



**ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 26 DE ABRIL DE 2024 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:**

**PUNTO Nº 8.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SITAS EN PLAZA DE LOS CRISTOS Nº 4 Y 5, INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DEL PEPRI CENTRO (EXPEDIENTE Nº PL 37/2022).**

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 23 de abril de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“Resulta que, con fecha 22 de abril de 2024, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:*

*“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico sobre propuesta de aprobación inicial de Estudio de Detalle conforme al objeto, antecedentes y fundamentos jurídicos siguientes:***

**Ámbito**

*El ámbito del presente Estudio de Detalle se desarrolla en las parcelas sitas en Plaza de los Cristos nº 4 y 5, incluidas en el ámbito del PERI Centro y dentro del Conjunto Histórico Artístico del Centro, 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 de abril de 2012); así como en el entorno del Bien de Interés Cultural (BIC) Casa Cuna inscrito en el Registro Auxiliar del Catálogo de los BIC declarados en fecha 23 de junio de 1983.*

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

**Objeto**

*El objeto del Estudio de Detalle consiste en la agregación y unificación de las dos parcelas en la Plaza de los Cristos nº 4 y 5 para un único proyecto de edificación destinado a apartamentos turísticos. Planteándose una única volumetría de altura PB+3 manteniendo la independencia estética de las fachadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.a. de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.*

**Antecedentes**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Con fecha **11 de agosto de 2022** la entidad *Se vive mejor en el sur SL*, representada por *Javier Ramírez Bandera*, presenta documentación correspondiente al presente Estudio de Detalle. Con fecha **18 de octubre de 2022** se presenta documentación complementaria.

- Con fecha **2 de diciembre de 2022** se emite informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística señalando una serie de observaciones a cumplimentar.

- Con fecha **8 de mayo de 2023** la entidad promotora presenta documentación a los efectos de justificar el número de plantas proyectado en el Estudio de Detalle.

- Con fecha **18 de julio de 2023** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística al objeto de tramitar consulta previa ante la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en los términos del art. 29.2 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico y art. 76.2 de la LISTA.

- Con fecha **20 de julio de 2023** se emite informe del Negociado de Topografía con requerimiento de documentación.

- Con fechas **4 de agosto de 2023** y **11 de agosto de 2023** la entidad promotora del Estudio de Detalle presenta sucesiva documentación técnica a los efectos de dar cumplimiento a los informes anteriores.

- Con fecha **23 de agosto de 2023** se emite nuevo informe del Negociado de Topografía favorable a la nueva documentación aportada, con simples observaciones.

- Con fecha **14 de septiembre de 2023** se emite Certificación de la Vicesecretaría Delegada de la GMU en la que se hace constar que durante el plazo computado a los efectos de lo dispuesto en el art. 76.2 LISTA, no se ha evacuado el informe previo solicitado.

- Con fecha **22 de diciembre de 2023** se emite informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en el que se propone la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

### Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

**1.-** En relación a la norma urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
Observaciones		Página	2/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al art. 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

*Artículo 94: Los Estudios de Detalle*

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística. (...).

2.- Por otra parte, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda LISTA, resulta de aplicación la normativa del PGOU-2011, que determina la necesidad de formulación del presente Estudio de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en el art. 12.4.2 del PGOU sobre Condiciones de composición y ejecución en el ámbito del PEPRI Centro:

**“...Para garantizar la adecuación a las arquitecturas históricas existentes de los procesos de renovación urbana en las zonas Centro y Trinidad Perchel se dictan los siguientes criterios que habrán de tenerse en cuenta en el estudio de integración con las edificaciones colindantes que deberán presentarse con los proyectos de edificación en estas zonas:**

9.1. En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, **mediante la tramitación de Estudio de Detalle**, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.”

