

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

En relación al **Estudio de Detalle** para las parcelas sitas en **CI Marqués de Valdecañas nº 4 - CI Don Rodrigo nº 3 y CI Don Rodrigo nº 1**, espacio también conocido como **Garaje las Delicias**, del ámbito del suelo urbano denominado *Ciudad Histórica* se informa que:

## 1. ANTECEDENTES

Este expediente tiene relación con la Propuesta de Ordenación solicitada sobre las parcelas (PL1024-2023) con fecha 12/04/2023, y cuyo objeto era conocer la viabilidad de una propuesta sobre el ámbito tanto de la ordenación del mismo como del instrumento necesario para su tramitación. En esa fecha se presenta un primer escrito en el que se plantean las líneas estratégicas iniciales de la propuesta. Posteriormente, el 30/05/2023 se presenta un nuevo documento más elaborado que incluye una memoria y documentación gráfica explicativa. El 13/11/2023 se emite informe por este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, en el que se indican los ajustes que deben realizarse con respecto a la propuesta presentada e indicando que la tramitación del ámbito deberá realizarse a través de un Estudio de Detalle.

1/15

- El 05/11/2024 se recibe por Registro General, documento técnico de Estudio de Detalle con nº de entrada 403592/24, que adjunta poder de representación ante la GMU del promotor al arquitecto redactor. El documento técnico incluye notas simples y "escrituras de poder especial".
- El 03/12/2024 se presenta Plano Topográfico en formato editable .DWG para su comprobación por el Negociado de Cartografía y Topografía de este departamento.
- El 21/01/2025 se emite informe favorable del Negociado de Cartografía y Topografía con observaciones que se analizarán en el cuerpo de este informe.

## 2. INFORME

### 2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cumplimiento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) la documentación aportada deberá remitirse y acogerse a los requisitos del **artículo 62º** de la misma relativo al *Contenido Documental*, así como a lo previsto en los artículos 85º y 94º

Gerencia Municipal de Urbanismo  
 Paseo Antonio Machado, 12  
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/02/2025 14:36:54
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/02/2025 13:37:53
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	05/02/2025 13:22:31
Observaciones		Página	1/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de su Reglamento General aprobado mediante el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre* (en adelante RGLISTA)

El documento presentado el 05/11/2024, denominado *ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR PAM-C PEPR/ (83) "DELICIAS" DEL PGOU DE MALAGA*, fechado como octubre 2024 incluye los siguientes apartados:

#### Documento 1. MEMORIA

1. Memoria Expositiva: 1.0 Antecedentes / 1.1 Ámbito del Estudio de Detalle / 1.2 Redactor / 1.3 Promotor / 1.4 Procedencia de la Formulación / 1.5 Marco Urbanístico de Referencia / 1.6 Datos Catastrales de las Parcelas.
2. Situación y Características de la Parcela: 2.1 Situación / 2.2 Datos de las Parcelas / 2.3 Datos del Entorno / 2.4 Estrategia de Actuación en el Entorno y Elementos a Proteger
3. Justificación de la Ordenación: 3.1 Estudio Volumétrico / 3.2 Descripción de la Ordenación Propuesta
4. Justificación de la Necesidad de la Redacción de Estudio Económico-Financiero.
5. Sometimiento a Informes Sectoriales.
6. Planeamiento Urbanístico
7. Listado de Planos (ver documento 2)
8. Anejos: 8.1 Datos Registrales de las Parcelas del Ámbito de Actuación / 8.2 Justificación de la titularidad del expediente y Autorización / 8.3 Cumplimiento en materia de Accesibilidad / 8.4 Cumplimiento sobre la Ley de Cambio Climático / 8.5 Informe de Sostenibilidad Económica / 8.6 Análisis de Potencialidad Arqueológica.

