

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

De agrupación de parcelas situadas en Plaza de los Cristos nº4-5
Ámbito del P.E.P.R.I., Málaga

PROMOTOR: SE VIVE MEJOR EN EL SUR S.L.

ARQUITECTOS:

ALVARO CARRILLO EGUILAZ
JAVIER RAMÍREZ BANDERA

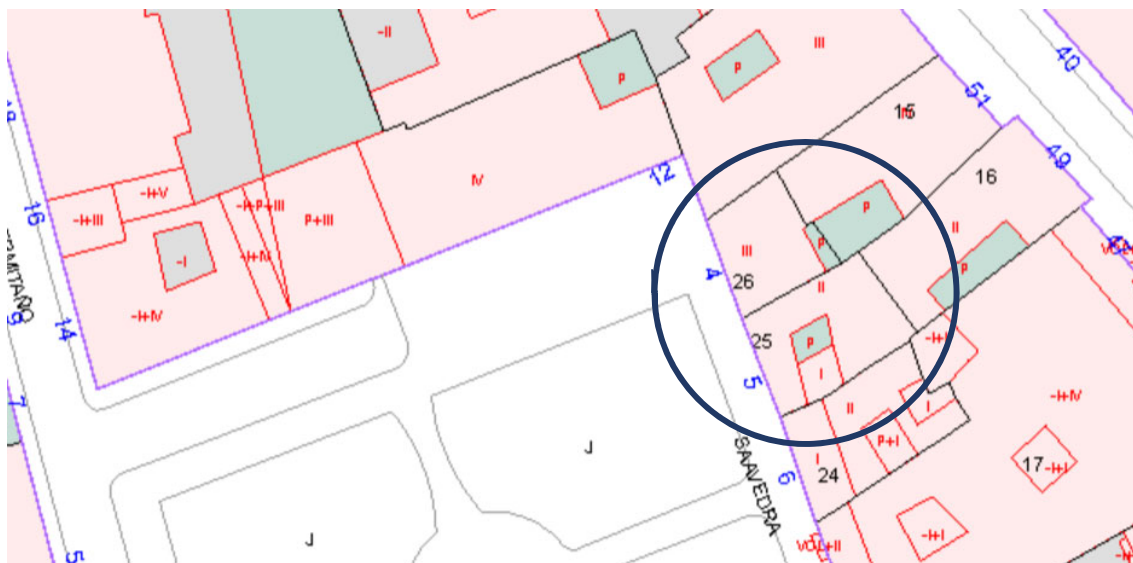
A. Ámbito de actuación

Según reciente medición, la superficie real de las parcelas sería 55,58 m2 en el caso de Plaza de los Cristos nº4 y 69.49m2 en el caso de Plaza de los Cristos nº5

La parcela tiene acceso por la fachada noreste de Plaza de los Cristos



1 Ortofoto Plaza de los Cristos



2 Parcela Según Catastro



10 Fachada edificaciones Plaza de los Cristos 4 y 5

B. Objeto del Estudio de Detalle

Serán objeto de este Estudio de Detalle las siguientes cuestiones:

- La autorización para la agrupación de ambas parcelas y la aprobación de una explotación conjunta que cuente de un único núcleo de comunicaciones. 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.
- Aprobación de la volumetría edificable en el conjunto de las dos parcelas, garantizando la relación con el entorno y el cumplimiento de las normativas que puedan afectar a la determinación de las mismas. Es de vital importancia para la ciudad y para el entorno inmediato la consolidación de este frente la plaza.