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local:  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
Observaciones		Página	3/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Estableciéndose en la citada norma la condición de mantenimiento preferente de la estructura parcelaria original o justificación, en su caso, de la necesidad u oportunidad del tratamiento conjunto de las parcelas mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.*

*3.- Así mismo, en relación a la altura máxima propuesta, se justifica en el presente Estudio de Detalle el número de plantas B+3, así como su altura máxima de 13,73 m en los términos dispuestos en el art. 12.4.3 PGOU:*

**Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.<sup>1</sup>**

*Los artículos 7 (excepto listados de alturas por calles) y 22.bis del PEPRI Centro, y artículo 4 del PERI Trinidad Perchel, quedan sustituidos por este artículo redactado como sigue:*

*El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos.*

*En el caso de edificios protegidos integral o arquitectónicamente en sus dos grados, la altura obligatoria es la del propio edificio que se protege, en la morfología que da lugar a su protección. Quedan excluidos de la consideración de altura en estos edificios, altillos, trasteros, instalaciones u obras de todo tipo realizadas con posterioridad a la ejecución del edificio y no integradas arquitectónicamente en él.*

*Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretenden resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.*

*Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el PEPRI Centro requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.(...)*

*4.- En consecuencia, la tramitación del presente Estudio de Detalle constituye el presupuesto a la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 del PGOU-2011:*

*“1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o*

<sup>1</sup> Modificaciones de las Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de la Normativa del PGOU. PP 12/13 Publicación en BOP 10 de junio de 2014

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
Observaciones		Página	4/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.” (...)

5.- La adecuación del proyecto a la normativa urbanística así como la necesidad u oportunidad del tratamiento conjunto de las parcelas y determinación de la altura aparecen justificadas en el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 22 de diciembre de 2023 en los términos que siguen:

### “3. INFORME

#### 3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle afecta a las parcelas, sitas en Plaza de los Cristos nº 4 y 5, cuyas referencias catastrales son:

Plaza de los Cristos 4: 3055126UF7635N0001PQ  
Plaza de los Cristos 5: 3055125UF7635N0001QQ

#### 3.2. DATOS DE LA PROPUESTA:

El Estudio de Detalle plantea la demolición de las edificaciones sitas en la parcelas nº 4 y 5 de la Plaza de los Cristos y la propuesta de edificación conjunta de las parcelas con una edificación de nueva planta destinada a 4 apartamentos turísticos, 1 local en planta baja y trasteros (sótano + planta baja + 3), sin aparcamiento.

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado
Denominación ámbito	PAM-C PEPRI (83)M PEPRI CENTRO
Estado y uso actual de la parcela	Actualmente en las parcelas que conforman el ámbito del ED existen dos edificaciones de PB+1 y PB+2
Uso actual y propuesto Uso Propuesto	Residencial Hotelero (apartamento turísticos)
Ordenanza de Aplicación	Zona Ciudad Histórica_ PEPRI Centro
Protección	Dichas parcelas se encuentran situadas en el ámbito definido por el PEPRI del Centro Histórico de Málaga dentro de la <b>delimitación del Bien de Interés Cultural (BIC)</b> inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
Superficie del ámbito	125,07m
Techo máximo permitido	No la fija el PEPRI ni el PGOU. Debe cumplir los art 12.4.3 Y 12.4.4 con respecto a las alturas máximas y los patios

Código Seguro De Verificación	0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==	Página	5/15
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	mínimos.
Altura máxima permitida Altura propuesta	Según Artº 12.4.3 del PGOU /Altura máxima fijada en 14,40/14,80m <b>PB+3 Altura máx. 13,73m.</b>
Ocupación máxima permitida	La determinada por la ordenanza
Alineaciones	No está afectado por alineaciones
Iniciativa	Privada
Servidumbres Aeronáuticas	Es de aplicación el artículo 29º del RD 369/2023, de 16 de mayo según el plano I.5.6. "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas" del PGOU 2011.
Aparcamiento	Acorde con lo establecido en el artículo Art. 6.7.4 del PGOU 2011 vigente la parcela queda eximida de disponer de aparcamiento al ser su superficie inferior a 300m <sup>2</sup> y tratarse de una parcela de suelo urbano situada en una zona consolidada.

