

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística  
**Expediente:** PL2026-17 Plan Especial - Relacionado con IU PL1024-2023 y ED PL54-2024  
**Solicitante:** YURBBAN MALAGA S.L.  
**Representante:** Juan Ramón Montoya (Montoya Molina Arquitectos S.L.)  
**Situación:** CI Marqués de Valdecañas nº 4 - CI Don Rodrigo nº 3 y CI Don Rodrigo nº 1  
**Referencia Catastral:** 3054102UF7635S0001RO / 3054103UF7635S0001DO  
**Junta Municipal del Distrito:** nº 1 – Centro  
**Asunto:** Aprobación Avance Plan Especial

Se presenta para su tramitación en este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística un **Plan Especial** sobre las parcelas sitas en **CI Marqués de Valdecañas nº 4 - CI Don Rodrigo nº 3 y CI Don Rodrigo nº 1**, que conforman la Unidad de Ejecución por Compensación UE-C “Las Delicias”, sobre el espacio conocido como **Garaje las Delicias** del ámbito del suelo urbano denominado *Ciudad Histórica*.

## 1. ANTECEDENTES

- I. Con fecha de 23/05/2025 la Junta de Gobierno Local acordó la Aprobación Inicial de Estudio de Detalle para la Remodelación Urbana del “Garaje Las Delicias” (BOP nº 106 de 5/6/2025) cuyo ámbito lo conforman las parcelas sitas en calle Marqués de Valdecañas 4 y calle Don Rodrigo números 1 y 3, incluidas en el ámbito de la Unidad de Actuación por Compensación UAC “Las Delicias” del PEPRI Centro.

Puesto que la remodelación urbana propuesta se realiza sobre un ámbito incluido en el entorno del BIC Centro Hco y en el entorno del BIC Conservatorio M<sup>a</sup> Cristina, y dado que la actuación afecta a un edificio con protección arquitectónica Grado I, se debía recabar tras la aprobación inicial del documento, informe de la Consejería competente en Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía en cumplimiento del artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

1/10

Dicho informe fue emitido con el 11/09/2025 en sentido desfavorable fundamentalmente por no estar aprobado el planeamiento de protección previsto en la LHA de todo el ámbito del BIC Conjunto Histórico de Málaga. El informe lo explica en los siguientes términos:

*“El ámbito objeto de estudio no formaba parte del BIC Conjunto Histórico incoado en 1985, pero sí del declarado finalmente en 2012, por esta misma razón el PEPRI existente en Málaga se considera planeamiento de protección para la zona del BIC incoado y recogido como tal en el PGOU DE 2011, pero no para la zona en que se encuentra la actuación, que fue inscrita posteriormente a dicho Plan (2012), para la cual debe adaptarse el planeamiento de protección.*

*Por lo tanto, hasta que el Ayuntamiento de Málaga no apruebe un plan especial de protección del Conjunto Histórico finalmente declarado, u otra figura de planeamiento de las recogidas en la legislación urbanística, adaptado a la LPHA no se pueden permitir alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones en la parte externa a la del Conjunto Histórico incoado anterior a la declaración de 2012, estando este expediente incluido en esa situación.”*

- II. A la vista de lo anterior se propone a los interesados la posibilidad de elaborar y presentar a trámite un Plan Especial de Protección, de modo que se puedan analizar en ese contexto todos los aspectos exigidos en la Ley de Patrimonio como son los posibles ajustes de alineaciones, las agregaciones en su caso, la edificabilidad propuesta así como las determinaciones que sean necesarias para salvaguardar tanto los características propias el Bien Conjunto Histórico como de los edificios protegidos incluidos en el ámbito y en su entorno cercano.