C. Análisis histórico.

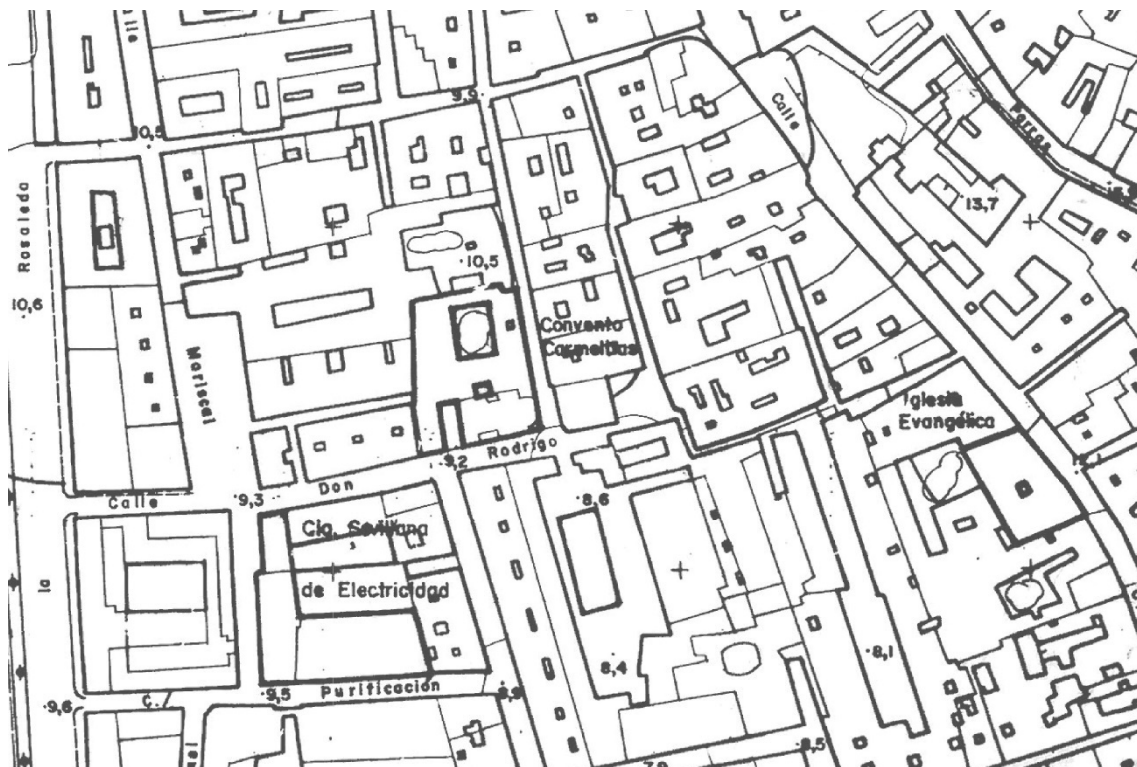
A continuación, se muestra la evolución histórica a través de cartografías obtenidas en el archivo de planeamiento de la Gerencia de Urbanismo de Málaga y de imágenes históricas del entorno. Este recorrido temporal muestra desde principios de los años 30 hasta el año 2002, donde se puede observar la evolución del tejido urbano que ha tenido la plaza de los Cristos. Plaza a la cual pertenecen las dos parcelas objeto de estudio.

La Plaza de los Cristos corresponde a una intervención en la trama urbana, realizada en los años noventa. Posterior a la actuación la plaza se encontraba edificada en su totalidad, delimitada por las calles Saavedra, Cristo y Ermitaño.

Este tejido urbano perteneciente a la Málaga de extramuros estaba formado por calles con trazados heredados de los arrabales moriscos estrechas y edificadas a ambos lados por edificios medianeros.



3 Fotografías históricas coloreadas de Calle Cristo (1939)



6 Plano PGOU 1980



7 superposición trama 1980 y trama actual

En 1983, los arquitectos Salvador Moreno Peralta, José Seguí y Damián Quero realizaron el primer Plan General de Ordenación del municipio de Málaga. Dentro de este plan se incluyó al entorno que formaban las calles Cristo, Saavedra, Ermitaño y Huerto de las monjas como un área de reforma interior debido al estado de degradación de la zona.

Esta actuación marcada como PERI C.4, propondría una reformulación completa del parcelario de esta área, llevando a cabo la demolición de las edificaciones intermedias para conseguir la creación de la Plaza de los Cristos, tomando el nombre de la calle Cristos. En la propia memoria justificativa de la actuación, se argumenta por parte de estos arquitectos, que la zona de plaza de los Cristos era una de las zonas más complejas del barrio alto y que deberían poder desarrollar modelos alternativos de ordenanzas que se adecuaran a sus características particulares.



