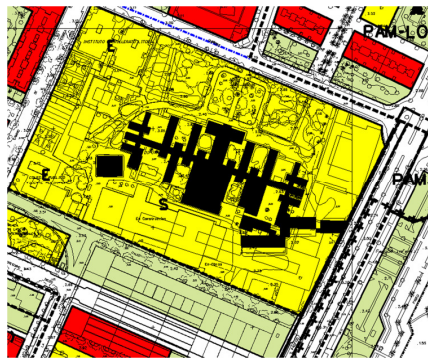




Ref: I-ED_Avd de los Guindos 48_AI_PL2-2024

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación.
Expediente: PL 2/2024. Estudio de Detalle
Interesado: Diputación Provincial
Situación: Avda. de los Guindos 48
Junta Mpal.
Distrito nº 7
Asunto: Carretera de Cádiz
Informe Técnico aprobación inicial

Con relación al expediente PL 2/24 correspondiente a Estudio de Detalle de REORDENACION DE EDIFICIOS Y ESPACIOS DEL CENTRO CULTURAL "LA TERMICA" fechado abril 2025, presentado el 4/06/2025 (que sustituye al documento de fecha enero 2024), promovido por la Diputación Provincial de Málaga, en parcela de su propiedad junto al edificio del Centro Cívico de la Misericordia, se informa lo siguiente:



Calificación en el PGOU 21011 vigente



Ubicación y ámbito del Estudio de Detalle

1/11

ANTECEDENTES

1.- Por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Cultura, con fecha 7 de agosto de 2018 se remite informe de alta por el que se procede a incluir en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Catalogación General, la antigua Casa de la Misericordia en Málaga, en aplicación de la Disposición Adicional 6ª de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2.- A la vista de la afección parcial de la propuesta planteada en relación a la delimitación del bien incluido en el CGPHA, y en virtud de lo previsto en el artículo 29.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, se requirió informe a la Consejería de Cultura al objeto de establecer las directrices que se deban observar en el Estudio de Detalle, compatibles con la protección de los valores inherentes al edificio.

3.- Con fecha 28/10/2024 se recibe informe de la Consejería de Cultura y Deporte, Delegación Territorial de Málaga en el que se concluye lo siguiente:

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	1bNKVPxA58/bf+JAGBq1aw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 12:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/07/2025 13:55:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 13:14:06
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bNKVPxA58%2Fbf%2BJAGBq1aw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





6. CONCLUSIÓN

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que procede emitir INFORME FAVORABLE con las observaciones realizadas en el apartado 5 del presente informe y condicionado a la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTO DE TIERRAS en relación a la actuación propuesta, al considerar que tiene impacto sobre el Bien de Catalogación General, y que deberá de desarrollarse según se establece en el artículo 52.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía y que estará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos. En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre histórico." los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio.

Visto lo anterior esta Comisión adopta el siguiente:

Acuerdo nº5 sesión ordinaria 17/24: INFORMAR FAVORABLEMENTE la intervención propuesta con la RECOMENDACIÓN de la disminución de la presencia del Edificio planteado en el Módulo situado en la Avda. de los Guindos y CONDICIONADO la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTO DE TIERRAS en relación a la actuación propuesta, al considerar que tiene impacto sobre el Bien de Catalogación General, y que deberá de desarrollarse según se establece en el artículo 52.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía y que estará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos. En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4.- En el informe emitido por este Servicio con fecha 18/11/2024, en relación a la documentación técnica del Estudio de Detalle de fecha enero 2024 se concluía lo siguiente:

CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta los antecedentes expuestos en el presente informe y concretamente las conclusiones del informe de la Consejería de Cultura y Deporte, Delegación Territorial de Málaga, en relación al edificio con fachada a la Avenida de los Guindos se estima que se debe atender la recomendación realizada de dejar libre las visuales de la totalidad de la fachada de acceso y respetando así la configuración inicial del edificio La Térmica.

En consecuencia, se propone la supresión o la reubicación de dicho edificio.