Gerencia Municipal de Urbanismo  
 Paseo Antonio Machado, 12  
 29002 Málaga

+34 951 926 010  
 info@malaga.eu  
 urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	h+eaFlp5F6zcjEnKr67izw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/03/2026 11:20:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/03/2026 11:15:36
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/03/2026 10:39:16
Observaciones		Página	1/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaFlp5F6zcjEnKr67izw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaFlp5F6zcjEnKr67izw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Este Plan Especial propuesto se circunscribiría al entorno del garaje Las Delicias y se ampararía en la excepcionalidad del apartado 3 del artículo 30 de la LPHA que establece:

*"3. La elaboración y aprobación de los planes urbanísticos se llevarán a cabo de una sola vez para el conjunto del área o, excepcionalmente y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, de modo parcial por zonas que merezcan una consideración homogénea".*

- III. El 30/01/2026 se presenta documentación de Avance del Plan Especial y el 12/02/2026 el Documento Ambiental Estratégico (DAE) y la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS).  
El 11/02/2026 se había emitido informe para solicitar al órgano directivo de esta Gerencia un pronunciamiento acerca de la conveniencia y oportunidad de tramitación de este PE en cumplimiento de la [Instrucción 8-2025.- Sobre el inicio de tramitación de instrumentos urbanísticos](#).
- IV. Tras algunos cambios sugeridos a la documentación de 30/01/2026 con fecha 25/03/2026 se presenta el documento de AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y PARA LA REMODELACION URBANA DEL SECTO UE-C "LAS DELICIAS" DEL PAM-C PEPRI (83) DEL PGOU DE MALAGA, documento que tiene por objeto resolver la problemática planteada y del cual queda justificada ampliamente su conveniencia y oportunidad como único modo capaz de dar respuesta ágil a la problemática generada por la ausencia de un instrumento de planeamiento urbanístico para la protección del ámbito.
- V. El 26/02/2026 se emite el informe de oportunidad emitido por el mencionado órgano directivo que indica: *A la vista de lo anterior y dado que corresponde a los órganos de gobierno del Ayuntamiento de Málaga pronunciarse sobre el interés general de las propuestas de modificación de los instrumentos de ordenación, se propone:*  
*Que, por la Junta de Gobierno Local se declare, a la vista de las consideraciones efectuadas en el presente informe y tras los preceptivos informes municipales sobre el Avance presentado a tramitación, la conveniencia y la oportunidad y, en consecuencia, el interés general de la tramitación de un Plan Especial de protección y para la remodelación urbana de la zona de "las Delicias" situada en el ámbito del PAM-C PEPRI (83).*

2/10

Al objeto de obtener el mencionado pronunciamiento por parte de la Junta de Gobierno Local al respecto de este proyecto se emite el presente:

## 2. INFORME

### 2.1 ÁMBITO y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito del **Garaje de las Delicias** situado entre las calles **Marqués de Valdecañas nº 4** y **Cl Don Rodrigo nº 3** del Centro Histórico de Málaga e incluye las siguientes fincas, según los datos catastrales:

Parcela	Superficie catastral	Superficie Registral	Superficie según PE
3054102UF7635S0001RO - Cl Don Rodrigo 3 -Parcela "A" (ver fig 3.)	3.896 m <sup>2</sup> s	4.039 m <sup>2</sup> s nota simple	3.929,94 m <sup>2</sup> s
3054103UF7635S0001DO - Cl Don Rodrigo 1 -Parcela "B" (ver fig 3.)	371 m <sup>2</sup> s	257 m <sup>2</sup> s nota simple	166,02 m <sup>2</sup> s
Ámbito	TOTAL 4.267 m <sup>2</sup> s	TOTAL 4.296 m <sup>2</sup> s	TOTAL 4.095,96 m <sup>2</sup> s

Código Seguro De Verificación	h+eaFlp5F6zcjEnKr67izw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/03/2026 11:20:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/03/2026 11:15:36
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/03/2026 10:39:16
Observaciones		Página	2/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaFlp5F6zcjEnKr67izw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaFlp5F6zcjEnKr67izw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Fig 1. Situación sobre Ortografía y Vista área del ámbito



Fig 2. Ámbito sobre Ortografía



Fig 3. Ámbito sobre Cartografía de Catastro



Fig 4. Ámbito sobre Plano de Propuesta del PEPRI C

3/10

**2.2 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA**

**- MARCO LEGISLATIVO**

Normativa urbanística general:

- 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 (TRLRUR).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	h+eaF1p5F6zcjEnKr67izw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/03/2026 11:20:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/03/2026 11:15:36
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/03/2026 10:39:16
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaF1p5F6zcjEnKr67izw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaF1p5F6zcjEnKr67izw%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE**

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU-2011), define el ámbito donde se encuentran las parcelas como PAM-C PEPRI (83)M que fue desarrollado mediante *Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Centro Histórico* (en adelante PEPRI C). Al ser un Planeamiento Aprobado Modificado (PAM), estarán vigentes las determinaciones propias de dicha figura de planeamiento junto con las modificaciones introducidas tanto en el PGOU 97 como en el PGOU 11. Específicamente en la ficha del ámbito PAM-PEPRI (83) M del PGOU 11 se recoge:

3. Calificación:

20. La UAC de las Delicias se mantiene como en PEPRI original.

6. Planeamiento Desarrollo:

6.2.- Ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo previstos en el PEPRI Centro vigente.

