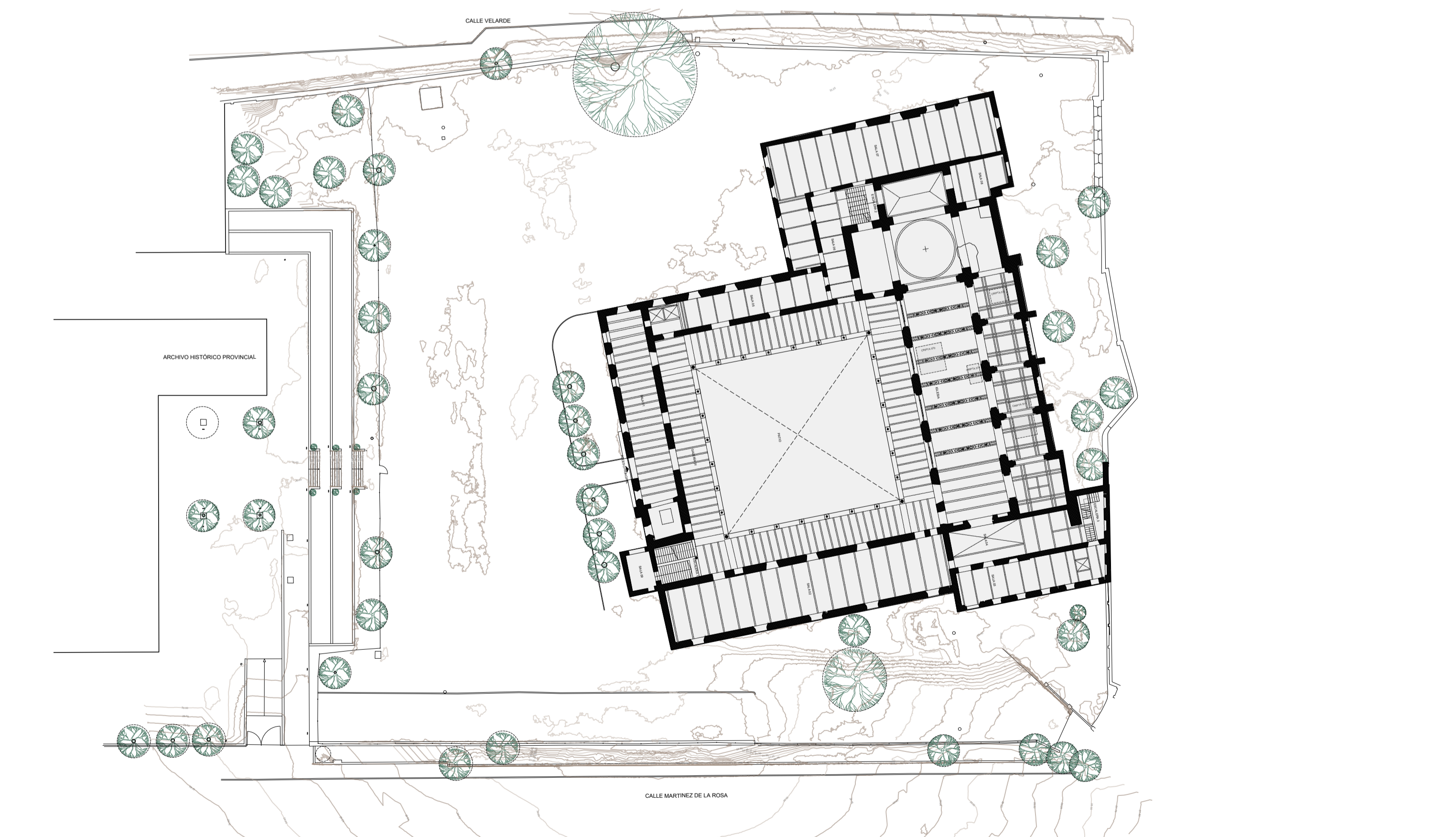
Plano de situación sobre ortofoto y cartografía PGOU

E:1/2500
0 10 100
M



Calificación, usos y sistemas actuales (P.2.1 PGOU)

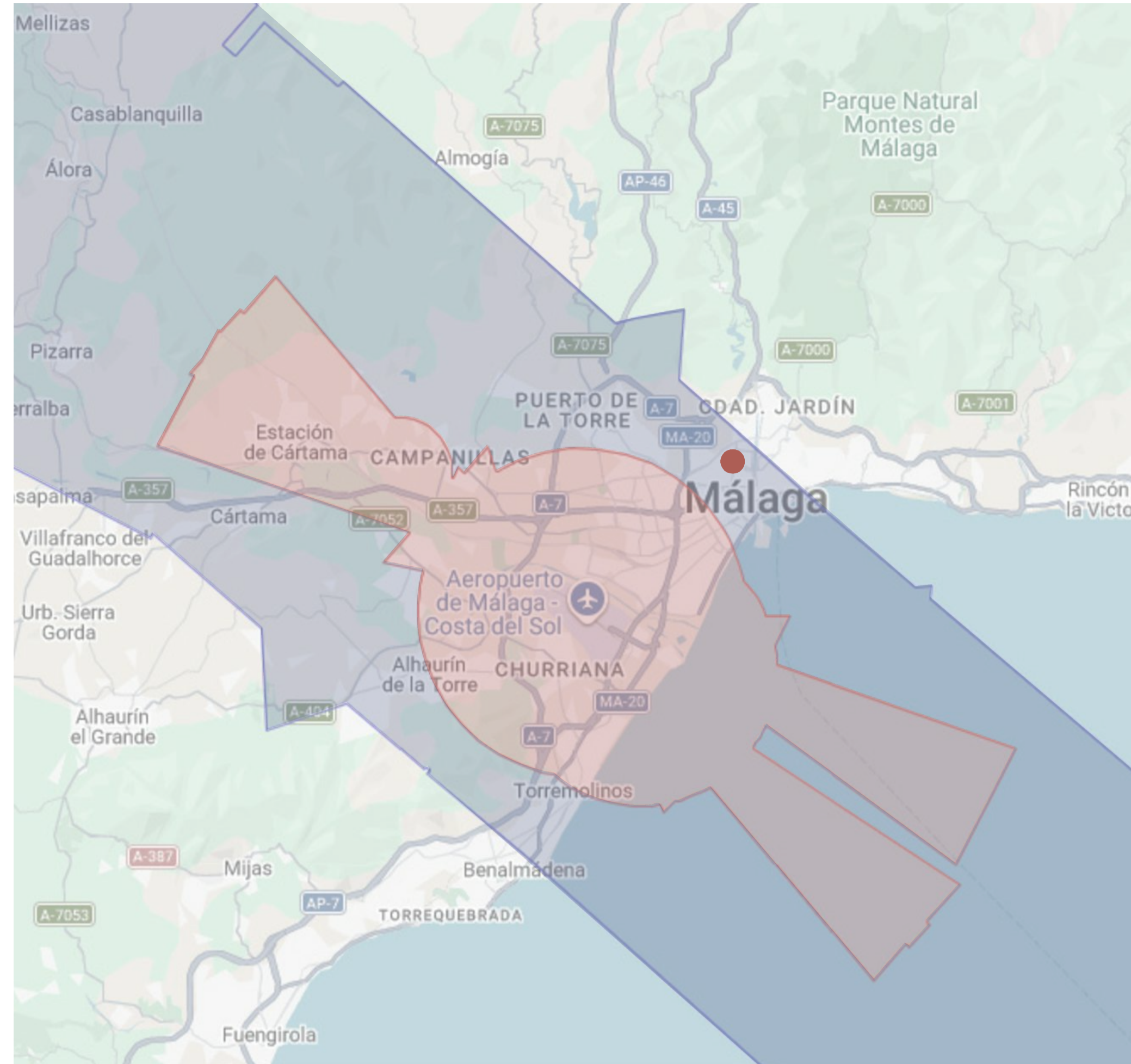
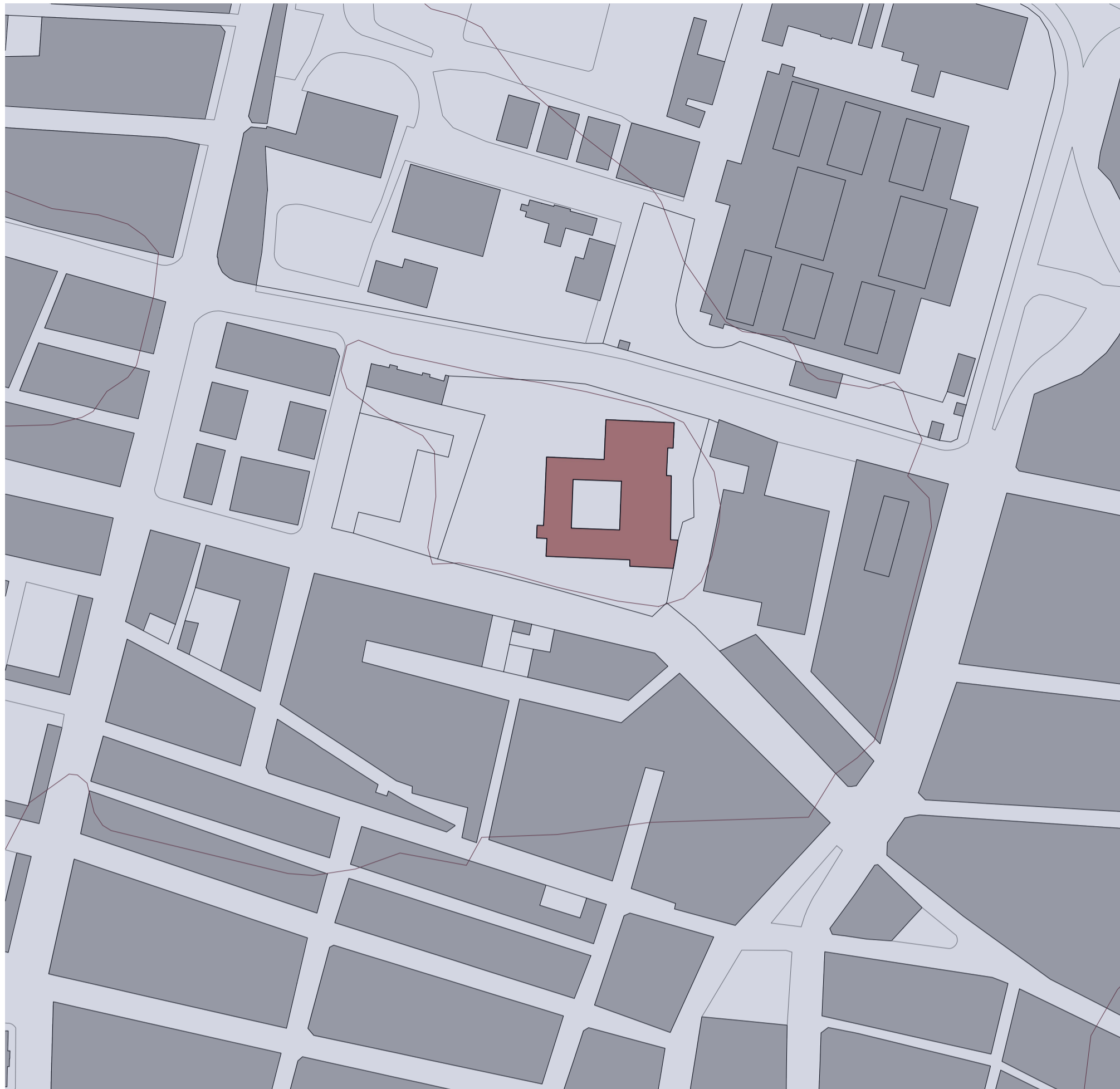
E:1/1500
0 10 50
M