#### Documento 2. PLANOS

##### Documentación Gráfica:

ED-01 Plano de Situación / ED-02 Plano de Situación Plan General / ED-03 Plano de Situación PEPR/ Centro / ED-04 Plano Topográfico y Delimitación Área de Actuación / ED-05 Topográfico con Ortofoto / ED-06 Estructura de la Propiedad / ED-07 Estructura de la Propiedad con Ortofoto / ED-08 Edificaciones afectadas y elementos existentes en el terreno / ED-09 Plano de Ordenación según PGOU / ED-10 Alineaciones y Alturas PGOU / ED-11 Estudio Cálculo Edificabilidad / ED-12 Edificaciones afectadas a conservar Bóveda / ED-13 Edificaciones afectadas a conservar Muro Templete / ED-14 Plano Ordenación Propuesta / ED-15 Propuesta de Utilización de Espacio Público SR / ED-16 Propuesta de Utilización de Espacio Público BR / ED-17 Plano de Adjudicación / ED-18 Superposición de fincas aportadas sobre resultantes / ED-19 Estudio Volumétrico de la Propuesta – Planta Baja / ED-20 Estudio Volumétrico de la Propuesta – Planta Primera / ED-21 Estudio Volumétrico de la Propuesta – Planta Segunda / ED-22 Estudio Volumétrico de la Propuesta – Planta Tercera / ED-23 Estudio Volumétrico de la Propuesta – Planta Cuarta / ED-24 Estudio Volumétrico de la Propuesta – Planta Sótano / ED-19 Estudio Volumétrico de la Propuesta – Alzados y Secciones / ED-26 Plano Propuesta diseño espacio público

2/15

## 2.2 ÁMBITO y SITUACIÓN ACTUAL

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

Parcela	Superficie según catastro	Superficie según medición y comprobación Negociado Cartografía y Topografía
3054102UF7635S0001RO - Cl Don Rodrigo 3 – Parcela "A"	3.850 m <sup>2</sup> s	4.032 m <sup>2</sup> s
3054103UF7635S0001DO - Cl Don Rodrigo 1 – Parcela "B"	371 m <sup>2</sup> s	206 m <sup>2</sup> s
Ámbito	TOTAL 4.221 m <sup>2</sup> s	TOTAL 4.238 m <sup>2</sup> s

Actualmente tanto la bóveda nervada como el espacio central se encuentra en uso como aparcamiento privado con construcciones auxiliares o 'chambaos' que albergan las plazas de garaje.

Código Seguro De Verificación	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	07/02/2025 14:36:54
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/02/2025 13:37:53		
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/02/2025 13:22:31		
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	05/02/2025 13:22:31		
Observaciones		Página	2/15		
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Fig 1. Situación sobre Ortofoto y Vista área del ámbito



Fig 2. Ámbito sobre Ortofoto

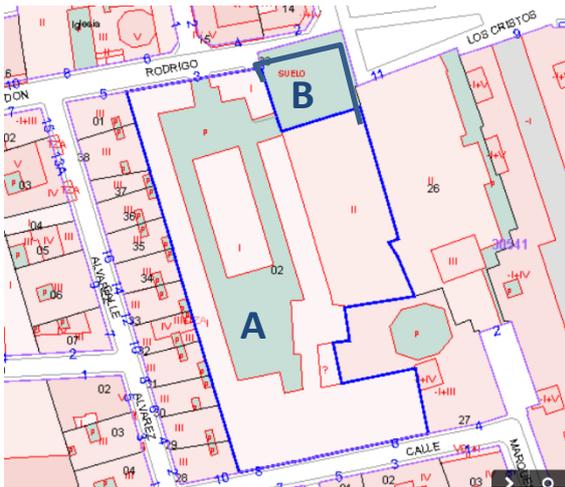


Fig 3. Ámbito sobre Cartografía de Catastro



Fig 4 Ámbito sobre Plano de Propuesta del PEPRIC

3/15

Con fecha 21 de enero de 2025 se emite informe favorable del Negociado de Cartografía y Topografía de este departamento. Indicar al respecto que las superficies grafiadas en el plano de Estructura de la Propiedad no se corresponden con las parcelas recogidas en la Sede del Catastro por lo que se recomienda la coordinación con Catastro y su regularización.