La demolición del edificio de Nave de Mantenimiento implica la modificación del Catálogo de Edificios Protegidos del PGOU. Deberá instarse desde la Diputación Provincial dicha modificación que podrá tramitarse paralelamente a este expediente y que deberá aprobarse previamente a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Deberá completarse la documentación aportada según se indica a continuación:

Deberá incluirse en Memoria del Estudio de Detalle la referencia expresa a la inclusión en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Catalogación General, de la antigua Casa de la Misericordia en Málaga, en aplicación de la Disposición Adicional 6ª de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Se aportará Plano Topográfico con ámbito suficiente que incluya las calles de acceso, en formato digital editable.

En plano de propuesta se indicará sobre base topográfica la cota de implantación de PB de los edificios.

Se incluirá fragmento del plano con leyenda de la Zonificación Acústica (Plano P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011)

Se aportará Memoria de viabilidad económica que acompañará al Estudio Económico Financiero.

5.- Por otra parte, como ya se indicaba en el anterior informe técnico de este Servicio de fecha 18/11/2024, la tramitación del presente Estudio de Detalle implicaría el archivo del expediente PL 17/2018, correspondiente a otra propuesta de Estudio de Detalle promovida igualmente por la Diputación Provincial en la misma parcela.

2/11

Código Seguro De Verificación	1bNKVPxA58/bf+JAGBq1aw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 12:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/07/2025 13:55:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 13:14:06
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bNKVPxA58%2Fbf%2BJAGBq1aw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





INFORME

Con relación al Estudio de Detalle de REORDENACION DE EDIFICIOS Y ESPACIOS DEL CENTRO CULTURAL "LA TERMICA" de fecha abril 2025, y a la vista del informe recibido con fecha 28/10/2024 de la Consejería de Cultura y Deporte, Delegación Territorial de Málaga, así como al emitido por este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con 18/11/2024, se informa lo siguiente:



Ámbito y edificaciones. Situación actual



Propuesta de volúmenes del Estudio de Detalle

1.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se aporta la siguiente documentación:

MEMORIA

- 1.- INTRODUCCIÓN
- 2.- MEMORIA INFORMATIVA
- 3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN
- 3.- NORMATIVA
- 4.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 5.- EQUIPO REDACTOR
- 6.- RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. SITUACION 1/5000
2. SITUACION REF. PGOU VIGENTE. CALIFIC. SUELO Y PROTECCION PATRIMONIO
3. PGOU VIGENTE. ORDENACION. PLANO DE ALINEACIONES
4. PGOU VIGENTE. ORDENACION. ZONIFICACION ACUSTICA
5. PLANO TOPOGRAFICO ACTUAL
6. ESTADO ACTUAL. EDIFICACION Y ARBOLADO. PLANTA
7. ESTADO ACTUAL. EDIFICACION. ALZADOS Y SECCIONES VARIAS
8. PLANO HISTORICO C. MISERICORDIA Edificaciones 1912 (Archivo Provincial)
9. PLANO HISTORICO C. MISERICORDIA Edificaciones 1939 (Archivo Provincial)

PLANOS DE PROPUESTA DE ORDENACION

10. PROPUESTA: EDIFICACIONES A DEMOLER Y ARBOLADO AFECTADO.
11. PROPUESTA: ALINEACIONES Y RETRANQUEOS NUEVA EDIFICACION
12. PROPUESTA DE ORDENACION: VOLUMENES. (S.R Y B.R) PLANTA Y ALTURAS
13. PROPUESTA DE ORDENACION: VOLUMENES Y VISUALES
14. P. ORDENACION: EDIFICACION ALZADO-SECCION AVDA. LOS GUINDOS
15. P. ORDENACION: EDIFICACION ALZADOS Y SECCIONES INTERIORES 2-3-4

2.- ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL

La parcela 0915103UF7601N0001BD sobre la que se prevé situar la edificación tiene, según datos catastrales, una superficie de suelo de 57.376 m².