Plano de estado actual del ámbito con base topográfica

E:1/500
0 5 25
M

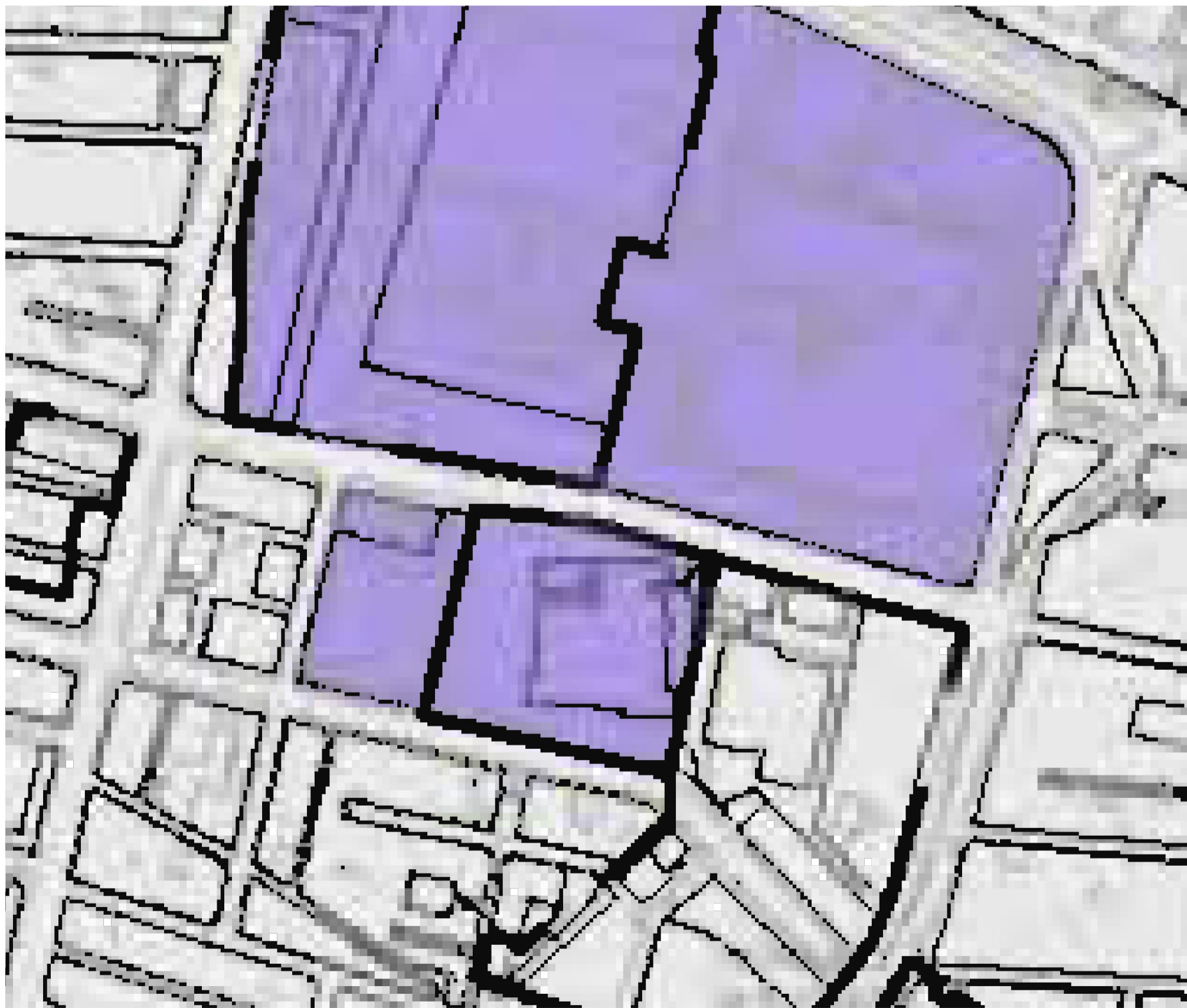
ORDENACION ESTRUCTURAL	SISTEMAS GENERALES	ORDENACION PORMENORIZADA	DOTACIONES
USOS GLOBALES <ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD USO PRODUCTIVO USO EMPRESARIAL USO LOGISTICO USO COMERCIAL USO HOTELERO USO ESPACIO LIBRE USO EQUIPAMIENTO 	SISTEMAS GENERALES <ul style="list-style-type: none"> SGIT S. G. DE INTERES TERRITORIAL SO S. G. MUNICIPAL SG-CAL S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SGNS-CAL S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SGNSU-CAL S. G. ADSCRITO AL SUELO NO URBANIZABLE S. G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES RED VIARIA SISTEMAS SISTEMA G. METROPOLITANO LINEA DE METRO S. G. EN SUBSUELO SOLUCION INDICATIVA EN CASO DE EJECUTARSE ALGUNA ACTUACION LA DETERMINARA Y APROBARA EL ORGANISMO TITULAR DE LA VIA SG-1 S. G. DE ESPACIOS LIBRES SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS S. G. DE INFRAESTRUCTURAS 	CALIFICACIONES <ul style="list-style-type: none"> PEPRN CIUDAD HISTORICA - Centro CH CIUDAD HISTORICA - Parcela Norte CH3 CIUDAD HISTORICA - Trinidad Parcela MC MANZANA CERRADA CA ORDENACION ABIERTA CJ CIUDAD JARDIN COLONIA TRADICIONAL POPULAR CTP-1 AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS CTP-1 EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS UAS UNIFAMILIAR AISLADA UAD UNIFAMILIAR ADOSADA H HOTELERO PROD PRODUCTIVO 1/2/3 PROD-4 PRODUCTIVO 4 PROD-5 PRODUCTIVO 5 CO COMERCIAL ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS 	DOTACIONES <ul style="list-style-type: none"> ESPACIO LIBRE EQUIPAMIENTO E EDUCATIVO S SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL D DEPORTIVO ▲ ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION SISTEMA LOCAL TECNICO VIARIO LOCAL DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS <ul style="list-style-type: none"> PROTECCION INTEGRAL PROTECCION ARQUITECTONICA PROTECCION ARBOREA JARDIN CATALOGADO TRAZADO ACUEDUCTO DE SAN TELMO DELIMITACION DE CALIFICACIONES LINEA LIMITE EDIFICACION DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE DESLINDE MARITIMO TERRESTRE PROPUESTO DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUESTO COINCIDENTE LINEA DE RIBERA PROPUESTA COINCIDENTE CON DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE LINEA DE RIBERA DE MAR LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION



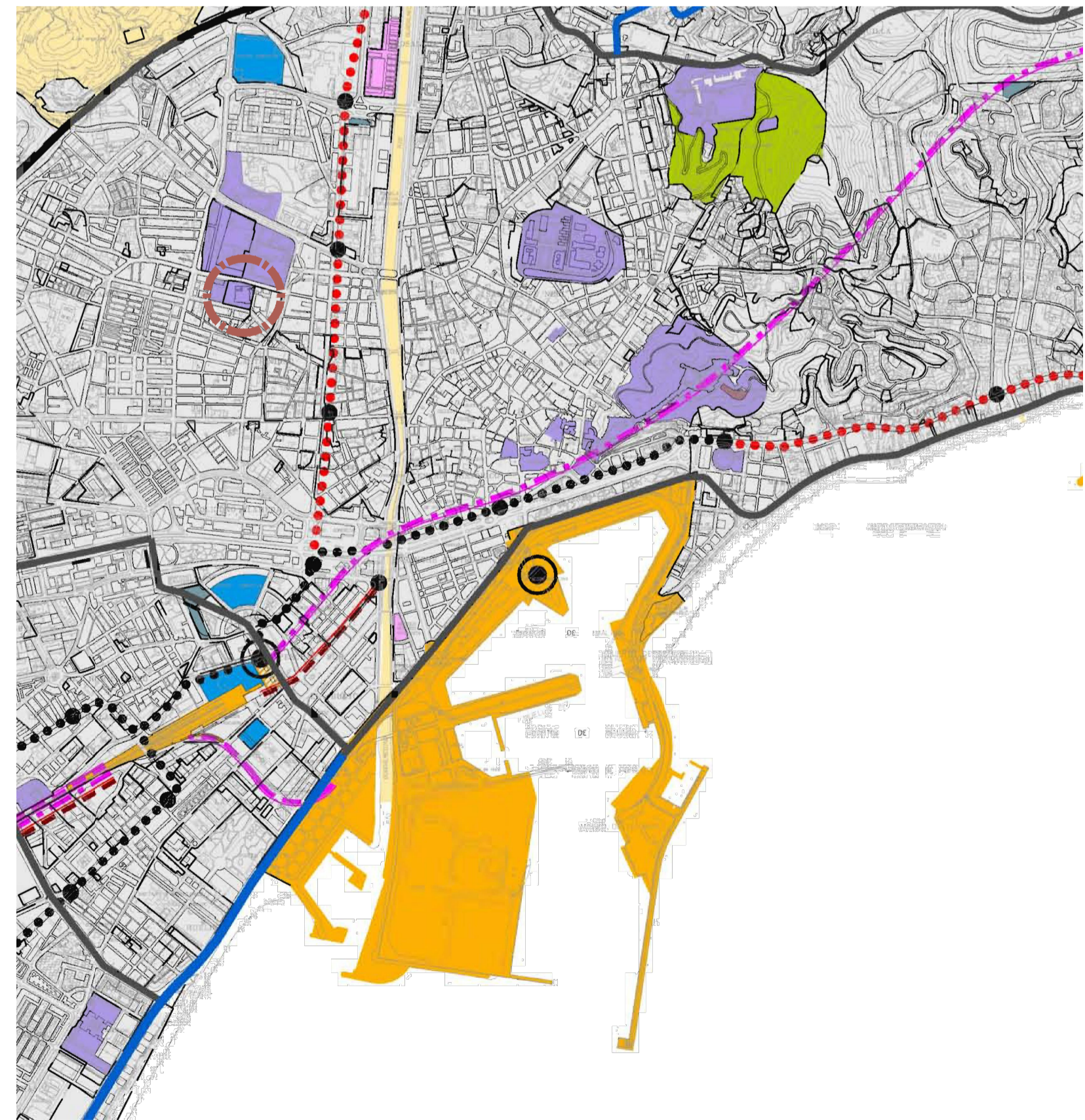
LEYENDA

- Servidumbres de operación
- Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas
- Situación edificación

Servidumbres aeronáuticas



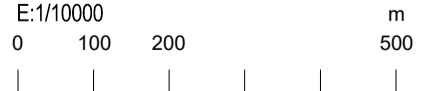
Zonificación acústica (P.2.12 PGOU)



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO		OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES.			
	SNU				
	a-RESIDENCIAL				
	b-INDUSTRIAL				
	c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS				
	d-TERCIARIO				
	e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL				
	f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE				
	g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS				
	h-TURISTICO				

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
f Sectores del territorio afectados o sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1).	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g Zonas del territorio con espacios naturales protegidos.	60	60	50
h Sectores del territorio con predominio de suelo de uso turístico.	70	70	65

(1) Según Anexo II del RD.1367/2007



ESTUDIO DE DETALLE
 OBRAS DE REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL ANTIGUO CONVENTO DE LA TRINIDAD, Y URBANIZACIÓN DE SU ENTORNO, PARA USO COMO CENTRO CULTURAL, ARCHIVO PROVINCIAL INTERMEDIO Y SEDE ADMINISTRATIVA. MÁLAGA.
 EXPEDIENTE CCUL-28-2022 / CONTR-2022-0000115173

Servidumbres aeronáuticas
 Zonificación acústica (P.2.12 PGOU)