UAC Delicias.

Al remitirnos al PEPRI C original se comprueba que el ámbito sobre el que se presenta el Plan Especial se corresponde con una Unidad de Actuación por Compensación prevista en su Plano de Gestión y cuya ordenación queda definida en el Plano de Propuesta. La calificación del ámbito prevista en el *Plano de Propuesta* del PEPRI Centro se traslada al plano P.2.1 "Calificaciones, Usos y Sistemas" del vigente PGOU 2011 como al Plano 2.2 del "Calificación del PEPRI C", estando conformado por parcelas de equipamiento, espacio público y parcelas de calificación residencial de densidad media, con ordenanza de aplicación *Ciudad Histórica*.



Fig 5. Ámbito sobre Plano de Gestión del PEPRI C



Fig 6. Plano P.2.2 de Calificación del PEPRI C del PGOU vigente

4/10

**2.3 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA**

En cumplimiento de la LISTA la documentación del PE que se presente deberá remitirse y acogerse a los requisitos de su artículo 62º relativo al *Contenido Documental*, así como a lo previsto en los artículos 85º y 93º de su RGLISTA. Sin embargo, en el contexto de Avance en el que nos encontramos es suficiente con dar cumplimiento al artículo 101º del RGLISTA.

El documento presentado el 25/03/2026, denominado AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y PARA LA REMODELACION URBANA DEL SECTO UE-C "LAS DELICIAS" DEL PAM-C PEPRI (83) DEL PGOU DE MALAGA fechado como Marzo 2026 recoge todos aspectos previstos en el art 101º como la descripción y justificación del objeto, el ámbito de actuación, las principales afecciones territoriales, ambientales y

<b>Código Seguro De Verificación</b>	h+eaFlp5F6zcyjEnKr67izw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/03/2026 11:20:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/03/2026 11:15:36
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/03/2026 10:39:16
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaFlp5F6zcyjEnKr67izw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaFlp5F6zcyjEnKr67izw%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

En concreto el documento incluye una descripción detallada del entorno actualmente con un análisis y levantamiento específico de todos los elementos que puedan tener relevancia patrimonial con análisis de reintegración y puesta en valor, una descripción histórica del ámbito, tres alternativas de ordenación, el análisis de la edificabilidad y de las alineaciones y alturas así como, en relación con las afecciones sectoriales, información relativa a las servidumbres aeronáuticas y un anejo de Análisis de Potencialidad Arqueológica.

Como se ha mencionado se presenta también el DAE así como la EIS para su correspondiente tramitación, en su caso (ver apartados 2.6 y 2.7 de este informe).

#### 2.4 JUSTIFICACION DE LA TRAMITACIÓN COMO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

Según lo expuesto en el punto 1 anterior, este Plan Especial se circunscribiría al entorno del Garaje Las Delicias y se ampararía en el punto 3º del artículo 30º de la LPHA que establece:

*“3. La elaboración y aprobación de los planes urbanísticos se llevarán a cabo de una sola vez para el conjunto del área o, excepcionalmente y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, de modo parcial por zonas que merezcan una consideración homogénea”.*

En el caso que nos ocupa nos encontramos ante un ámbito sobre el que históricamente se han ido desarrollando diversos usos y actividades, pero siempre con un carácter singular dentro de esa zona del centro histórico de Málaga. De hecho, el propio informe emitido por la Delegación en Málaga de la Consejería de Cultura, en su punto 6.1 relativo a la *Historia del Lugar*, describe este lugar según su desarrollo histórico y se puede comprobar las funciones tan diversas y singulares que ha albergado este espacio:

5/10

En época andalusí, el arrabal de *Funtanalla* estaba compuesto por casas del siglo XI y carecía inicialmente de muralla. En este periodo el espacio tuvo un uso residencial, además de albergar posadas y baños, lo que indica también un uso vinculado a hospedaje y actividades higiénicas públicas. Posteriormente, en la zona se documentan huertas, albercas, pozos y un albacar, lo que señala un claro uso agrícola e hidráulico. Asimismo, se menciona la posible existencia de una mezquita, lo que implica un uso religioso islámico.