Código Seguro De Verificación	1bNKVPxA58/bf+JAGBq1aw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 12:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/07/2025 13:55:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 13:14:06
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bNKVPxA58%2Fbf%2BJAGBq1aw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Los datos de la parcela no coinciden con los que figuran en catastro, ya que la superficie total de la parcela, no contiene una zona de pistas deportivas que se han cedido a la Consejería de Educación. La superficie de la parcela excluyendo la zona de las pistas deportivas, es de 55.797,41 m².

La zona de actuación según se indica en Estudio de Detalle tiene una superficie de 9.250 m².



Ámbito de actuación estado actual. S=9.250,00m²

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es definir una reordenación de las edificaciones anexas al edificio histórico conocido antes como centro cívico la Misericordia, ahora como centro cívico la térmica. Según Memoria aportada se puede resumir el objeto del presente Estudio de Detalle en los siguientes aspectos:

- Reordenación de la edificación y áreas libres del recinto conocido como Centro Cultural la térmica. Demolición de edificaciones de escaso valor.
- Urbanización de las áreas libres y mejora de viales de circulación interior dentro de la parcela, revalorizando el entorno en el que se ubica el edificio protegido.
- Establecimiento de alineaciones interiores o líneas límite de la edificación necesaria respecto al edificio existente conocido como Centro Cívico.
- Integración del nuevo volumen edificatorio, garantizando el mantenimiento y mejora de los aspectos considerados en la protección del edificio del Centro Cívico por el Catálogo de Patrimonio Histórico Andaluz y por el Catálogo de Edificios protegidos del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

En la memoria presentada se justifica la necesidad de la actuación propuesta en los siguientes términos:

1. Reubicación del archivo histórico provincial, fuera del edificio histórico.
2. Demolición y sustitución de edificaciones obsoletas actualmente ocupadas por los siguientes usos: Centro de Ediciones CEDMA, SEPRAM, Imprenta y Servicio de Mantenimiento.
3. Demolición de la edificación del actual parque móvil y soterramiento del mismo.
4. Mejora de la presencia urbana del edificio histórico, al aumentar la visual de su fachada principal desde la Avenida de los Guindos.

Al reubicar el archivo provincial en un nuevo edificio se liberan 750m² de la superficie del edificio principal que ocupa el servicio del archivo en la actualidad, mejorando la versatilidad del mismo, y su uso homogéneo como centro expositivo y de programación de actividades culturales y de formación.

4/11

Código Seguro De Verificación	1bNKVPxA58/bf+JAGBq1aw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 12:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/07/2025 13:55:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 13:14:06
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bNKVPxA58%2Fbf%2BJAGBq1aw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Con las demoliciones de las edificaciones anexas obsoletas y la reubicación de sus usos en una única edificación se obtiene una clara mejora del entorno inmediato del edificio histórico. Por otra parte al incluir todos los usos en una única edificación que se ciñe a la medianera, se libran espacios y se mejora la imagen del conjunto al sustituir cinco construcciones distintas de corte industrial por una única de una sola factura.

Debido a la protección del actual edificio del Centro Cívico, esta ampliación se plantea de forma discontinua, con el objetivo de respetar las condiciones edificatorias y tipológicas del edificio, que motivaron su protección.

La descripción de las superficies de los edificios afectados y los propuestos se refleja en la siguiente tabla de la página 35 de la memoria aportada:

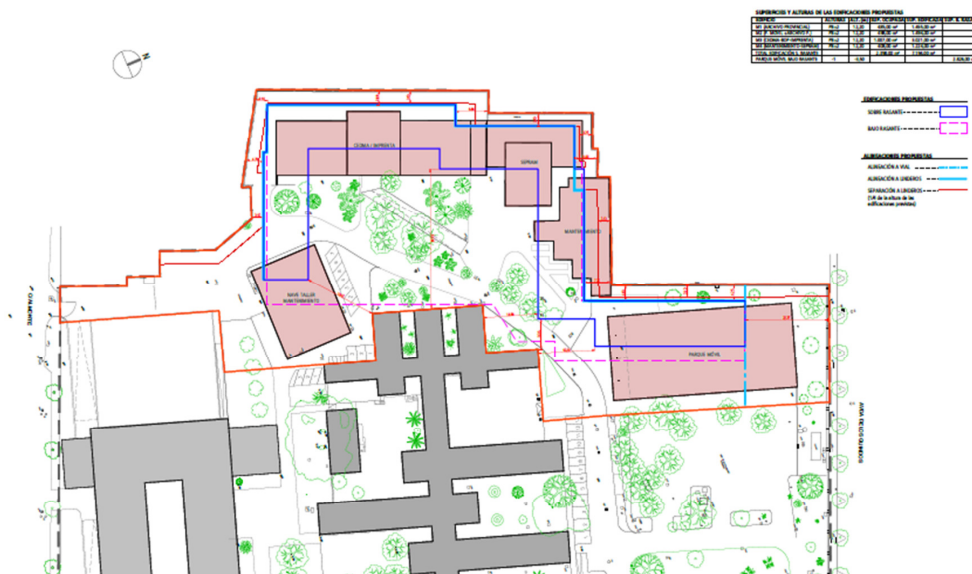
ESTADO ACTUAL DE EDIFICACION EN AREA ACTUACION

EDIFICIO	ALTURA	ALT. (m)	SUPERFICIE OCUPADA	SUPERFICIE EDIFICADA	SUP. B RASANTE
1 CEDMA-IMPRENTA	PB + 1 + E*	10,50	879,10 m2	1.800,00 m2	
2 SEPRAM	PB+1	7,00	450,00 m2	656,00 m2	
3 E. MANTENIMIENTO	PB	3,50	420,00 m2	420,00 m2	
4 N.TALLER MANTENIMIENTO	PB	5,00	500,00 m2	500,00 m2	
5 PARQUE MOVIL	PB+1	7,00	1.120,00 m2	2.850,00 m2	
TOTAL EDIF.S. RASANTE			3.369,10 M2	6.226,00 M2	
PARQUE MOVIL B.RASANTE	-1	-2,50			1.120 M2

PROPUESTA DE EDIFICACION EN AREA ACTUACION

EDIFICIO	ALTURAS	ALT. (m)	SUPERFICIE OCUPADA	Superficie. EDIFICADA	SUP. B RASANTE
ED. ARCHIVO Y OFICINAS	B+2	13,00	2.398,00 M2	7.194,00 M2	
P. MOVIL B.RASANTE	-1	-3,50			5.320 M2

5/11



Plano 11. Propuesta. Alineaciones y Retranqueos de las nuevas Edificaciones

Código Seguro De Verificación	1bNKVPxA58/bf+JAGBq1aw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 12:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/07/2025 13:55:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 13:14:06
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bNKVPxA58%2Fbf%2BJAGBq1aw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SUPERFICIES Y ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES PROPUESTAS

EDIFICIO	ALTURAS	ALT. (m)	SUP. OCUPADA	SUP. EDIFICADA	SUP. B. RASANTE
M1 (ARCHIVO PROVINCIAL)	PB+2	12,20	485,00 m ²	1.455,00 m ²	
M2 (P. MÓVIL +ARCHIVO P.)	PB+2	12,20	498,00 m ²	1.494,00 m ²	
M3 (CEDMA-BOP-IMPRESA)	PB+2	12,20	1.007,00 m ²	3.021,00 m ²	
M4 (MANTENIMIENTO-SEPRAM)	PB+2	12,20	408,00 m ²	1.224,00 m ²	
TOTAL EDIFICACIÓN S. RASANTE			2.398,00 m ²	7.194,00 m ²	
PARQUE MÓVIL BAJO RASANTE	-1	-3,50			2.826,00 m ²

Cuadro Plano 11. Propuesta. Alineaciones y Retranqueos de las nuevas Edificaciones

4.- DETERMINACIONES DEL PGOU

La parcela está calificada como Equipamiento Social y el inmueble del Centro Cívico tiene Protección Arquitectónica Grado 1.

Según art. 12.3.10 del PGOU la protección de un edificio se realiza sobre el conjunto del edificio y la parcela donde se ubica, por lo que la edificabilidad máxima es la del edificio que se protege. No obstante, excepcionalmente en los edificios de equipamiento se permiten ampliaciones por interés público, mediante la tramitación de Estudios de Detalle siempre que no se superen los parámetros máximos y mínimos que sean de aplicación.