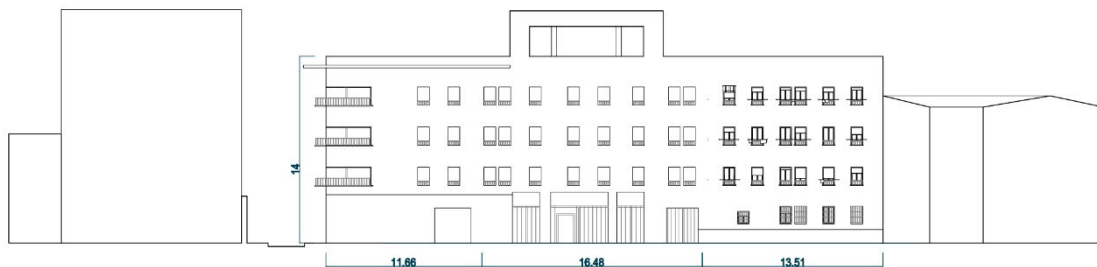
8 Plano donde se indica la intervención que llevaría a la creación de la Plaza de los Cristos (PGOU 1983)

P.E.R.I. C-4: MANZANA DE LOS CRISTOS. Este P.E.R.I. abarca la manzana comprendida por las calles de Los Cristos, Ollerías, Ermitaño y Huerto de Monjas. La situación de degradación de la manzana, posibilita la intervención urbana con el objetivo de recuperar esta pieza de marcado carácter popular, permitiendo por tanto su rehabilitación y mantenimiento. Posibilita a su vez el P.E.R.I., estudiar con detenimiento una de las manzanas más complejas del barrio alto y capaz de regular propuestas alternativas de ordenanzas. Como objetivos genéricos se plantean: - Rehabilitación y renovación de las viviendas. - Cuidado de la fachada de calle Ollerías. - Obtención de una plaza con fachada a c/. de los Cristos. - Propuestas alternativas de ordenanzas. Este P.E.R.I., será de iniciativa municipal.									
R-2	BARON DE LES 1	1.647							COM
R-3	SEGISMUNDO MORET	2.920							COM
R-4	BARON DE LES 2	1.400							COM
R-6	AVDA. BARCELONA	6.740							COM
R-7	VELARDE	8.080							COM
P-1	LA SECUNDARIA	17.214	1,43	24.670	200				COM
P-3	SAN RAFAEL	16.840							COM
P-4	ALCALDE DIAZ ZAFRA	5.440							COM
P-5	TIRO DE PICHON	12.987							COM
									3.735

7 extracto de la memoria justificativa del PGOU 1983

Esta intervención, ejecutada durante los años noventa, llevo a 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 el aumento de altura de las construcciones de la zona

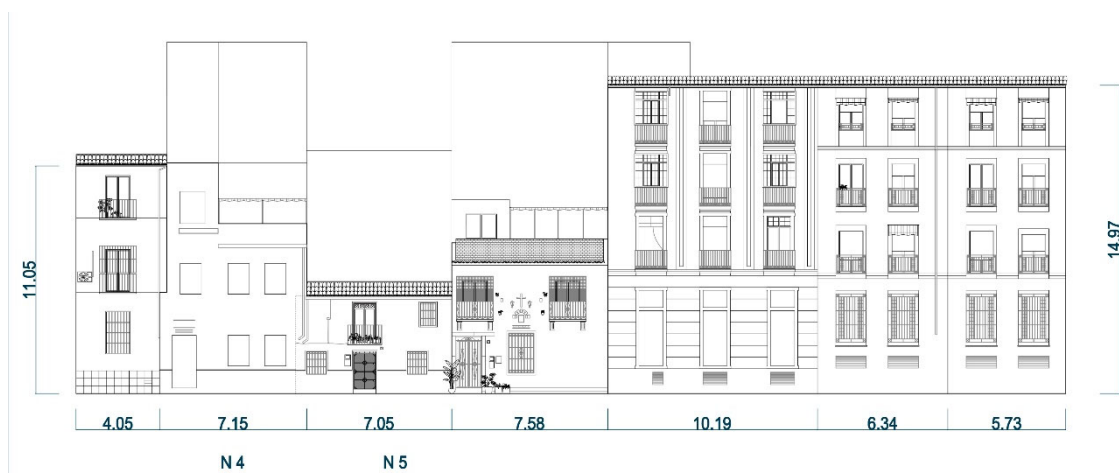
El nuevo parcelario tenía como objetivo conseguir parcelas de mayor superficie que pudieran dar lugar a edificaciones de manzana cerrada, lo que se conoció como “Entorno MC”, bloques de viviendas plurifamiliares que buscaban una mayor densidad de habitantes para dinamizar el barrio. Desde la administración, se llevo a cabo la agrupación de todas las parcelas que formaban la fachada norte de la plaza, para la construcción de un bloque plurifamiliar de viviendas de protección oficial de cuatro plantas de altura.