**A/. ANALIZADA LA DOCUMENTACION PRESENTADA:**

**DOCUMENTACIÓN**

- En base a lo establecido en el artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se presenta un **Resumen ejecutivo** que expresa **los objetos y finalidades** del Estudio de Detalle, al objeto de facilitar la participación y consulta de la ciudadanía.
- La documentación aportada se ajusta al objeto específico de este instrumento de planeamiento según lo exigido por el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Se presenta la justificación del **innecesaridad del cumplimiento de la normativa de Accesibilidad** descritas en el Decreto 293 / 2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Analizada la documentación última presentada se informa que atendiendo a los objetivos y naturaleza de este Estudio de Detalle, no se afecta en ningún caso suelo público circunscribiendo el mismo a la ordenación del volumen de la edificación. **Se presenta justificación de no presentación de Informe de Sostenibilidad Económico.**
- Se presenta **Estudio económico financiero** que muestra la viabilidad financiera de la operación.
- Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas es de aplicación el Real Decreto 369/2023, de 26 de abril. Se comprueba que el ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Suelo Urbano y Urbanizable, según el plano I.5.6.1 o bien afectado por los Límites de aproximación

-6-

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==	Página	6/15
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



según el plano I.5.6.2 “Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas. Término Municipal” del PGOU 2011 de Málaga.

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

**B/. ANALIZADA LA PROPUESTA PRESENTADA:**

**TOPOGRAFIA**

Tras la realización de medición topográfica de las parcelas por el Negociado de Topografía y Cartografía (TOP 132/2022) y comprobación de la nueva documentación gráfica en formato dwg/dgn presentada, se emite tercer informe que concluye que:

- El nuevo plano aportado “02-Topografía Actual” se encuentra correctamente representado en el sistema de referencia oficial ETRS89 con coordenadas UTM Huso 30, dentro de los márgenes de tolerancia de un plano a escala 1/500, contiene suficientes referencias externas para una correcta conexión con la ciudad consolidada y refleja la realidad física existente.
- Las superficies grafiadas son correctas.
- Es preciso adjuntar a la documentación de este Estudio de Detalle la “Certificación de Superficies” aportada para dar fe a la geometría y delimitación de las parcelas, así como el encaje de dicho estudio sobre la nueva topografía aportada.

**PARCELACIÓN Y TECHO MÁXIMO EDIFICABLE**

Con respecto a la parcelación y la trama urbana, que es el principal objetivo de este Estudio de Detalle, el documento del PEPRI original prevé, en su artículo 12.4.2-9.3, que mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, se permita a través de una única edificación el tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

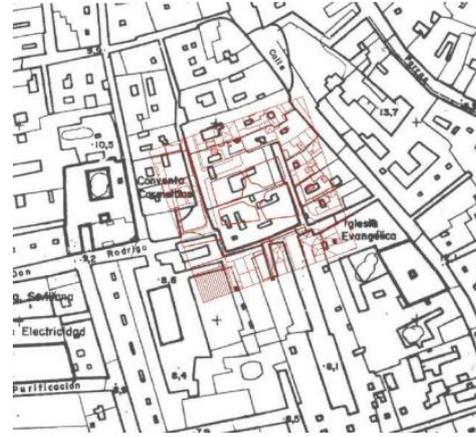
El tamaño reducido de ambos solares da lugar a la necesidad de proyectar un edificio con un único núcleo de comunicaciones para explotación conjunta, con la intención de mantener la independencia estética en fachada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31, 2.a, de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre,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

También se ha de tener en cuenta que a lo largo de los años en el entorno de la plaza otras actuaciones de agrupación y consolidación de las edificaciones han tenido lugar, adaptando así su parcelario a la nueva tipología edificatoria de bloque plurifamiliar que se implantó desde la intervención en la trama urbana.