AUTORES
 UTE FRESNEDA ZAMORA TRINIDAD

2026

N

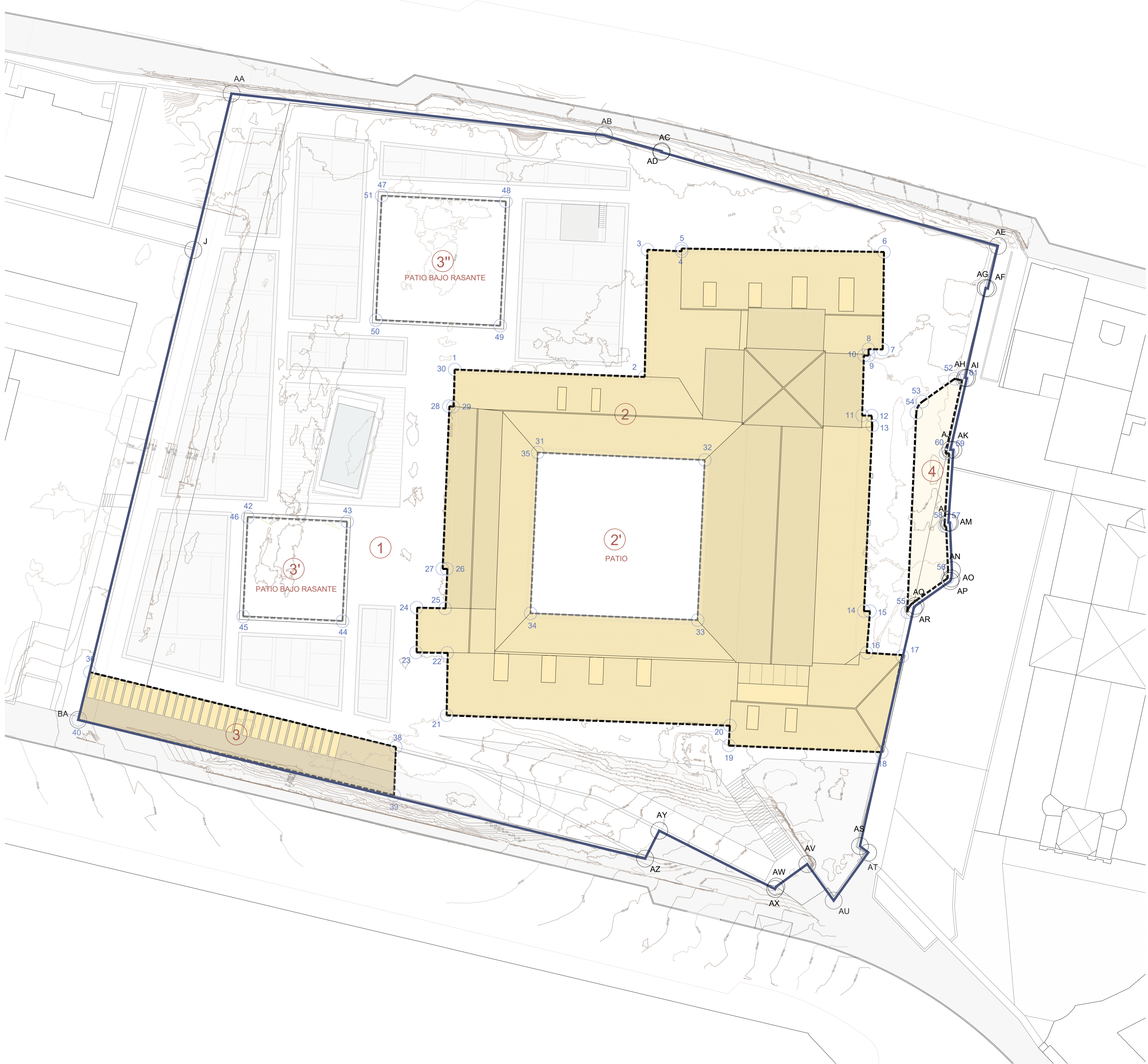
C102
 Nº PLANO

II. CARTOGRAFÍA

II.2. Planos de ordenación

PLANO	TÍTULO	ESCALA/S
CO01	Ordenación propuesta sobre base topográfica georreferenciada. Planta de cubierta y plataforma	1/300
CO02	Alineaciones y rasantes. Planta Sótano -1. Área de movimiento de la edificación	1/300
CO03	Área de movimiento de la edificación. Planta Sótano -2 y Plantas sobre rasante	1/300
CO04	Secciones transversales y longitudinales. Ordenación de volúmenes	1/300
CO05	Plano de gestión. Usos pormenorizados por zonas	1/500
	Plano de infraestructuras. Conexiones a redes urbanas existentes	1/500
	Plano de espacios libres y zonas verdes	1/500

ESTADO REFORMADO
Parcela y edificaciones propuestas con georeferenciación en coordenadas UTM



1 PARCELA		
	X	Y
AA	372001.4591	4065496.7436
AB	372053.8493	4065490.8817
AC	372061.9740	4065488.6336
AD	372061.9377	4065488.5039
AE	372109.3032	4065475.3103
AF	372107.8817	4065469.3064
AG	372107.5819	4065469.3746
AH	372104.7073	4065456.7388
AI	372104.9376	4065456.6864
AJ	372102.6112	4065446.6167
AK	372103.0434	4065446.5968
AL	372102.3400	4065436.3700
AM	372102.5458	4065436.3586
AN	372102.8291	4065429.6666
AO	372102.7523	4065428.4934
AP	372102.5931	4065428.1290
AQ	372097.7111	4065424.6564
AR	372097.4465	4065424.2542
AS	372089.8872	4065390.8392
AT	372091.0601	4065389.9501
AU	372086.1890	4065383.1736
AV	372082.4793	4065388.3041
AW	372078.1180	4065385.1505
AX	372077.9378	4065384.7934
AY	372061.6415	4065393.0160
AZ	372059.6534	4065389.0759
BA	371979.8799	4065408.6112

2' PATIO CONVENTO (EXISTENTE)		
	X	Y
31	372044.5485	4065446.2193
32	372068.0549	4065445.1665
33	372067.0459	4065422.6379
34	372043.5351	4065423.5932
35(31)	372044.5485	4065446.2193

3 ARCHIVO (NUEVO)		
	X	Y
36	371981.5209	4065415.3132
38	372024.5771	4065404.7709
39	372024.2487	4065397.7475
40	371979.8799	4065408.6112
41(36)	371981.5209	4065415.3132

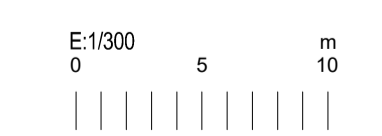
3' PATIO ARCHIVO 1 (NUEVO)		
	X	Y
42	372003.7398	4065437.1337
43	372017.7251	4065436.4918
44	372017.0832	4065422.5065
45	372003.0979	4065423.1484
46(42)	372003.7398	4065437.1337

2 CONVENTO (EXISTENTE)		
	X	Y
1	372032.8651	4065457.8962
2	372059.6022	4065456.8651
3	372059.9863	4065474.7557
4	372064.8021	4065474.5400
5	372064.8087	4065474.9296
6	372093.2698	4065474.4419
7	372093.0886	4065460.7367
8	372091.0971	4065460.7771
9	372091.1038	4065459.8724
10	372090.4438	4065459.8927
11	372090.1998	4065451.4444
12	372091.5325	4065451.4113
13	372091.6198	4065450.0074
14	372090.4514	4065423.9175
15	372091.3005	4065423.8794
16	372090.8341	4065418.0358
17	372095.8240	4065417.5705
18	372092.9573	4065404.0606
19	372071.4348	4065404.9984
20	372071.5937	4065407.7890
21	372031.7338	4065409.2518
22	372031.8018	4065418.0258
23	372027.4267	4065418.1042
24	372027.5035	4065424.3874
25	372031.5057	4065424.2976
26	372031.7535	4065429.8314
27	372031.0945	4065429.8609
28	372032.0359	4065452.7332
29	372032.6341	4065452.6756
30(1)	372032.8651	4065457.8962

3'' PATIO ARCHIVO 2 (NUEVO)		
	X	Y
47	372022.5830	4065482.3542
48	372040.0646	4065481.5518
49	372039.2622	4065464.0702
50	372021.7806	4065464.8726
51(47)	372022.5830	4065482.3542