9 fachada Norte de la Plaza de los Cristos, formada por bloque de viviendas tipo MC

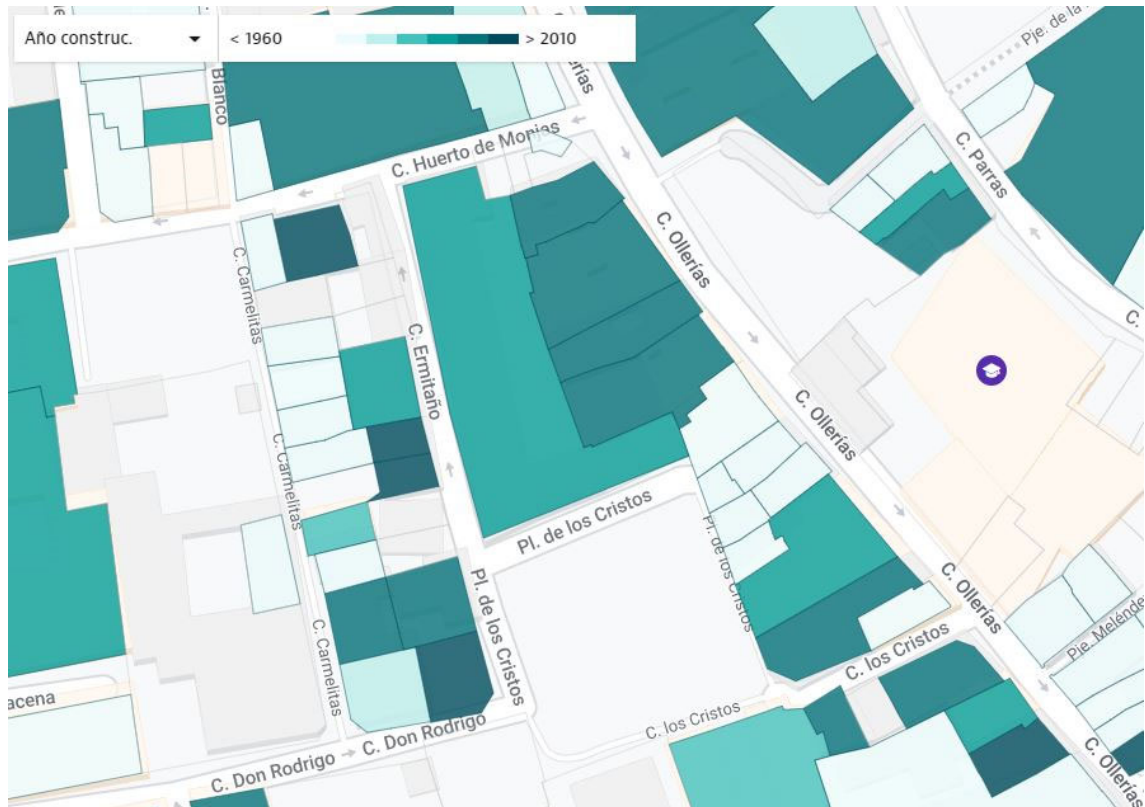
Durante el paso de los años, otras actuaciones de agrupación y consolidación de las edificaciones han tenido lugar, cerrando los diferentes frentes de la plaza con edificaciones de cuatro alturas con tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras, adaptando su parcelario a la nueva tipología que se implanto desde la intervención en la trama urbana. Se presentan estos frentes de la plaza a lo largo del documento.

Sin embargo, este proceso de adaptación del parcelario y de consolidación de la nueva tipología edificatoria y plaza no ha concluido. Aún existe una zona residual donde persiste el parcelario previo a la intervención, delimitado por los números 4, 5 y 6 de esta plaza.