Tras la conquista cristiana y los Repartimientos, el área mantiene su carácter agrícola (huertas y sistemas de riego), pero adquiere además un importante uso religioso cristiano con la fundación del convento de San Francisco o San Luis el Real, junto con su monasterio. Durante varios siglos (XVI-XVIII), el espacio estuvo fundamentalmente destinado a funciones conventuales y religiosas.

En el contexto de la ocupación francesa (1808), la huerta fue vendida, aunque esta venta fue anulada posteriormente. En 1812, parte de las dependencias del convento se arrendaron para fábrica de armas (uso industrial/militar) y almacén de farmacia (uso sanitario o logístico).

Tras la desamortización de 1836 y la ruina del conjunto conventual, el espacio cambia radicalmente de función. En 1840 se construye una plaza de toros (uso recreativo y de espectáculos públicos), posteriormente reforzada en piedra. También se levantan edificios de viviendas, consolidando un nuevo uso residencial urbano.

En 1842 se proyectan los llamados Baños de Álvarez, más tarde conocidos como Baños de Las Delicias, inaugurados en 1844, lo que introduce nuevamente un uso relacionado con baños públicos o establecimiento balneario. Finalmente, tras la demolición de la plaza de toros en 1864, se construyen nuevos bloques de viviendas, consolidando definitivamente el carácter residencial del entorno.

Código Seguro De Verificación	h+eaFlp5F6zcjEnKr67izw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/03/2026 11:20:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/03/2026 11:15:36
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/03/2026 10:39:16
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaFlp5F6zcjEnKr67izw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaFlp5F6zcjEnKr67izw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En síntesis, el espacio fue destinado sucesivamente a usos residenciales, comerciales (posadas), higiénicos (baños), agrícolas e hidráulicos (huertas, pozos, albercas), religiosos islámicos (mezquita), religiosos cristianos (convento y monasterio), industriales y militares (fábrica de armas), sanitarios-logísticos (almacén de farmacia), recreativos y de espectáculos públicos (plaza de toros) y nuevamente residenciales, además de mantener funciones vinculadas al agua y al riego a lo largo de distintas etapas históricas.

En coherencia con ello, el Plan Especial de Protección y Reforma del Centro Histórico que, si bien es anterior a la declaración del Conjunto Histórico en 2012, analiza y salvaguarda elementos de interés patrimonial, delimita este ámbito como una Unidad de Actuación para su desarrollo de modo unitario mediante un Estudio de Detalle. Si bien la ampliación del Conjunto Histórico hacia el norte, tras su declaración e inscripción de 2012 ya impide su desarrollo mediante ese instrumento de planeamiento, no es menos cierto que ese ámbito ha sido siempre considerado, tanto a nivel de desarrollo urbano como a nivel de imaginario colectivo de la ciudadanía de Málaga como un espacio unitario y singular. En base a ello se propone su consideración como espacio *homogéneo* y la aplicación de la excepción prevista en el punto tercero del artº 30 de la LPHA.

Desde esta administración se entiende que esta nueva vía procedimental y administrativa podría dar respuesta a los requerimientos recogidos en el informe de la Delegación de Cultura, de modo paralelo a la tramitación y aprobación el documento del *Plan Especial del Conjunto Histórico del Centro de Málaga*, cuyo Pliego está prácticamente ultimado, estando próxima su publicación. A la vez se permitiría dar una respuesta más ágil, específica y directa a un ámbito que se encuentra en un elevado grado de deterioro y que sin embargo incluye edificios y elementos protegidos y se encuentra incluido en el entorno del BIC Conservatorio Mª Cristina como se ha indicado anteriormente.

6/10

Como consecuencia de lo expuesto y del informe de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, *y a fin de continuar con la tramitación de la ordenación objeto del Estudio de Detalle correspondiente al expediente municipal PL 54/2024*, se presenta en esta Gerencia de Urbanismo por los interesados en el expediente, un documento de AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y PARA LA REMODELACION URBANA DEL SECTOR UE-C "LAS DELICIAS" DEL PAM-C PEPRI (83) DEL PGOU DE MALAGA.