4 RECINTO INSTALACIONES		
	X	Y
52	372103.2254	4065456.6026
53	372098.6672	4065453.3855
54	372097.8225	4065451.8426
55	372096.5410	4065423.7697
56	372102.1873	4065428.5540
57	372102.0251	4065435.8446
58	372101.7695	4065435.8587
59	372102.4652	4065446.0809
60	372101.9270	4065446.1057
61	372104.2684	4065456.3721

NOTA:
LOS PATIOS DEL ARCHIVO (3' Y 3'') SON PATIOS SITUADOS BAJO RASANTE



ESTUDIO DE DETALLE
OBRAS DE REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL ANTIGUO CONVENTO DE LA TRINIDAD, Y URBANIZACIÓN DE SU ENTORNO, PARA USO COMO CENTRO CULTURAL, ARCHIVO PROVINCIAL, INTERMEDIO Y SEDE ADMINISTRATIVA. MÁLAGA
EXPEDIENTE: CCUL-28-2022 / CONTR-2022-0000115173

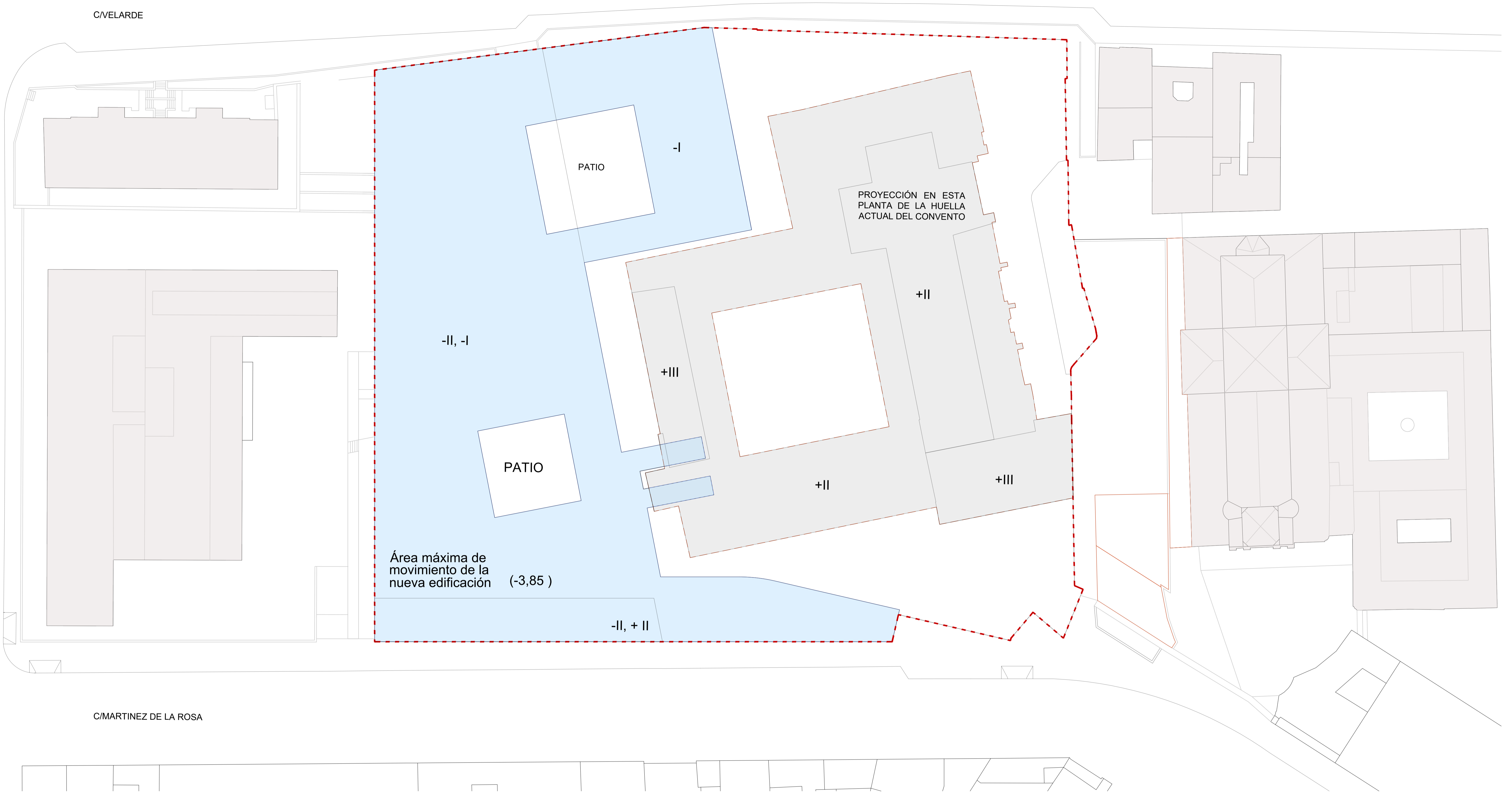
Ordenación propuesta sobre base topográfica georeferenciada.

AUTORES
UTE FRESNEDA ZAMORA TRINIDAD

2026

CO01
Nº PLANO

C/VELARDE



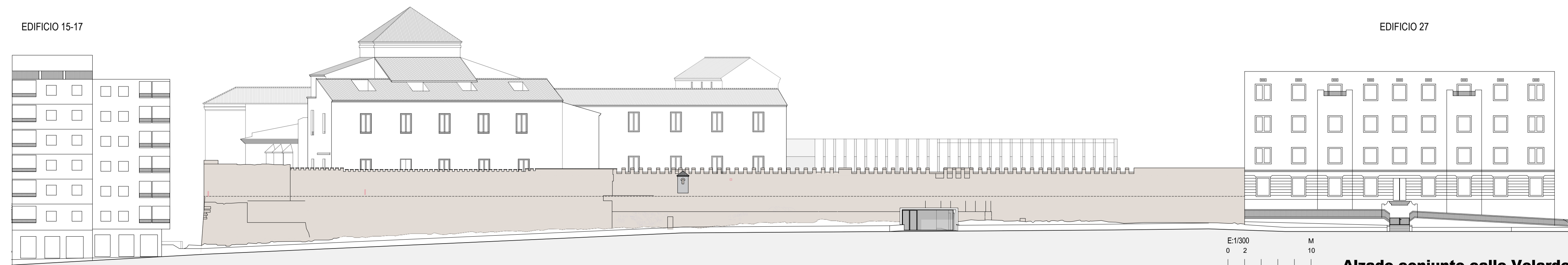
C/MARTINEZ DE LA ROSA

Alineaciones y rasantes. Planta sótano -1 (-3.85m). Área de movimiento de la edificación.

E:1/300 M
 0 2 10

EDIFICIO 15-17

EDIFICIO 27



E:1/300 M
 0 2 10

Alzado conjunto calle Velarde

ESTUDIO DE DETALLE
 OBRAS DE REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL ANTIGUO CONVENTO DE LA TRINIDAD, Y URBANIZACIÓN DE SU ENTORNO,
 PARA USO COMO CENTRO CULTURAL, ARCHIVO PROVINCIAL INTERMEDIO Y SEDE ADMINISTRATIVA. MÁLAGA
 EXPEDIENTE CCUL-28-2022 / CONTR-2022-0000115173