10 Fachada Este de la Plaza de los Cristos, sin consolidar en sus números 4,5 y 6.

Como se puede observar en la imagen, el resto de las edificaciones que rodean estos números han sido consolidados y adaptados a la nueva ordenación urbana, quedando estos tres números como la pieza final que permitiría el cierre de los frentes de la plaza y la finalización de la actuación propuesta por el PGOU del año 1983.



11 Año de construcción de las edificaciones situadas en el entorno de la Plaza de los Cristos. (fuente: Base de datos catastrales)

D. Conveniencia de su formulación

Consolidación de la Plaza de los Cristos:

En la actualidad existen tres parcelas que conservan el parcelario previo a la creación de la plaza y que forman parte del único frente no consolidado de manera total. Estas parcelas se encuentran identificadas con los números 4, 5 y 6.

Un asunto geométrico y normativo

La escasa superficie de los números 4 y 5, les impide colocar un núcleo de comunicaciones y que el inmueble resultante sea aprovechable. Esta situación, ha llevado a que durante más de veinte años estas parcelas hayan quedado abandonadas y hayan llegado al estado de ruina urbanística en el caso de la 5.

La creación de una explotación conjunta entre el número 4 y 5, daría lugar a una parcela real de 125,07 m², más acorde al parcelario actual de la plaza de los Cristos y permitiría la construcción de un inmueble que aporte tres giros conceptuales a la plaza:

1/ Consolidación de la plaza

2/ Desarrollo de un proyecto de arquitectura que además de aportar a la ciudad sea rentable a nivel social y económico

3/ A nivel urbano participar en las mejoras basadas en las estrategias de peatonalización, llevadas a cabo por la administración malagueña. Actuaciones reconocidas a nivel internacional y actualmente en desarrollo a través de la peatonalización de calle carreteras.

E. Promotor

Se realiza el presente Estudio de Detalle por petición del promotor SE VIVE MEJOR EN EL SUR S.L., con CIF B09761750 y domicilio en Plaza de los Cristos, nº 4, código postal 29008, de Málaga, representada por sus dos administradores solidarios, conforme consta inscrito, con fecha 04/03/2022, en la hoja MA-165861, tomo 6137, folio 20 del Registro Mercantil de Málaga:

D. Javier Ortiz Barranco, con D.N.I. 78.037.854-G, y D. Till Nabil Nassif, con N.I.E. Y8341434-S.

Dicho promotor es el propietario de pleno derecho de las parcelas objeto del estudio de detalle.

La redacción del estudio de detalle se realiza en virtud del contrato de arrendamiento de servicios técnicos para la redacción de proyectos y dirección de obra firmado.

I. Descripción de las parcelas

Las parcelas se sitúan dentro del Plan PEPRI del Centro de Málaga, ubicadas en la plaza de los Cristos nº 4 y nº 5.

Ambas parcelas lindan a sur con edificación medianera existente, a norte con edificación medianera existente, a oeste con plaza de los Cristos, y a este con edificación medianera existente.

J. Descripción y justificación de la solución adoptada

Como se ha comentado con anterioridad, ambas parcelas responden al sector del PEPRI Ciudad Histórica del centro de Málaga, del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga aprobado en 2011. El uso propuesto para la edificación es el de apartamentos turísticos.

En la actualidad existen tres parcelas que conservan el parcelario previo a la creación de la plaza y que forman el único frente sin consolidar de esta. Estas parcelas se encuentran identificadas con los números 4, 5 y 6.



18 Superficies catastrales de las parcelas objeto de estudio



18 Esquema de superficies de las parcelas de estudio.

Como se puede observar en la imagen, la escasa superficie de los números 4 y 5, les impide colocar un núcleo de comunicaciones y que el inmueble resultante sea aprovechable. Esta situación, ha llevado a que durante más de veinte años estas parcelas hayan quedado abandonadas y hayan llegado al estado de ruina urbanística. La creación de una explotación conjunta entre el número 4 y 5, daría lugar a una parcela de 125 m², más acorde al parcelario actual de la plaza de los Cristos y permitiría la construcción de un inmueble que fuera viable urbanística y económicamente. De esta manera se podría consolidar el frente que aún queda por cerrar de la plaza de los Cristos

Por su parte el nº6, parte de una situación más ventajosa, su superficie de 73 m², le permite colocar un núcleo de comunicaciones y que la edificación resultante sea viable. Esto deja como únicas parcelas inedificables al nº4 y nº5.