### 2.3 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

#### - MARCO LEGISLATIVO

##### Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/02/2025 14:36:54
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/02/2025 13:37:53
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	05/02/2025 13:22:31
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/15
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

Normativa urbanística municipal:

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

DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

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

3 Calificación:

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

6 Planeamiento Desarrollo:

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

Al remitirnos al PEPRI C original se comprueba que el **ámbito** sobre el que se presenta el Estudio de Detalle se corresponde con la **Unidad de Actuación por Compensación** prevista en su Plano de Propuesta cuya ordenación queda definida en el **Plano de Propuesta** del Plan Especial.

4/15

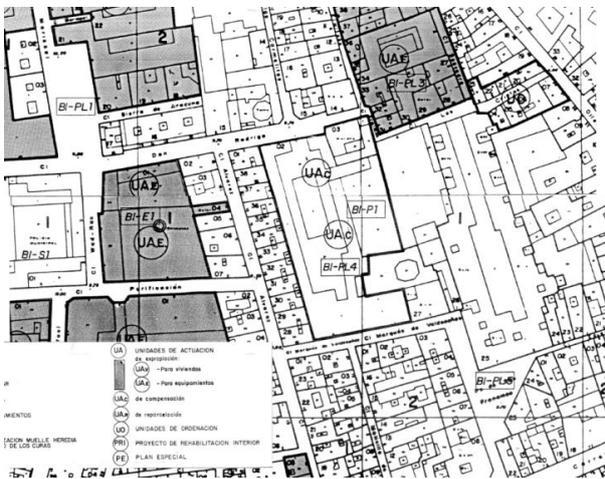


Fig 5 Ámbito sobre Plano de Gestión del PEPRI C

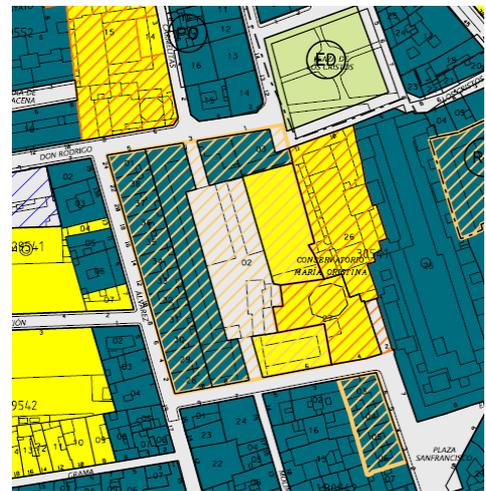


Fig 6. Plano P.2.2 de Calificación del PEPRI C del PGOU vigente

La calificación del ámbito según lo previsto en el *Plano de Propuesta* del PEPRI Centro se traslada al plano P.2.1 "Calificaciones, Usos y Sistemas" del vigente PGOU 2011, estando conformado por parcelas de calificación residencial de densidad media, con ordenanza de aplicación *Ciudad Histórica*, parcelas de equipamiento y espacio público.

Código Seguro De Verificación	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	Estado	Firmado <th>Fecha y hora</th> <td>07/02/2025 14:36:54</td>	Fecha y hora	07/02/2025 14:36:54
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/02/2025 13:37:53		
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/02/2025 13:22:31		
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	05/02/2025 13:22:31		
Observaciones		Página	4/15		
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

## 2.4 OBJETO

El **objeto** del presente documento sería por tanto el desarrollo y la definición de la ordenación de la Unidad de Actuación por Compensación que delimita el PEPRI C y cuya ordenación se especifica tanto en el Plano de Propuesta del PEPRI Centro como en el Plano 2.2 de Calificación PEPRI Centro del PGOU Vigente.