“Excepcionalmente en los edificios de equipamiento que demuestren la necesidad de ampliarse, para dar el servicio que la legislación vigente les exija, o por cualquier otra cuestión de interés público, y en los de Protección Arquitectónica II, podrán permitirse ampliaciones en los edificios protegidos que no superen dichos parámetros máximos y mínimos, con un Estudio de Detalle que realice un estudio pormenorizado de las posibilidades de ampliación manteniendo el carácter y las condiciones del edificio, continuando su evolución histórica. La ampliación formará una unidad parcelaria arquitectónica y funcional con el edificio, del que no se podrá segregar, y no podrá realizarse en menoscabo de su interés arquitectónico ni de su contemplación actual desde su entorno inmediato o lejano”.

6/11

El interés público de la propuesta se fundamenta como ya se ha visto, en la necesidad de reubicar el archivo provincial que actualmente ocupa parte del edificio histórico. Se propone una nueva edificación lineal de 3 plantas, que albergue el archivo provincial (actualmente en el edificio histórico) y los usos dispersos de las oficinas del Cedma, del Sepram y del servicio de Mantenimiento y sus almacenes.

Según art 12.14.2 Las parcelas calificadas de equipamiento en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m²t/m²s; Resto de usos: 1 m²t/m²s

La parcela está calificada como Equipamiento Social

Código Seguro De Verificación	1bNKVPxA58/bf+JAGBq1aw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 12:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/07/2025 13:55:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 13:14:06
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bNKVPxA58%2Fbf%2BJAGBq1aw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Zona	OESTE	Dirección	AVDA. DE LOS GUINDOS Centro Cívico Provincial	Referencia	F07
SITUACIÓN					
FOTOGRAFÍA					
EMPLAZAMIENTO					
FOTOGRAFÍA DETALLE					
SÍNTESIS HISTÓRICA	La Diputación Provincial sostenía la Casa de Misericordia establecida en el exconvento de Sto. Domingo, que se hallaba en ruinas. En 1903 se elaboró la primera versión del proyecto, cuyas obras iniciaron en 1906 y concluyeron en 1911. En 1930 se construyó un nuevo pabellón (comedor) y posteriormente, nuevas construcciones auxiliares y reformas. En 1981 se acometió una rehabilitación integral para adaptarlo a su nuevo uso cultural.				
REFERENCIAS DOCUMENTALES Y BIBLIOGRÁFICAS	14, 295; 75, 461-462; 13, 302-303; 21, 606-611.				
AUTOR	José Novillo Fertrell (proyecto) y Manuel Rivera Vera (dirección); Luis Bono, Luis Machuca y Román Fernández Baca (rehabilitación)				
EPOCA	1906-1911; 1981 (rehabilitación)				
ESTILO	Decimonónico con influencia modernista				
DESCRIPCIÓN	Sobre una amplísima parcela que acoge jardines y otras edificaciones, se levanta el edificio que fue Casa de Misericordia, cuya planta responde a la forma de peine, con una amplia cruzja que constituye la fachada por uno de sus lados y a la que se adosan pabellones en su lado posterior. Galerías porticadas con arcos de ladrillo visto y clave resaltada y zócalos de azulejería conducen a las diferentes dependencias. En la fachada principal se destaca el pabellón de entrada, que a través de un amplio zaguán da acceso al edificio. Se corona por un remate escalonado decorado con cruces de inspiración modernista. Los tres ejes de esta fachada integra en sus dos plantas ventanuales adintelados a los que se superponen óculos integrados en una amplia y voluminosa montera. Los vanos dispuestos con regularidad por el resto de la fachada son todos escarzanos coronados por monteras más sencillas igualmente de inspiración modernista.				
EDIFICACIÓN	- Superficie : 19.600 M2 - Tipología : ADOSADA - Altura : 8+2 - Estado de conservación : BUENO				
VALOR PATRIMONIAL	Constituye una muestra muy representativa de la arquitectura asistencial de comienzos del siglo XX que pese a las reformas mantiene en gran medida su imagen primigenia.				
CONDICIONES DE LA PROTECCIÓN					
OBSERVACIONES	En terrenos pertenecientes a la primitiva Casa de Misericordia se ha construido la nueva sede de la Corporación Provincial, que ha sido inaugurada en el año 2007. El diseño de las monteras puede observarse en otras obras de Rivera Vera.				

CATALOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS

187

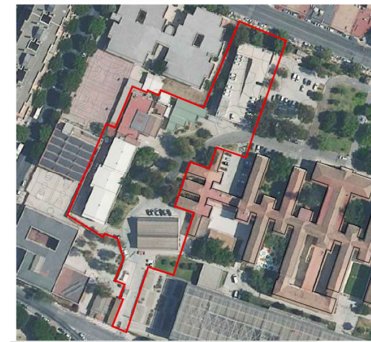
7/11

5.- DETERMINACIONES POR SU INSCRIPCIÓN EN EL CATÁLOGO GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ COMO BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL.

Según se especifica en el Informe de alta en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, de la antigua Casa de la Misericordia, en Málaga, la delimitación del bien se corresponde con la referencia catastral 0915103UF7601N0001BD afectada parcialmente. El inmueble comprende el edificio histórico, con sus patios interiores, jardines y terrenos que rodean el edificio histórico, y que incluye la verja exterior y portería, ya que forman parte indisoluble del bien.



Delimitación del Bien Protegido



Ámbito del Estudio de Detalle

Código Seguro De Verificación	1bNKVPxA58/bf+JAGBq1aw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 12:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/07/2025 13:55:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 13:14:06
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/1bNKVPxA58%2Fbf%2BJAGBq1aw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Se observa que ámbito del Estudio de Detalle está afectado parcialmente por la delimitación del bien protegido.

A la vista del informe emitido por informe de la Consejería de Cultura y Deporte, Delegación Territorial de Málaga, en relación al edificio nave taller de mantenimiento se especifica lo siguiente:

Según la memoria del Estudio de Detalle **se plantea la demolición de la nave taller de mantenimiento**, para reordenar el entorno y dotar de más espacio libre en las inmediaciones del Centro Cultural la Térmica.

Este edificio carece de interés desde el punto de vista cultural, por lo que visto el asunto desde la perspectiva patrimonial, se encuentra justificada la propuesta al provocar la cualificación del espacio público y mejorar la percepción del inmueble.



Fotografías del estado actual nave taller de mantenimiento

8/11

No obstante, se observa que dicho edificio se encuentra incluido en la ficha del Catálogo de Edificios Protegidos del PGOU, por error según parece deducirse del informe de la Consejería, si bien su demolición comportaría una corrección en el Catálogo de edificios protegidos del PGOU vigente.

Igualmente en el documento del ED se indica lo siguiente:

" la demolición de la edificación "nave de mantenimiento" implica la modificación del Catálogo de Edificios Protegidos del PGOU, ya que se encuentra recogida como parte conjunto de edificios protegidos de la CASA DE LA MISERICORDIA. Sin embargo es una edificación NO HISTORICA según se demuestra en los planos históricos aportados nº8 y nº9 del presente E.DETALLE, por lo que se propone que este documento sirva de BASE para **INSTAR a la Consejería de Cultura de Andalucía para que proceda a su descatalogación y separación del resto de los edificios protegidos**"

En relación al edificio del Parque Móvil se indica lo siguiente:

En cuanto parque móvil, se propone su demolición y soterramiento del mismo desde la perspectiva de mejorar la presencia urbana del edificio histórico, al aumentar la visual de su fachada principal desde la Avenida de los Guindos, sin embargo la nueva propuesta conlleva la construcción de una de las piezas del nuevo inmueble en la misma ubicación, que aunque si bien es cierto que disminuye su cruja, no libera el espacio de jardín delantero de la térmica por lo que impide la lectura del inmueble objeto de protección.