Código Seguro De Verificación	0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
Observaciones		Página	7/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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



*Superposición trama 1963 y trama actual      Superposición trama 1980 y trama actual*

*A partir de los años noventa se proyecta una reformulación del parcelario de la zona, llevándose a cabo la agrupación de la mayoría de las parcelas que formaban las fachadas de la recién creada Plaza de los Cristos y un aumento de altura de las construcciones de la zona.*



*PERI C-4 Plano donde se indica la intervención que llevaría a la creación de la Plaza de los Cristos (PGOU 1982)*

*También es importante tener en cuenta el entorno de la plaza donde, durante el paso de los años, otras actuaciones de agrupación y consolidación de las edificaciones han tenido lugar, cerrando los diferentes frentes de la plaza con tipología de vivienda*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local:  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
<b>Observaciones</b>	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



plurifamiliar y adaptando así su parcelario a la nueva tipología que se implantó desde la intervención en la trama urbana.



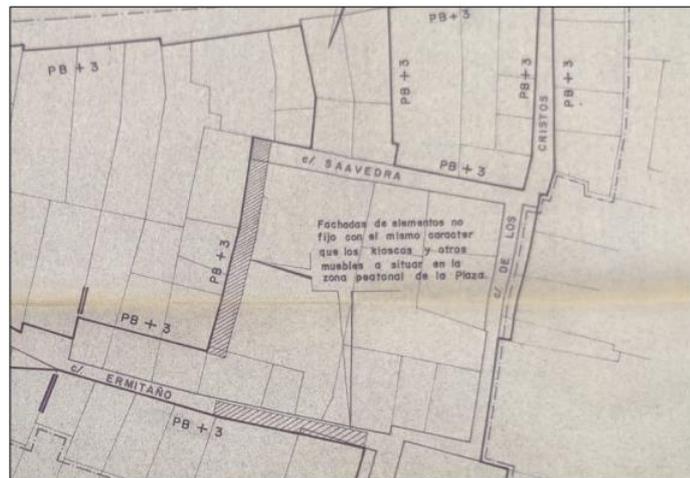
Vista de la edificación sita en la fachada norte de Plaza de los Cristos.

Con respecto al techo máximo edificable no lo fija ni el PEPRÍ ni el PGOU. El estudio de Detalle cumple con establecido en los art 12.4.3 Y 12.4.4 con respecto a las alturas y a la ocupación máximas.

### ALTURA MÁXIMA PROPUESTA

Se presenta anexo a la memoria del ED con un estudio del planeamiento llevado a cabo en la plaza con el objeto de determinar el número de plantas a permitir para esta fachada de la Plaza de los Cristos.

Existe un Plan Especial de Reforma Interior PERI C4 “Manzana de los Cristos” con nº EXP 124/86, con aprobación definitiva de fecha 19 de diciembre de 1986.



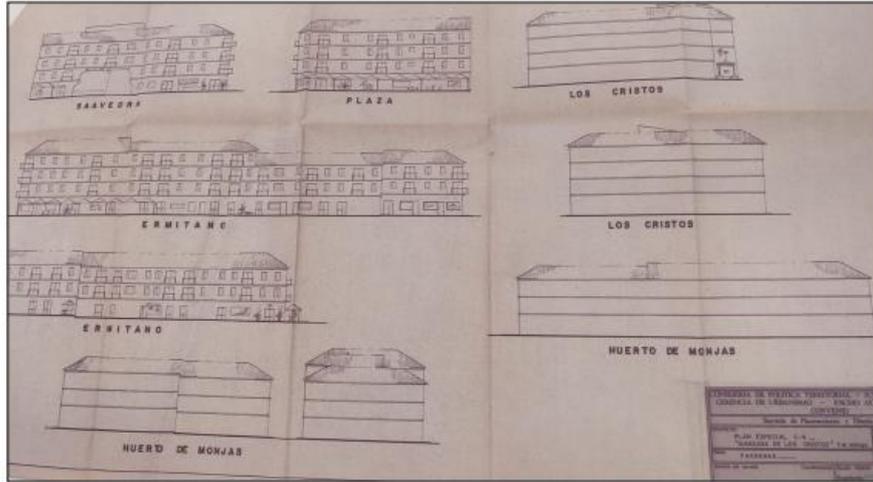
Extracto de la planimetría de alzados propuesta del PERI C-4