## 2.5 OBJETO

Según lo expuesto a lo largo de este informe, el **objeto** del presente documento es el de dotar de un planeamiento de protección al ámbito que, dando cumplimiento a la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía por encontrarse en un ámbito de BIC-Conjunto Histórico, analice en ese contexto todos los aspectos exigidos en la ley como son los posibles ajustes de alineaciones, las agregaciones en su caso, la edificabilidad propuesta así como las determinaciones que sean necesarias para salvaguardar tanto los características propias el Bien Conjunto Histórico como de los edificios protegidos incluidos en el ámbito y en su entorno cercano.

Los objetivos concretos del documento son:

- I. Conformar una renovación urbana del entorno estableciendo la calificación y la apertura viaria y creación de un espacio público central teniendo en consideración los elementos patrimoniales del ámbito.

Código Seguro De Verificación	h+eaFlp5F6zcjEnKr67izw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/03/2026 11:20:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/03/2026 11:15:36
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/03/2026 10:39:16
Observaciones		Página	6/10
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaFlp5F6zcjEnKr67izw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaFlp5F6zcjEnKr67izw%3D%3D</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- II. Recuperar el edificio protegido, así como los elementos patrimoniales históricos que permanecen en las parcelas. Generar una ordenación que respete y potencie el valor patrimonial del Conservatorio de Música María Cristina inscrito BIC en el CGPHA.
- III. Definir pormenorizadamente la ordenación volumétrica y las alturas máximas permitidas para cada uno de los volúmenes resultantes de modo que no se generen medianeras y se oculten las existentes.
- IV. Rehabilitar el espacio de la bóveda nervada protegida y darle un nuevo uso más actual y ciudadano como equipamiento privado, retirando de su interior el actual uso de aparcamiento.
- V. Trasladar la parcela de equipamiento previsto por el PEPRI C y el PGOU de la parcela más próxima a calle Marqués de Valdecañas a la esquina de la Plaza de Los Cristos, sin merma de superficie dotacional.
- VI. Ajustar la alineación propuesta por el PGOU de la nueva parcela de equipamiento público (parcela D) con fachada a la plaza de los Cristos.
- VII. Cesión del espacio público y viario peatonal junto con la parcela prevista para equipamiento público.
- VIII. Implantar el uso hotelero en los edificios de nueva planta.
- IX. Conformar un complejo inmobiliario bajo los espacios públicos que se generan para albergar bajo rasante varias plantas de aparcamiento, tanto de rotación como de residentes y para dar uso al hotel de nueva planta.
- X. Habilitar, también mediante complejo inmobiliario, la ejecución de un vuelo liviano que conecta dos de los volúmenes calificados como residencial y propuestos como uso hotelero.

## 2.6 CUMPLIMIENTO LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL (GICA):

Según establece el artículo 40.4.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada "los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones." Dado que este Plan Especial se podría considerar incluido en el apartado a) corresponde su remisión a la Consejería de Medioambiente para la tramitación de la evaluación ambiental.

7/10

El apartado 6 del Documento Ambiental Estratégico presentado analiza el *Alcance y Contenido del Plan Propuesto y de sus Alternativas Razonables Técnica y Ambientalmente Viables*, concluyéndose que la *Alternativa 3 es la que ofrece una mejor respuesta ambiental y consigue una integración y mejora urbana real, proponiéndose una ordenación compatible con su ubicación en el centro histórico de Málaga, y que además mejora la situación actual con el soterramiento del aparcamiento y la creación de un espacio peatonal central, que contribuye a la conexión peatonal con el resto de vías y a la puesta en valor e integración paisajística del templete y estructura abovedada.*

Conforme al artículo 77.1 y 2 de la LISTA, y 101 del Reglamento General de la LISTA, el Avance tendrá la consideración de borrador del Plan Especial a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente, debiendo ser sometido a consulta pública de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento General de la LISTA.