Por tanto, en base a lo anteriormente expuesto, aunque se encuentra acertado el soterramiento del parque móvil, se considera recomendable disminuir la presencia del edificio planteado, dejando libre las visuales de la totalidad de la fachada de acceso y respetando así la configuración inicial del edificio La Térmica.

Código Seguro De Verificación	1bNKVPxA58/bf+JAGBq1aw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 12:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/07/2025 13:55:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 13:14:06
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bNKVPxA58%2Fbf%2BJAGBq1aw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





6.- VALORACIÓN DE LA PROPUESTA

En relación a los requerimientos del informe técnico de fecha 18/11/2024, se observa lo siguiente:

1. Edificabilidad

La parcela catastral 0915103UF7601N0001BD sobre la que se actúa tiene según datos catastrales una superficie de 57.376 m². No obstante según los levantamientos realizados por la Diputación Provincial, los datos catastrales no coinciden con los actuales ya que a la parcela hay que descontarle la zona de pistas deportivas cedidas a la Consejería de Educación de 1.578,59 m². Por lo tanto la superficie de la parcela es 55.797,41 m² y la superficie construida actual computable a efectos urbanísticos según el cuadro de la pág 37 es 45.948,80 m².

VOLUMEN EDIFICADO EN PARCELA	SUP. CONSTR.	m ²
EN LA ACTUALIDAD		
EDIFICIO NUEVA SEDE DE DIPUTACIÓN DE MÁLAGA	28.674,40	m ²
EDIFICIO DEL CENTRO CÍVICO	11.048,40	m ²
1 CEDMA	1.800,00	m ²
2 SEPRAM	656,00	m ²
3 EDIFICIO ALMACEN DE MANTENIMIENTO	420,00	m ²
4 NAVE TALLER DE MANTENIMIENTO	500,00	m ²
5 PARQUE MOVIL PROVINCIAL (S.RASANTE)	2.850,00	m ²
TOTAL CON EDIFICACION ACTUAL	45.948,80	m ²
EN LA PROPUESTA DE EDIFICACION MEDIANERA		
EDIFICIO NUEVA SEDE DE DIPUTACIÓN DE MÁLAGA	28.674,40	m ²
EDIFICIO DEL CENTRO CÍVICO	11.048,40	m ²
EDIFICACION MEDIANERA (1+2+3+4)	7.194,00	m ²
PARQUE MOVIL B. RASANTE (2.962,00 M2)	(00,00)	
TOTAL CON EDIFICACION PROPUESTA (s. rasante)	47.616,80	m ²
EDIFICABILIDAD S/S.PARCELA EQUIPAMIENTO.	55.797,41	m ²
DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA	-8.180,61	m ²

9/11

La superficie construida que resultaría de la propuesta sería 46.916,8 m²t (47.616,80 m²t según cuadro anterior). Deberá corregirse el dato correcto de la superficie construida. que en todo caso no excede de la edificabilidad de 1 m²t/m²s.

Deberá corregirse el dato de la superficie bajo rasante. (2.826 m² según cuadro en planos o 5.320 m² en Memoria pg 35)

En relación al excedente de edificabilidad que se indica en la propuesta debe tenerse en cuenta que en los casos de edificaciones protegidas las posibilidades de ampliación son siempre excepcionales y por lo tanto no pueden considerarse como un derecho adquirido sino que precisan, como en el caso del presente Estudio de Detalle, que se demuestre el interés público, y el respeto a las características específicas y condiciones de protección del edificio, como ya se ha indicado en el apartado 4 del presente informe.

Código Seguro De Verificación	1bNKVPxA58/bf+JAGBq1aw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 12:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/07/2025 13:55:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 13:14:06
Observaciones		Página	9/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bNKVPxA58%2Fbf%2BJAGBq1aw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Altura

Respecto al parámetro de alturas, se proyecta una volumetría de PB + 2 (12.20 m hasta forjado superior de cubierta) en una posición perimetral a la medianera con los edificios escolares colindantes con la que mantiene distancias que oscilan entre los 8.68 m y los 3.10 m que cumpliría con la separación mínima a linderos privados de $\frac{1}{4}$ de la altura total.