Alineaciones y rasantes. Planta Sótano -1. Área de movimiento de la edificación

AUTORES
UTE FRESNEDA ZAIOIRA TRINIDAD

2026

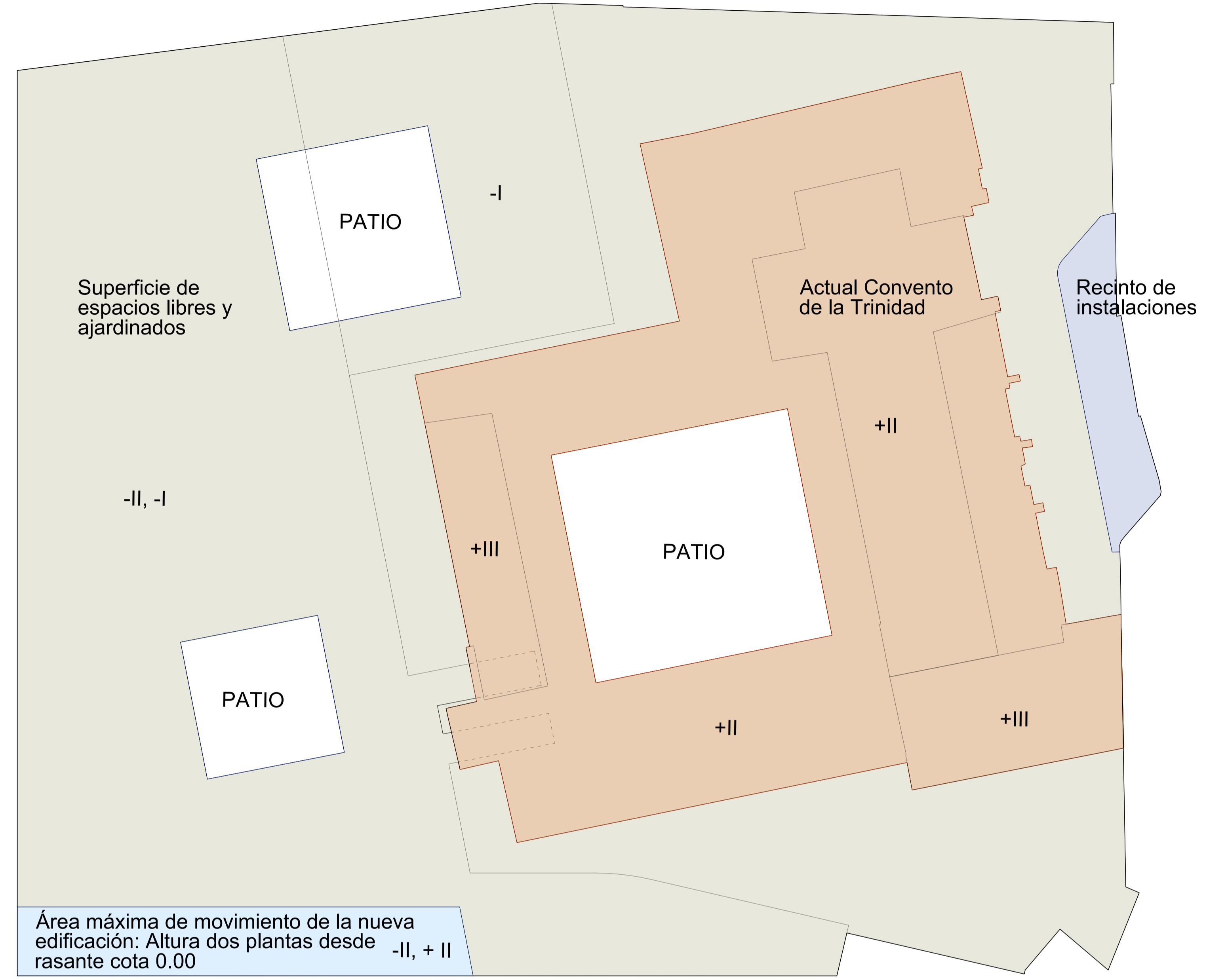
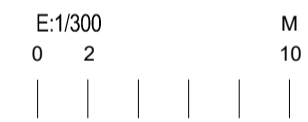


CO02

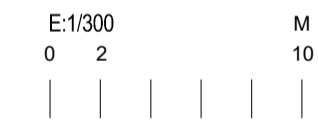
Nº PLANO

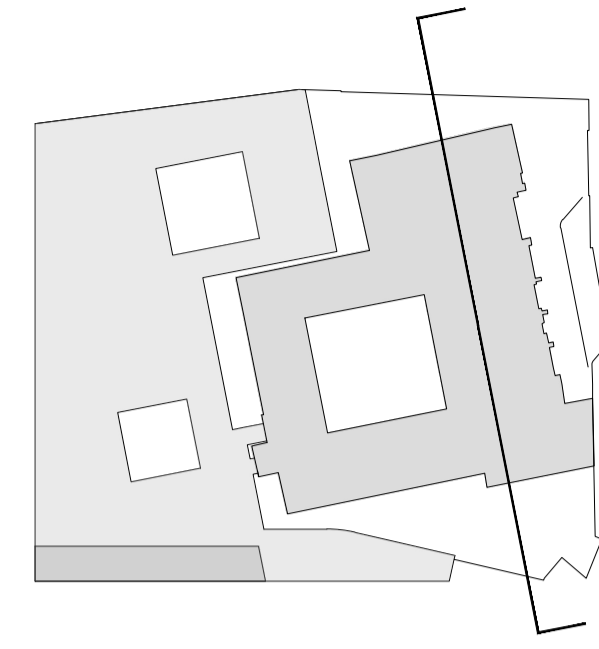
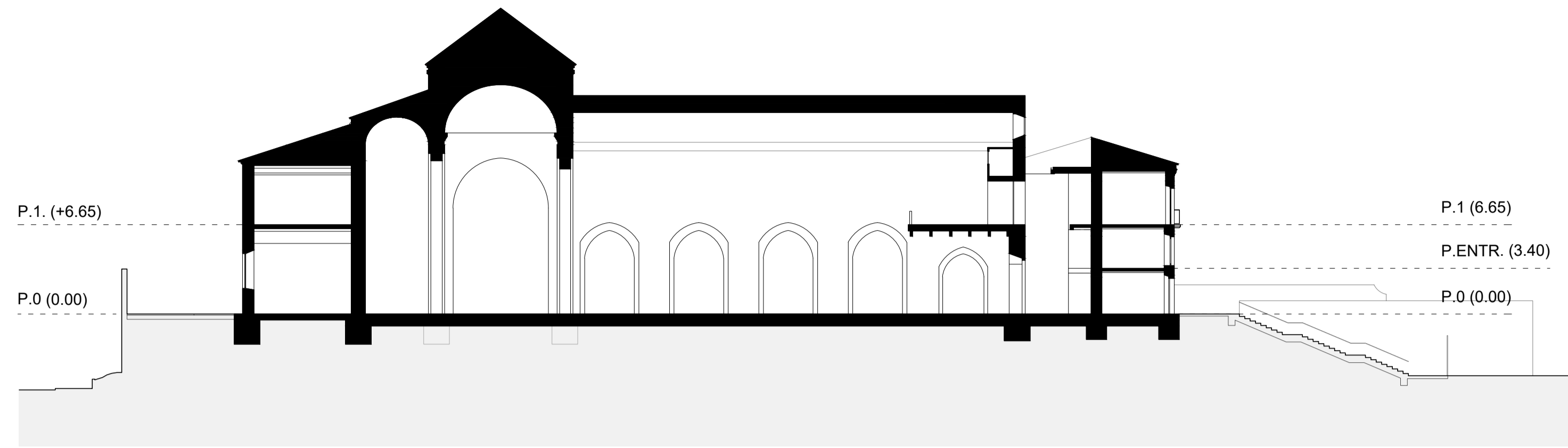


Planta sótano -2 (-7.70m). Área de movimiento de la edificación.