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local:  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Si bien es cierto que esta figura de planeamiento no continúa en vigor, si constituye una clara intención por parte del planeamiento de crear una plaza con edificaciones de altura de PB +3.*



*Extracto de la planimetría de alzados propuesta del PERI C-4*

*Se presenta esquema donde se observa que tanto las edificaciones colindantes con las con las edificaciones que conforman la plaza, como el resto de construcciones situadas en las fachadas norte, este y oeste de la plaza comparten una altura consolidada de Planta Baja+3.*

*En cuanto a la altura máxima de la edificación permitida, el vigente PGOU2011 establece dentro de su artículo 12.4.3 que para el número de plantas PB+3 la altura será de 14,40m pudiendo llegar a 14,80m siempre que se plantee un uso comercial y terciario en planta Baja. En este caso se plantea un local en planta baja aunque la altura máxima de la edificación propuesta en el Estudio de Detalle es de 13,73m para adecuarse así a las edificaciones colindantes.*

*Por todo esto se considera justificado el número de plantas PB+3 planteado por el Estudio de Detalle así como su altura máxima de 13,73m.*



*Volumen del alzado de la propuesta en color azul*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### USOS ADMITIDOS:

Con respecto a los usos el documento propone el uso hotelero (apartamentos turísticos) en todas las plantas de la edificación junto con el uso de comercial en planta baja. Ambos usos son alternativos al uso residencial en base al artículo 12.4.7-6 del PGOU que sustituye al artículo 39º del PEPRI centro.

### ALINEACIONES

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

### APARCAMIENTOS:

Con respecto al aparcamiento, el PGOU 2011 de Málaga art.12.4.7 en su apartado 2 que sustituye a los art. 38 del PEPRI Centro de Málaga establece que en este ámbito no es obligatorio disponer de aparcamiento propio ya que la parcela es inferior a 300m<sup>2</sup>.

## 4. PROPUESTA

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

**I. Aprobar Inicialmente el Estudio de Detalle** en base a la documentación de Memoria, planos y Resumen Ejecutivo con fecha de entrada el **13 de julio de 2023, Anexo a la memoria de fecha 08 de mayo de 2023, Separata de servidumbres aeronáuticas de fecha 04 de agosto de 2023 y Anexo de Certificado de superficies de fecha 11 de agosto de 2023.**

**II. Se deberá presentar un Texto refundido completo del documento, con el encaje de la nueva base topográfica presentada, antes de la Aprobación Definitiva del presente Estudio de Detalle.**

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

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

**VI. Dar traslado al Servicio técnico de Licencias para su conocimiento.**

**VII. Recordar que la ordenación interior propuesta no es vinculante ni objeto de esta aprobación y deberá ser comprobada por el Servicio de Licencias de esta Gerencia.”**

- **Requisitos materiales o formales:**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por la entidad “Se vive mejor en el sur SL”, representada por Javier Fernández Bandera, según se acredita en el expediente conforme los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante respectivamente.

2.- En relación al procedimiento de aprobación del Estudio de Detalle, con carácter previo a la aprobación inicial, se ha procedido a evacuar consulta previa a la Administración con competencia en materia de Cultura y Patrimonio Histórico, señalándose que la falta de respuesta a la citada solicitud en plazo de un mes establecido al efecto, faculta a esta Administración para continuar con la tramitación del instrumento; todo ello en los términos recogidos en los antecedentes del presente informe y de conformidad con lo dispuesto en los art. 76.2 de la LISTA y art. 99 del Reglamento, en relación con el art. 29.1 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico.