Comparativa de alturas entre edificio protegido y propuesta de volúmenes del Estudio de Detalle. Avda de los Guindos

Se acota la separación entre el nuevo edificio y el edificio histórico del Centro Cívico siendo superior a la mitad de la altura del edificio más alto según Ordenanza OA.

10/11

En planos de propuesta nº11 y nº12 se incluye cota de implantación de plantas bajas de edificios.

3. Informe de Consejería de Cultura y Deporte, Delegación Territorial de Málaga.

El módulo del nuevo edificio con fachada a la Avenida de los Guindos guarda una separación a lindero privado de 4.18 m y 22.37 m a lindero público. Se ha ampliado el retranqueo respecto a la Avd de los Guindos, al objeto de minimizar su impacto atendiendo al informe emitido por la Consejería de Cultura y Deporte, Delegación Territorial de Málaga.

En la Memoria del Estudio de Detalle se justifica dicho aspecto en los siguientes términos:

En plano nº12, propuesta en planta, se han acotado la separación entre ambos, siendo la separación media de 37,00m y de 8,00m y 14,50m en sus extremos.
El primer módulo de la edificación planteada (M1) se retranquea 22,00m desde la verja que define el frente de la Avenida. Este hecho permite la visión sesgada del edificio en la acera una vez rebasada la medianera del colegio colindante.
La fachada del edificio histórico a Avda de los Guindos está compuesta por 5 cuerpos lineales, tiene un desarrollo de 113,10m, quedando en toda su extensión libre frontalmente según se detalla y se acota en planos de propuesta.

En el trámite de Información Pública deberá requerirse informe a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

En relación al procedimiento para la realización de actividad arqueológica preventiva mediante CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTO DE TIERRAS en informe emitido por el Servicio de Conservación Y Arqueología de fecha 26/12/2024 se especifica el procedimiento a seguir durante las obras de cimentación.

Código Seguro De Verificación	1bNKVPxA58/bf+JAGBq1aw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 12:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/07/2025 13:55:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 13:14:06
Observaciones		Página	10/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bNKVPxA58%2Fbf%2BJAGBq1aw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Respecto al resto de los requerimientos del anterior informe técnico de fecha 18/11/2024, se observa lo siguiente:

- Se ha aportado Plano Topográfico con ámbito que incluye las calles de acceso, en formato digital editable para su comprobación por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía.
- Se ha aportado el Estudio económico financiero, incluyendo en el Apartado 4 de la memoria Memoria de viabilidad económica.
- Se ha aportado el resumen ejecutivo requerido por el artículo 62 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y 94 de su Reglamento General.
- Se adjunta plano nº 4 de zonificación acústica, en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

PROPUESTA.

A la vista del presente informe, se estima que procedería la aprobación inicial del Estudio de Detalle de REORDENACION DE EDIFICIOS Y ESPACIOS DEL CENTRO CULTURAL "LA TERMICA" fechado abril 2025.

Durante el trámite de información pública deberá solicitarse informe a las siguientes administraciones:

- Consejería de Cultura y Deporte, Delegación Territorial de Málaga de la Junta de Andalucía.
- Dirección General de Aviación Civil por Servidumbres Aeronáuticas.
- Dirección General de Costas por encontrarse afectado por la Zona de Influencia.

11/11

La demolición del edificio de Nave de Mantenimiento implica la Modificación del Catálogo de Edificios Protegidos del PGOU que, salvo mejor criterio jurídico, se estima podrá tramitarse paralelamente a este expediente, debiendo aprobarse previamente a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Antes de la Aprobación definitiva deberán subsanarse las erratas de superficies detectadas en el apartado 6 y deberá informar:

- Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía respecto a última documentación aportada.
- Servicio de Parques y Jardines sobre las especies afectadas por la nueva edificación.

Málaga a la fecha de la firma digital

La Arquitecta Municipal
Fdo.: Dolores Jiménez Ruiz

El jefe de Servicio
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe de Departamento
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	1bNKVPxA58/bf+JAGBq1aw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 12:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/07/2025 13:55:38
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 13:14:06
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bNKVPxA58%2Fbf%2BJAGBq1aw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