K. Justificación de acatamiento de planeamiento y Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Este Estudio de detalle acata el planeamiento vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro de Málaga y de la Ley 14 / 2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que tienen afección sobre las presentes ordenanzas del PEPRI Centro.

El resto de los parámetros urbanísticos generales y específicos para la tipología de la vivienda se cumplen en todos sus puntos, así como lo estipulado por el PEPRI-Centro histórico de Málaga.

Este Estudio de Detalle se limita a definir la volumetría y solicitar la aprobación de una explotación conjunta del nº4 y nº5 de Plaza de los Cristos, manteniendo estas parcelas su individualidad estética y jurídica.

2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:

a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.

19 Extracto de la Ley 14/2007, que indica los motivos por los que se puede modificar el parcelario

SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.4.2 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE POR HACER ALUSIÓN A LA NECESARIEDAD DE REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE:

9.3. 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.

20 Extracto de las ordenanzas PEPRI Centro, donde se indica que se puede modificar el parcelario mediante estudio de detalle.

De esta manera debemos remarcar que la intervención en la estructura parcelaria es de vital importancia dado que se cumplen los preceptos que marca la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que tienen afección sobre las presentes ordenanzas del PEPRI Centro, es decir:

- **Mejora de las relaciones con el entorno urbano.**

La creación de una explotación conjunta permitiría:

1/Finalizar la adaptación del parcelario histórico y traerlo a los tiempos presentes tal y como se redactó en el plan 1983. El generar parcelas más grandes es punto de paso de para que la plaza acoja una tipología edificatoria distinta a la casa tradicional que existía antaño.

2/Dar a la plaza la escala adecuada y esperada por la ciudad para ponerla en valor en su totalidad,

- **Evitar un uso degradante del bien.** Como se puede observar por el estado de conservación de las edificaciones, la escasa rentabilidad inmobiliaria y el no poder adaptarse a la tipología edificatoria de su entorno, han llevado durante más de veinte años a que las edificaciones situadas en el nº4 y 5 de esta plaza hayan ido degradándose hasta alcanzar el estado de ruina en el caso del nº5. Estos inmuebles sin ningún tipo de conservación, con ventanas tapiadas y fachadas en mal estado, claramente están derivando en un uso degradante del bien al no poder adaptarse a su entorno.

L. Adecuación de las alineaciones y rasantes a las especificaciones del planeamiento superior

Alineaciones:

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

M. Cuadro resumen de características de la ordenación

El proyecto para desarrollar en la parcela cumplirá todos los parámetros definidos según lo estipulado en el PGOU según la calificación PEPRI-Centro de Málaga, representados y resumidos en la siguiente tabla:

	PEPRI	E.DETALLE
Edificabilidad neta	POR COMPOSICIÓN	POR COMPOSICIÓN
Ocupación	100%	100%
Separación Linderos	Adosada	Adosada
Altura Máx (plantas).	PB+3	PB+3
Altura Máx (metros).	14.80	13,73
Profundidad Edificable	- m	7 m
Fachada Mínima	5,5 m	14 m
Sup. Mínima Parcela	130 m2	125,07 m2

N. Análisis sectorial del impacto de la nueva ordenación.

Impacto en la igualdad de genero

La consolidación y reforma del último frente de la plaza, la iluminación exterior de la fachada y el aumento de la cantidad de visitantes en diferentes horarios, llevarán a una mayor activación de la plaza y contribuirán a una mayor sensación de seguridad.

Impacto en la adolescencia y la familia.

La eliminación de las ruinas actuales, así como el aumento de los transeúntes por la construcción de la nueva explotación destinada a apartamentos turísticos y la posibilidad de creación de negocios en la planta baja del inmueble, destinado a local, contribuirán a la sensación de control y seguridad que sienten los padres al dejar jugar a sus niños.

En Málaga, Julio de 2023

Álvaro Carrillo Eguilaz ARQUITECTO

Javier Ramírez Bandera ARQUITECTO