De acuerdo con las reglas contenidas en el art. 112 del Reglamento General al que se remite el art. 81 LISTA- tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal de los propietarios del ámbito que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General:

*Certificaciones registrales del Registro de la Propiedad nº 9 de Málaga:*

- Finca Registral 1184 a nombre de **Se vive mejore en el Sur SL**
- Finca Registral 1183/R a nombre de **Se vive mejore en el Sur SL**

*Certificaciones Catastrales Gráficas:*

- Fincas UTM 3055126UF7635N0001PQ y UTM 3055125UF7635N0001QQ; ambas a nombre de la misma titular catastral

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local:  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/15
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Así mismo en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública deberán recabarse los siguientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos:

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.; informe que deberá evacuarse en el plazo de **seis meses**, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

- Informe de la Delegación Territorial de Cultura, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; significando que transcurridos **tres meses** sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, todo ello en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 en concordancia con en los artículos en concordancia con el artículo 78.4 LISTA Y 106.4 del Reglamento General.

3.- En cuanto al contenido documental del presente instrumento, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 22 de diciembre de 2023 que se ha dado cumplimiento a los requerimientos planteados en el informe anterior del mismo Servicio (2-12-22); concluyéndose que el documento técnico que se somete a aprobación inicial cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA (Apartado 3.2 A del informe técnico de 22-12-23).

4.- Respecto del órgano competente para la aprobación inicial, conforme el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 75 de LISTA y art. 98.1 de su Reglamento, la competencia para la aprobación inicial del presente instrumento complementario de la ordenación urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local.”

**A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos:**

#### ACUERDOS:

**PRIMERO.- Aprobar inicialmente** el Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Plaza de los Cristos nº 4 y 5, incluidas en el ámbito del PEPRI Centro, promovido por la entidad “Se vive mejor en el Sur. SL”, según documentación de Memoria, planos y Resumen Ejecutivo con fecha de entrada el 13 de julio de 2023, Anexo a la memoria de fecha 08 de mayo de 2023, Separata de servidumbres aeronáuticas de fecha 04 de agosto de 2023 y Anexo de Certificado de superficies de fecha 11 de agosto de 2023. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 22 de

-13-

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



diciembre de 2023 y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

**SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo y llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente; todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.**

**TERCERO.- Advertir a la entidad promotora que el anuncio para proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública en el BOP se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en relación con el art. 189.1 b) y c) del Reglamento de LISTA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.**

**CUARTO.- Igualmente tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112 del Reglamento; requerir informe preceptivo y vinculante a:**

- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

- Delegación Territorial de Cultura, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía;

-14-

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local:  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca.

Código Seguro De Verificación	0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqAO5P3G1koduE2g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



significando que transcurridos tres meses sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, todo ello en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4, en concordancia con en los artículos en concordancia con el artículo 78.4 LISTA y 106.4 del Reglamento General.

**QUINTO.-** Previamente a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberá aportarse un Texto Refundido completo del documento, con el encaje de la nueva base topográfica presentada en los términos del informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 22 de diciembre de 2023.

**SEXTO.-** Significar que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle conllevará autorización para la agrupación parcelaria que establece, en los términos del art. 137 Reglamento General de la LISTA, por lo que podrán autorizarse e inscribirse escrituras públicas que contengan el acto de agrupación descrito en el presente instrumento de planeamiento, para lo cual, se certificará el oportuno acuerdo de aprobación definitiva.

**SÉPTIMO.-** Significar que en el procedimiento de concesión de la licencia de obras deberá comprobarse el cumplimiento de los deberes derivados del grado de protección arqueológica según lo establecido en el plano P1.4. Protecciones Estructurales del Medio Urbano. Edificación y Arqueología, protección arqueológica de tipo 2.

Por otra parte, todos aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**OCTAVO.- Dar traslado del presente acuerdo:**

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología de esta GMU.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 1 – Centro.
- A la entidad promotora.”

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**EL CONCEJAL-SECRETARIO SUPLENTE DE  
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,**

**Carlos María Conde O'Donnell**

Código Seguro De Verificación	0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos María Conde O'Donnell	Firmado	26/04/2024 11:56:44
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/04/2024 10:24:43
Observaciones		Página	15/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0zz1GNkqA05P3G1koduE2g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