Previamente se había solicitado información urbanística al objeto de resolver algunas cuestiones de índole fundamentalmente técnico, así como plantear las líneas básicas de lo que podría ser un proyecto para desarrollar el ámbito, que se tramita posteriormente mediante el presente instrumento urbanístico. En el informe emitido el 13/11/2023 de la IU PL1024-2023 se analiza detalladamente las líneas de actuación propuestas.

Los objetivos concretos del documento son:

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

5/15

## 2.5 AFECCIONES SECTORIALES

La totalidad de las parcelas están incluidas de modo general en el ámbito del **Bien de Interés Cultural (BIC) Conjunto Histórico del Centro de Málaga** (incoado BIC por Resolución de 18/07/1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril. -BOJA núm. 83 de 30/04/2012).

Se encuentran además incluidas de modo específico en el **entorno del BIC Real Conservatorio de Música María Cristina**, Antiguo Convento de San Luis el Real, que ha pasado de incoado a inscrito según Decreto

Código Seguro De Verificación	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/02/2025 14:36:54
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/02/2025 13:37:53
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	05/02/2025 13:22:31
Observaciones		Página	5/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



306/2010 del 08/06/2010. Inscrito en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz con la catalogación de Bien de Interés Cultural “Antiguo Conservatorio de Música y su entorno” con la Tipología: Monumento. (No se produce modificación con respecto a la incoación) y por lo tanto en virtud del Art. 33.3 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía:

*“Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la Inscripción”.*



Fig 6. Bien de Interés Cultural del Conservatorio de Música Mª Cristina y delimitación de su entorno. Imágenes

6/15

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

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

Código Seguro De Verificación	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	Estado	Firmado <th>Fecha y hora</th> <td>07/02/2025 14:36:54</td>	Fecha y hora	07/02/2025 14:36:54
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/02/2025 13:37:53		
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/02/2025 13:22:31		
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado			
Observaciones		Página	6/15		
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





Fig 7. Bóveda nervada protegida con Arquitectura Grado I. Templete histórico a recuperar. Plano P.2.6 de Protecciones del PEPRi centro según PGOU vigente.

## 2.6 ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA PROPUESTA Y LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL PROYECTO

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

7/15

ORDENACIÓN SEGÚN PGOU

PLANO ORDENACIÓN PROPUESTA



Fig 8. Plano de Ordenación según Plano P.2.1 Calificación, usos y sistemas del PGOU Vigente y Plano de Propuesta

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/02/2025 14:36:54 07/02/2025 13:37:53 05/02/2025 13:22:31
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/15
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2.7 VALORACIÓN

### Sobre la documentación presentada:

La documentación presentada se considera explicativa de la actuación que se presenta y que responde a las determinaciones del artículo 94º del RGLISTA en especial la documentación gráfica del documento sin embargo existen una serie de subsanaciones y correcciones que deberán acometerse para someter el documento a aprobación inicial:

- El índice y la estructura del Estudio de Detalle deberían adecuarse a la estructura de contenidos expuesta por el art 94º RGLISTA: Memoria de Información y Diagnóstico, Memoria de Ordenación, Cartografía, Anexos y Resumen Ejecutivo.
- La documentación no incluye Resumen Ejecutivo que se debe aportar en cumplimiento de los artículos 85º y 94º del RGLISTA. Deberá ser un documento independiente e incluir documentación gráfica explicativa.
- Tanto el Plano de Ordenación según PGOU (plano ED-09) como el Plano de Alineaciones y Alturas del PGOU (plano ED-10) tienen una errata en la esquina de la parcela D colindante con la Plaza de los Cristos, que no se corresponde con la delimitación prevista en el PGOU, lo que consecuentemente afecta al Cálculo de la Edificabilidad.
- Para la tramitación resulta más conveniente que los Anexos se entreguen en archivo independiente al objeto de evitar la difusión de datos sensibles que puedan figurar en los documentos que conforman los anexos.
- Deberá quedar claro en la documentación que la edificabilidad máxima sobre rasante es la que se corresponde con la ordenación volumétrica propuesta, pudiendo solo materializar el resto de edificabilidad del ámbito en espacios computables bajo-rasante.
- Algunas imágenes de la memoria y de algunos planos no incluyen el edificio de equipamiento de cesión municipal (punto 2.4.16 p.e.) que debe figurar en todas las imágenes y planos que muestren la ordenación, aunque sea como una huella o una ordenación volumétrica indicativa.
- El punto 2.4.1.2 de la memoria no parece corresponder con la ordenación propuesta en ese punto o bien el texto que acompaña el epígrafe deberá aclararse.
- La ordenación propuesta (plano ED-14) debería incluir también la ordenación de los elementos de naturaleza que se prevén en el espacio público según el plano ED-26.
- El plano de Ordenación Propuesta (plano ED-14) debería incluir las alturas de cada uno de los volúmenes o bien incluir un plano específico al efecto.
- En caso de incluir piscina en la cubierta del edificio se deberá incluir que los materiales de ésta deberán tener integración cromática con el entorno y, a ser posible, la necesidad de incorporar la misma en la propuesta.
- El documento deberá incluir como anexo la Ficha del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro, ficha nº 261 de la zona III, correspondiente a la parcela que nos ocupa y en concreto a la bóveda existente.
- El plano de Adjudicaciones debe tener en cuenta la superficie a adjudicar al propietario de la parcela B aportada.
- En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea*, las parcelas quedan dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga. por lo que se incorporará a la documentación que se proponga para aprobación inicial un plano relativo a esta cuestión, así como el siguiente párrafo relativo a las servidumbres aeronáuticas que la DG Av. Civil también exige que conste entre la documentación del instrumento de planeamiento: "La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-

8/15

Código Seguro De Verificación	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/02/2025 14:36:54
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/02/2025 13:37:53
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	05/02/2025 13:22:31
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Costa del Sol. En el plano que se adjunta como anexo a este instrumento complementario de planeamiento, se representan las líneas de nivel de superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea." Tras la aprobación inicial se recabará informe de la Dirección General de Aviación Civil.

- Plano de Servidumbres Acústicas, 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*. El plano es la hoja correspondiente del Plano P2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011.

**Sobre la propuesta presentada:**

01. Con respecto a la Edificabilidad Propuesta:

La Memoria incluye un cálculo de la edificabilidad que le corresponde al ámbito sin embargo la tabla resumen debería incluir las superficies de cada una de las subparcelas y explicar algo más la aplicación del artículo 12.4.3 del PGOU y que sustituye al artículo 7º del PEPRI Centro original. Como se ha mencionado anteriormente se deberá corregir la delimitación de la parcela D de modo que coincida con lo calificado por el PGOU.

La edificabilidad que resulta de la ordenación volumétrica propuesta deberá figurar de modo claro en la memoria y en los planos al objeto de asegurar que el ED no plantea incremento del techo máximo edificable. Por otro lado indicar que la superficie máxima edificable deberá restar los patios propuestos según la normativa del PEPRI Centro, superficie de patios que no podrá reubicarse en otro punto de la propuesta. Dado que no se pueden generar nuevas medianeras, la superficie que no se pueda materializar sobre rasante se podrá ubicar como usos computables del bajo rasante en la medida que tengan cabida sin que ello suponga derecho alguno.