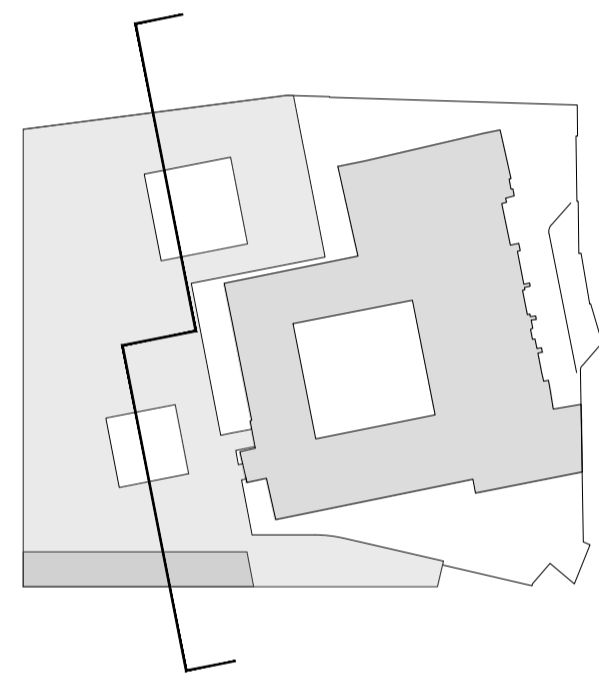
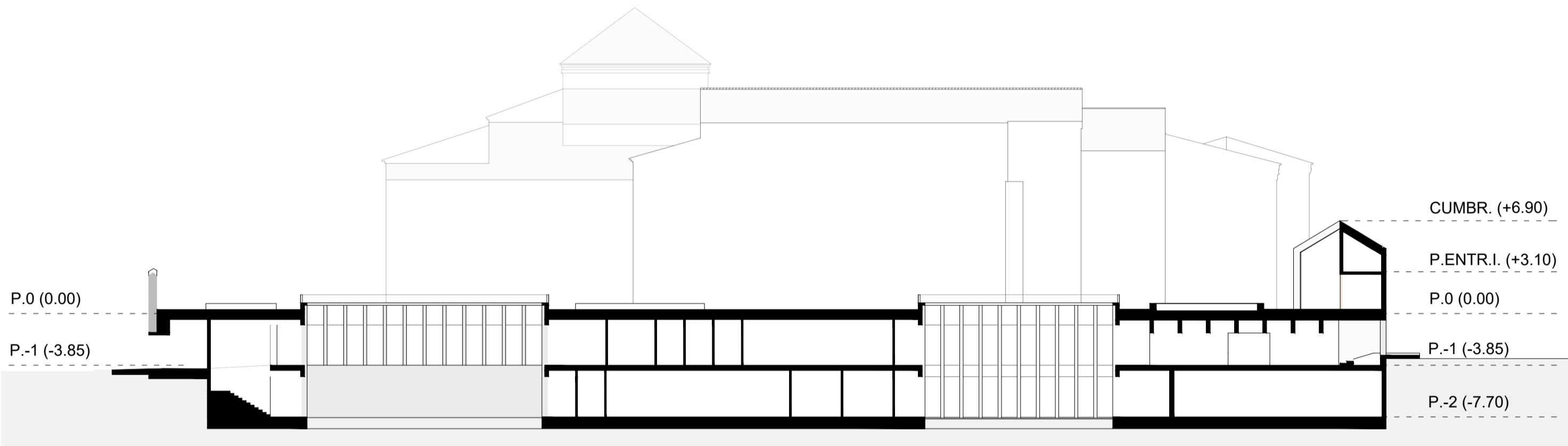
Plantas sobre rasante. Área de movimiento de la edificación. Tratamiento de la plataforma





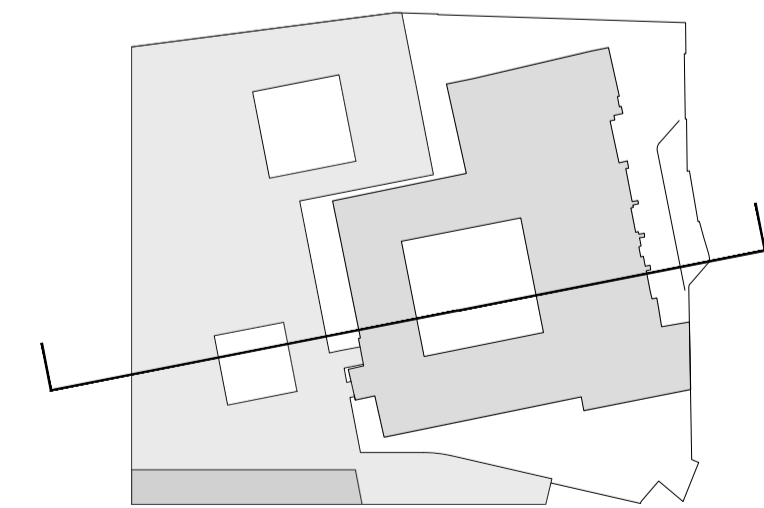
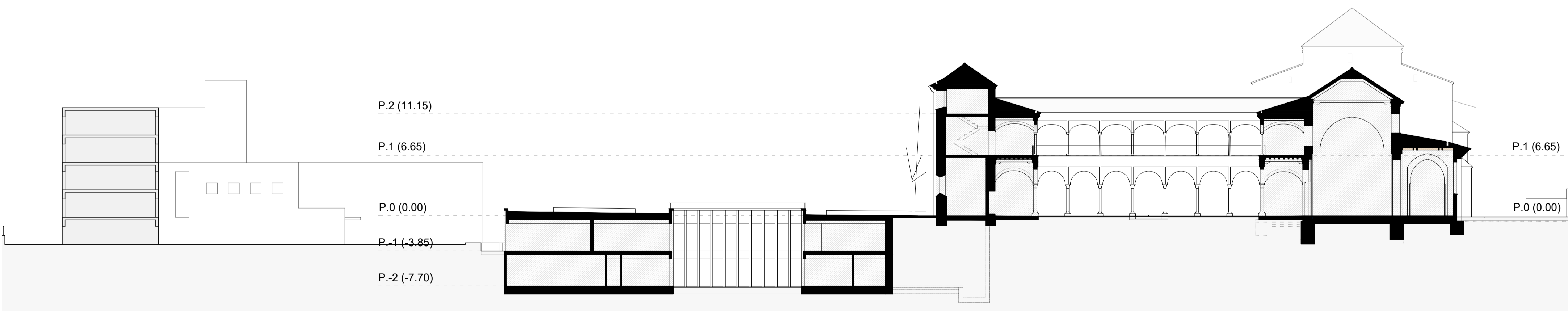
Sección transversal del conjunto. Ordenación de volúmenes