## 2.7 CUMPLIMIENTO LEY 16/2011. DE 23 DE DICIEMBRE, DE SALUD PÚBLICA DE ANDALUCÍA

El artículo 56º de la *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía*, recientemente modificado por el *Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa*, incluye la tramitación a la que estarán sometidos los instrumentos de planeamiento, para valorar el impacto en la salud que producen.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	h+eaFlp5F6zcyjEnKr67izw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/03/2026 11:20:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/03/2026 11:15:36
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/03/2026 10:39:16
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/10
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BBeaFlp5F6zcyjEnKr67izw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BBeaFlp5F6zcyjEnKr67izw%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Según el apartado 1.b. del artículo 56, en su redacción modificada, se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud los instrumentos de ordenación urbanística general, los planes de ordenación urbana, los planes parciales, los planes de reforma interior o aquellos relativos a la adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares. Dado que este instrumento es un Plan Especial de Protección sujeto al artículo 70º de la LISTA y al artículo 30º de la LPHA, no se encuentra dentro de los supuestos que deben someterse a Evaluación de Impacto en la Salud.

2.8 AFECCIONES SECTORIALES

Las afecciones sectoriales son en este caso las siguientes:

2.8.1 Servidumbres Aeronáuticas

En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea*, pues el ámbito de la UE-C “Las Delicias” queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga tras la aprobación del *Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre*. Por ello, el Avance del Plan Especial incluye cartografía específica en la que se muestran las afecciones aeronáuticas (Plano PE 04).

2.8.2 Patrimonio Histórico:

La totalidad de las parcelas están incluidas de modo general en el ámbito del Bien de Interés Cultural (BIC) Conjunto Histórico del Centro de Málaga (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 30/04/2012).

Se encuentran además incluidas de modo específico en el entorno del BIC Real Conservatorio de Música María Cristina, Antiguo Convento de San Luis el Real, que pasó de incoado a inscrito según Decreto 306/2010 del 08/06/2010. Inscrito en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz con la catalogación de Bien de Interés Cultural “Antiguo Conservatorio de Música y su entorno” con la Tipología: Monumento. (No se produce modificación con respecto a la incoación) y por lo tanto en virtud del Art. 33.3 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía: *“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, (...)”.*

8/10



Fig 7. Bien de Interés Cultural del Conservatorio de Música M<sup>a</sup> Cristina y delimitación de su entorno. Imágenes

<b>Código Seguro De Verificación</b>	h+eaF1p5F6zcjEnKr67izw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/03/2026 11:20:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/03/2026 11:15:36
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/03/2026 10:39:16
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaF1p5F6zcjEnKr67izw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaF1p5F6zcjEnKr67izw%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A todo ello se suma que la parcela se encuentra sujeta a protección municipal según el Plano de Protecciones del PEPRI Centro recogido también en el P.G.O.U Vigente como Protección Arquitectónica Grado I debido a la mencionada bóveda nervada de carácter industrial que se encuentra en la parcela. Según la Ficha nº 261 de la zona III, del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro el elemento de bóveda de hormigón es interesante y única. (...) La adaptación al PEPRI Centro estudiará la necesidad de mantenimiento o eliminación de elementos accesorios, al objeto de obtener los espacios abiertos necesarios. Esta eliminación se entiende referida a las edificaciones auxiliares, pero no al edificio principal cubierto por la bóveda nervada de hormigón cuya protección es clara en el PEPRI Centro vigente.

En el anterior informe emitido desde este Servicio se indicaba: "Como elementos de interés que deben conservarse además de la bóveda mencionada se encuentran la fachada a calle Marqués de Valdecañas, la portada de acceso desde esa calle a la parcela y el templete y las columnas que se encuentran en el cuerpo que linda con calle Marqués de Valdecañas como restos de los antiguos baños las Delicias o de Álvarez construidos en 1842 por José Trigueros. Se podrá valorar, de modo justificado, la recolocación tanto del templete como de las columnas en un entorno que realce su valor, ya que la nave en la que se encuentran se considera que podría eliminarse por no existir ninguna referencia a este espacio en la ficha, si bien deberán colocarse en un lugar que corresponda con su valor histórico. Se incluirá la mencionada Ficha del Catálogo del PEPRI Centro en el ED que se presente "



9/10

Fig 8. Bóveda nervada protegida con Arquitectónica Grado I. / Templete histórico a recuperar. / Plano P.2.6 de Protecciones del PEPRI centro según PGOU vigente.