9/15

02. Con respecto al cambio de ubicación del Equipamiento Social:

El Estudio de Detalle plantea trasladar el uso previsto por la ordenación del PEPRI Centro de Equipamiento Social de la parcela A a la parcela D al objeto de tener una mayor conexión y cercanía con el espacio público de la Plaza de los Cristos. La parcela A, la original prevista para equipamiento social, tendría según la delimitación municipal 406 m<sup>2</sup>s y la parcela D que pasaría a ser el equipamiento social 427 m<sup>2</sup>s aprox. Por lo que no habría una merma de la superficie de suelo dotacional público sino un aumento de 21 m<sup>2</sup>s que supondrían un techo de equipamiento superior al inicialmente previsto para el ámbito. Por todo ello, la propuesta de cambio se considera favorable debiendo incorporar el Estudio de Detalle la delimitación de dicha parcela municipal en todos los planos e imágenes, o bien una ordenación volumétrica indicativa acorde a las demás edificaciones y a las líneas estratégicas planteadas.

03. Con respecto a la volumetría propuesta y el cambio de alineaciones:

Se plantea una ordenación volumétrica que va adecuándose a los volúmenes existentes del entorno, separándose de los elementos protegidos y ajustándose a los edificios colindantes. Se crea un retranqueo tras la planta segunda hacia la plaza para evitar un paramento continuo de

Código Seguro De Verificación	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/02/2025 14:36:54
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/02/2025 13:37:53
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	05/02/2025 13:22:31
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



esas dimensiones. La ordenación de los patios teniendo en consideración los patios preexistentes de las viviendas protegidas de calle Álvarez deberá figurar como vinculante.

El ajuste de las alineaciones de la subparcela B, adelantando la línea del tramo central de la fachada, no se considera desfavorable siempre que esa fachada no esté alineada en todas sus plantas, buscando el juego volumétrico propio de la trama histórica.

La ordenación volumétrica sin embargo genera nuevas medianeras en la subparcela B en las plantas superiores tal y como se comprueba en la Sección Transversal del Plano ED-25.

Se deberá modificar la ordenación propuesta pues no se pueden generar nuevas medianerías en ninguno de los volúmenes planteados.

04. Con respecto a la conexión entre los volúmenes de la subparcela A y la subparcela B:  
En la memoria se ha incluido según lo solicitado que este elemento deberá ser constructivamente un elemento liviano, eliminando en lo posible elementos estructurales y que deberá también retranquearse lo más posible del arco de entrada para evitar cualquier impacto visual sobre éste.
05. Con respecto a los usos propuestos:  
El uso hotelero que se prevé, en principio, para las parcelas residenciales, puede ubicarse en cumplimiento del artículo 12.4.7 apartado 6 Uso Hotelero, por considerarse compatible y alternativo del uso residencial. Dicho artículo sustituye al artículo 39º del PEPRI Centro original. En relación con el uso de equipamiento deportivo privado propuesto para la bóveda protegida en sustitución del uso de equipamiento de aparcamiento privado que era el que se prevé inicialmente en el Plan Especial, este cambio se considera adecuado puesto que permite mantener y poner en valor los elementos singulares espaciales de la bóveda nervada así como recuperar la memoria del entorno como baños públicos.
06. Con respecto a los elementos de valor patrimonial y sujetos a protección:  
En atención a la protección arquitectónica que tiene la parcela indicar que el documento incluye un desglose de las actuaciones que se llevan a cabo con cada uno de los elementos patrimoniales como son la bóveda, el templete de columnas, el muro hacia calle Marqués de Valdecañas así como el propio espacio público que se genera. La ordenación del conjunto tiene en consideración la puesta en valor de todos estos elementos así como su relación con el BIC del Conservatorio M<sup>ª</sup> Cristina.  
Con respecto a la bóveda nervada, en la *Guía de Arquitectura de Málaga* editada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Dirección General de Arquitectura y Vivienda y el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga se incluye la siguiente reseña relativa al interés patrimonial de la misma:  
“El garaje las Delicias ocupa un gran espacio vacío en la manzana. Pese a su situación actual de precariedad y abandono, constituye un lugar con reminiscencias románticas que le aportan una cualidad muy singular. Su cara Esta linda con la sala del Conservatorio, curiosa vecindad con intercambio de luces y sonidos, y, desde 1975 con el Convento de las Hermanas Nazarenas, que fue antes colegio de los Maristas y aún antes casa del marqués de Valdecañas. En su interior se encuentra una gran estructura de la década de 1940 con arcos atirantados de hormigón armado de considerables luces, un alarde estructural notable para la época y un volumen de una potencia sorprendente. Sorprende, también la entrada peatonal desde calle Marqués de Valdecañas, con portada neoclásica que da paso a una nave rectangular cubierta con estructura metálica y en el centro un templete con columnas de mármol y una fuente, que era el tornavoz del púlpito de la iglesia del convento. Este conjunto, poco habitual en un garaje, que también fue cine de verano y sala de boxeo, lo forman los restos de los baños las Delicias o de Álvarez construidos en 1842 por José Trigueros. Sobre lo que quedaba del huerto del convento, Trigueros recreó un ambiente romántico de templetos, columnas, arcadas y jardines. A través de este conjunto accedió hasta una plaza de toros proyectada por Mitjana, que también hubo en esta zona, cuando la reina Isabel II visitó Málaga en 1862.”