E:1/300 M
0 2 10



Sección transversal del conjunto. Ordenación de volúmenes

E:1/300 M
0 2 10



Sección longitudinal del conjunto. Ordenación de volúmenes

E:1/300 M
0 2 10

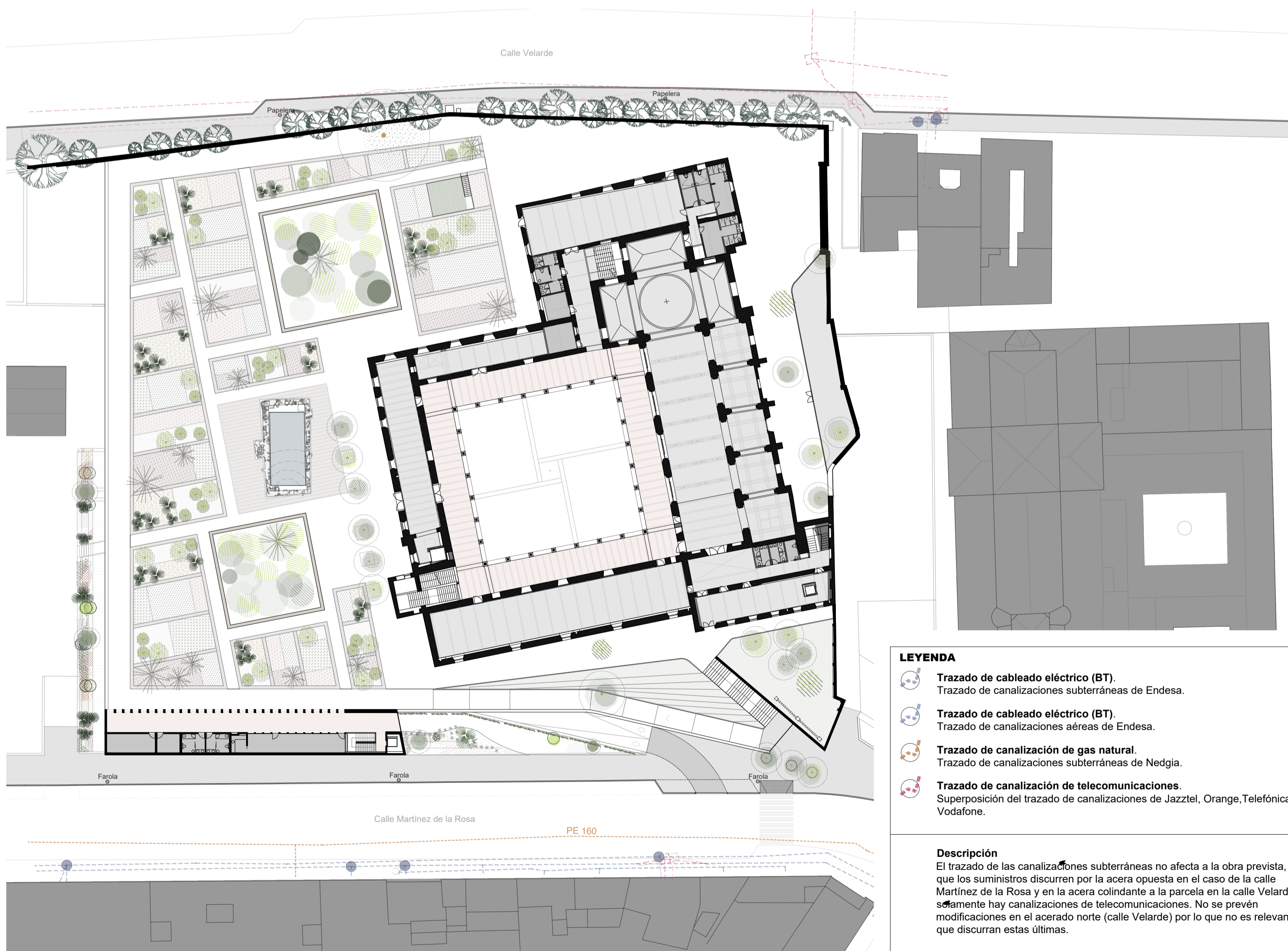


LEYENDA

- Uso cultural
- Edificación sobre rasante
- Edificación bajo rasante

Plano de gestión. Usos pormenorizados por zonas

E:1/500
0 5 25 M



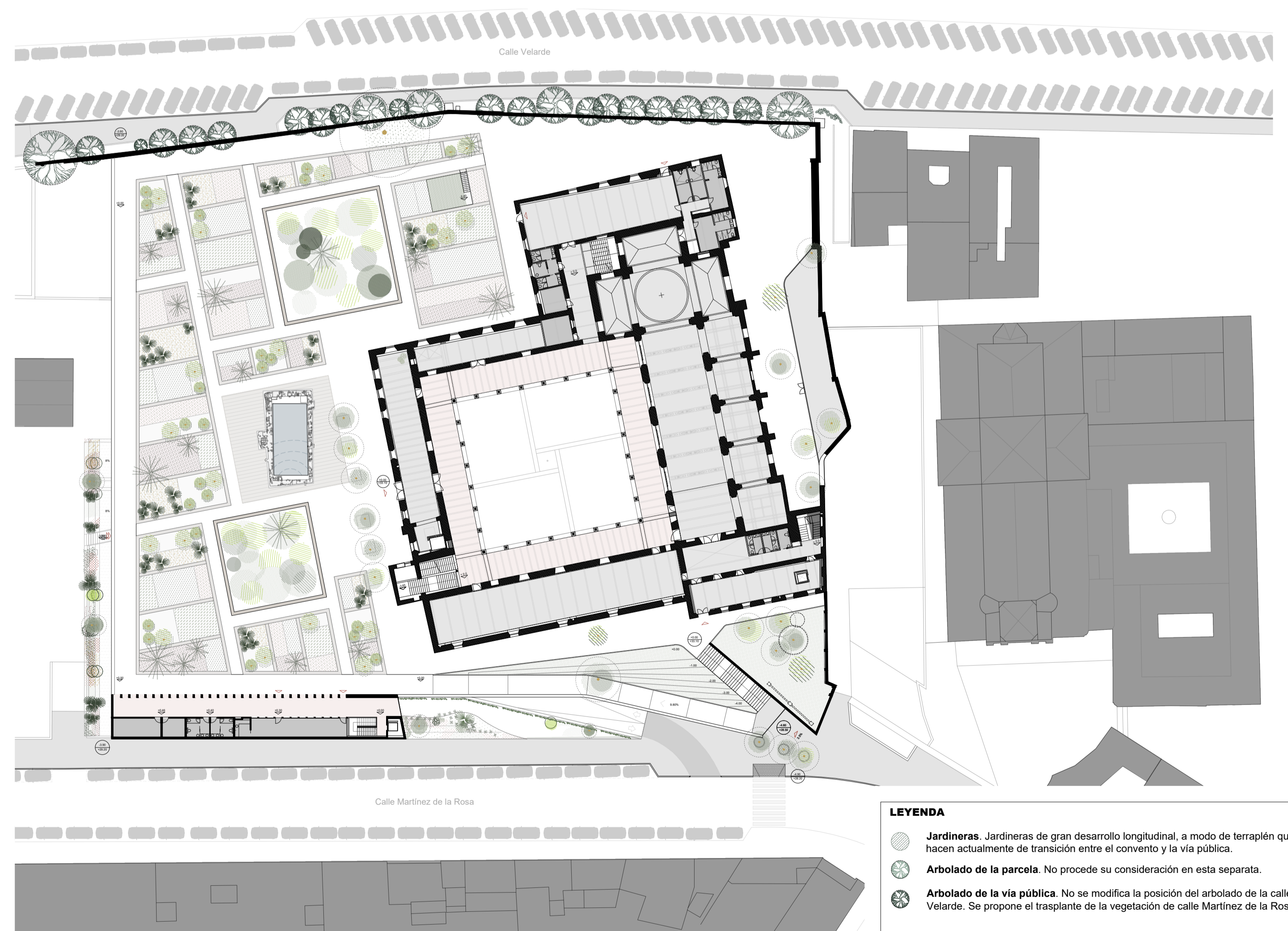
LEYENDA

- Trazado de cableado eléctrico (BT). Trazado de canalizaciones subterráneas de Endesa.
- Trazado de cableado eléctrico (BT). Trazado de canalizaciones aéreas de Endesa.
- Trazado de canalización de gas natural. Trazado de canalizaciones subterráneas de Nedgia.
- Trazado de canalización de telecomunicaciones. Superposición del trazado de canalizaciones de Jazztel, Orange, Telefónica y Vodafone.

Descripción
El trazado de las canalizaciones subterráneas no afecta a la obra prevista, ya que los suministros discurren por la acera opuesta en el caso de la calle Martínez de la Rosa y en la acera colindante a la parcela en la calle Velarde solamente hay canalizaciones de telecomunicaciones. No se prevén modificaciones en el acerado norte (calle Velarde) por lo que no es relevante que discurren estas últimas.

Plano de infraestructuras. Conexiones a redes urbanas existentes

E:1/500
0 5 25 M



LEYENDA

- Jardineras. Jardineras de gran desarrollo longitudinal, a modo de terraplén que hacen actualmente de transición entre el convento y la vía pública.
- Arbolado de la parcela. No procede su consideración en esta separata.
- Arbolado de la vía pública. No se modifica la posición del arbolado de la calle Velarde. Se propone el trasplante de la vegetación de calle Martínez de la Rosa.

Plano de espacios libres y zonas verdes

E:1/500
0 5 25 M

ESTUDIO DE DETALLE
OBRAS DE REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL ANTIGUO CONVENTO DE LA TRINIDAD, Y URBANIZACIÓN DE SU ENTORNO, PARA USO COMO CENTRO CULTURAL, ARCHIVO PROVINCIAL INTERMEDIO Y SEDE ADMINISTRATIVA, MÁLAGA
EXPEDIENTE CCUL-28-2022 / CONTR-2022-0000115173

Plano de gestión. Usos pormenorizados por zonas.
Plano de infraestructuras. Conexiones a redes urbanas existentes.
Plano de espacios libres y zonas verdes.

AUTORES
UTE FRESNEDA ZAMORA TRINIDAD

2026

CO05
Nº PLANO