### 3. CONCLUSIONES

Como conclusiones podemos indicar que el Plan Especial propuesto resuelve, en cumplimiento del artículo 30º de la LPHA, la necesidad de dotar de un planeamiento de protección al ámbito incluido en el BIC Conjunto Histórico de Málaga que actualmente carece del mismo. A la vez supone una respuesta más ágil, específica y directa a un ámbito que se encuentra en un elevado grado de deterioro y que sin embargo incluye edificios y elementos protegidos, además de formar parte del entorno del BIC Conservatorio M<sup>a</sup> Cristina como se ha indicado anteriormente.

El Plan Especial acomete la remodelación urbana del entorno mediante la rehabilitación y puesta en uso de la bóveda protegida y la recuperación del espacio libre frente al mismo que ha tenido históricamente usos diversos, desde huertas a una plaza de toros. Dicho espacio se conecta con sendas aperturas peatonales que conectan la calle Marqués de Valdecañas y la calle Don Rodrigo con la plaza de Los Cristos. De este modo se recupera también el acceso histórico a través del muro de la calle Marqués de Valdecañas. Con respecto a la ordenación se realizan una serie de ajustes en las alineaciones y un cambio de ubicación para el edificio de equipamiento público según lo previsto en el PGOU vigente que pasa a ubicarse a la esquina de la Plaza de los Cristos, haciendo de charnela entre la mencionada plaza y el espacio público de nueva creación.

En relación con los requisitos del artículo 31º de la LPHA, si bien nos encontramos en un contexto de Avance, el documento ya analiza la estructura urbana del enclave, las construcciones, espacios o

<b>Código Seguro De Verificación</b>	h+eaFlp5F6zcyjEnKr67izw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/03/2026 11:20:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/03/2026 11:15:36
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/03/2026 10:39:16
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaFlp5F6zcyjEnKr67izw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaFlp5F6zcyjEnKr67izw%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



elementos con interés patrimonial y su integración en la propuesta, medidas de ordenación para la revitalización de esos elementos protegidos en el ámbito así como su puesta en valor, la identificación de los aspectos discordantes con los valores del bien, medidas de eliminación de los mismos o de su integración de modo que eviten la contaminación visual o perceptiva, mejoras en la accesibilidad al entorno así como un primer análisis de las posibles afecciones arqueológicas.

Por todo ello se considera corresponde la tramitación y aprobación del presente Avance de PE.

#### 4. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada, y según lo analizado y expuesto en el presente informe, se propone:

1. **Aprobar el documento de Avance del Plan Especial** sobre las parcelas sitas en Cl Marqués de Valdecañas nº 4 - Cl Don Rodrigo nº 3 y Cl Don Rodrigo nº 1, que conforman la Unidad de Ejecución por Compensación UE-C "Las Delicias", sobre el espacio conocido como Garaje las Delicias del ámbito del suelo urbano denominado *Ciudad Histórica*, en atención al artículo 77º de la LISTA y al 101º del RGLISTA, así como a los art. 30º y 31º de la LPHA.
2. De modo paralelo publicar en las webs municipales el Avance del instrumento de planeamiento a modo de **consulta pública prevista en el artículo 100º RGLISTA** al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía. El Avance tendrá la consideración de Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º de la Ley GICA, en su interpretación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022.
3. Que, también en el contexto de las anteriores consultas públicas y **al objeto de poder inicial la tramitación del presente Plan Especial**, el Servicio Jurídico-Administrativo de este Departamento remita informe o solicitud a la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía para la aplicación, de modo excepcional, del punto 3º del artículo 30º de la LPHA al objeto de tramitar el Plan Especial de Protección y Remodelación Urbana del ámbito de la UE-C del Garaje "Las Delicias".
4. **Remitir a la Consejería competente en medioambiente**, y en concreto al Servicio de Prevención Ambiental de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, tanto el Avance-Borrador del Plan Especial como el Documento Ambiental Estratégico (DAE) al objeto de realizar el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada según lo previsto en el artículo 40º.4.c) de la ley GICA.

10/10

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

La Arquitecta Municipal  
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

<b>Código Seguro De Verificación</b>	h+eaF1p5F6zcyjEnKr67izw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	27/03/2026 11:20:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	27/03/2026 11:15:36
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	27/03/2026 10:39:16
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaF1p5F6zcyjEnKr67izw%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/h%2BeaF1p5F6zcyjEnKr67izw%3D%3D</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