10/15

Código Seguro De Verificación	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/02/2025 14:36:54
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/02/2025 13:37:53
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	05/02/2025 13:22:31
Observaciones		Página	10/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se propone su incorporación al apartado del ED relativo a la recuperación de este edificio protegido.

07. Con respecto a la arqueología y uso del subsuelo:

Según Art. 3.1.2 - 2 del PGOU vigente: *“Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Conjunto Histórico el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico”*. El ámbito que nos ocupa se encuentra dentro de la delimitación del Yacimiento nº 076 del Catálogo de Protección Arqueológica denominado: *Arrabal Murado de Fontanalla en época Medieval y Ollerías*.

El Estudio de Detalle incluye a este respecto como Anexo 8.6 un primer documento de *“Análisis de Potencialidad Arqueológica y Propuesta de Actuaciones en C/ Don Rodrigo”*. El documento que se proponga para AD deberá incluir un apartado específico en la Memoria relativo a la arqueología.

Con respecto a la ocupación del subsuelo indicar que se propone realizar un complejo inmobiliario que permita ocupar el espacio bajo-rasante de la calle y plaza de nueva apertura y que, por su calificación como viario público, sería de titularidad municipal. Dicho complejo inmobiliario podría resolver también el vuelo propuesto para conectar los volúmenes de las subparcelas A y B así como el vuelo de la salida de los aparcamientos. Bajo la plaza pública se reserva un espacio de 1,5 m. para el paso de instalaciones según lo exigido por el PGOU.

08. Con respecto al instrumento de Ordenación y a la Gestión del ámbito:

11/15

- En cuanto al instrumento de ordenación:

Ciertamente la conceptualización que ha establecido la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA), sobre clases de suelo y tipo de actuaciones urbanísticas de la que derivan el régimen del deberes y derechos de los propietarios del suelo, difiere ostensiblemente de su predecesora la *Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA).

La entrada en vigor de la nueva norma implica, según su Disposición Transitoria Primera, la aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor; lo cual nos llevaría a concluir, que el tipo de actuación de la propuesta presentada sería de transformación urbanística de reforma interior según la definición del artículo 29º de la LISTA:

*Artículo 29º. Actuaciones de reforma interior.*

1. *Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.*
2. *En los términos previstos en el artículo 24, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión.*

Como tal actuación, la misma debería desarrollarse a través de la figura del Plan de Reforma Interior definido en el artículo 68º de la LISTA y, el propietario, cumplir con los deberes indicados en el artículo 29º. Sin embargo, no puede perderse de vista lo que dice la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA sobre la vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes a la entrada en vigor de la misma.

Código Seguro De Verificación	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/02/2025 14:36:54
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/02/2025 13:37:53
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	05/02/2025 13:22:31
Observaciones		Página	11/15
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Es por ello que para concretar cuál sea el instrumento de ordenación urbanística necesario para el desarrollo de la actuación que se propone en el presente expediente, y cómo deberán ser ejecutadas las previsiones de ordenación de éste, debemos estar a lo recogido sobre el particular en el PEPRI-Centro, pues el apartado 1 de la citada Disposición Transitoria Segunda de la LISTA indica, que éste conservará su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento y ejecución.

De esta forma debemos señalar, que el Garaje las Delicias se encuentra delimitado por el Plano de Gestión del PEPRI Centro como una *Unidad de Actuación por Compensación* cuya ordenación queda definida en el Plano de Propuesta del Plan Especial.

Dado que el PEPRI Centro no establece desde el punto de vista de la ordenación urbanística cual debe ser el instrumento mediante el que se establezcan las definan las determinaciones de las Unidades de Compensación, entendemos que se debe aplicar lo recogido en el Tomo III de la Memoria del PEPRI Centro, en el que se expone que se pretende que el desarrollo del Plan *quede reducido al proyecto y al Estudio de Detalle, como documentos de trabajo. El Plan a nivel de Avance delimita en el Plano de Gestión una serie de Unidades de Ordenación, con el objetivo de resolver problemáticas distintas de recomposición de manzanas, medianeras, alineaciones, aperturas, singularidades de paisaje urbano, remodelaciones...etc...*

*Estas Unidades de Ordenación, se tramitan mediante Propuesta de Ordenación Previa, a modo de anteproyectos, que resuelvan las especificidades urbanas y arquitectónicas de cada una de ellas.*

Por ello, se considera que la Unidad delimitada debería tramitarse y desarrollarse mediante una Propuesta de Ordenación, según el artículo 20º.3) del PEPRI C, considerando las alturas previstas en el artículo 7º como el aprovechamiento tipo de referencia, o bien, mediante Estudio de Detalle en caso de darse alguno de los supuestos previstos en su artº 22.

Según los objetivos expuestos en el Estudio de Detalle que nos ocupa si bien se está materializando la ordenación prevista por el planeamiento de desarrollo, en este caso el mencionado Plan Especial de Protección del Centro, también se proponen ciertos ajustes de las alineaciones y de la ordenación volumétrica, así como de la localización del suelo dotacional por lo que en informe emitido por este Departamento el 13-11-2023 se indicó que la figura adecuada y necesaria era la del Estudio de Detalle como instrumento complementario de la ordenación urbanística.

Se estaría atendiendo también de este modo a lo dispuesto en el artículo 71º de la LISTA que establece que los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada, en nuestro caso el PEPRI Centro, manteniéndose los usos, la edificabilidad, los aprovechamientos y las dotaciones previstas en el PEPRI-Centro; cuestiones todas estas que quedan efectivamente justificadas en el presente Estudio de Detalle.

Recordar también que la Memoria del PEPRI Centro especifica con respecto a los ED que *"El Estudio de Detalle, debe entenderse, a modo de anteproyecto, aportando los planos necesarios y a las escalas convenientes, que justifiquen las propuestas planteadas con respecto a su entorno, así como las memorias explicativas y otros documentos que se consideren necesarios, tales como fotográficos o cartográficos."*

Y que el apartado 1 del artículo 2.3.10 del PGOU-2011 establece que:

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 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.*

En consecuencia, el instrumento idóneo para completar las determinaciones de ordenación previstas en el PEPRI-Centro para el ámbito que nos ocupa es el Estudio de Detalle que se deberá desarrollar y

12/15

Código Seguro De Verificación	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/02/2025 14:36:54
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/02/2025 13:37:53
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	05/02/2025 13:22:31
Observaciones		Página	12/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ejecutar mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación y el proyecto de obras de urbanización que corresponda en base a lo estipulado por el artº 188.2) del Reglamento General de la LISTA.

**En cuanto al instrumento de gestión:**

Según lo expuesto anteriormente el PEPRI-Centro previó la ejecución del ámbito que nos ocupa mediante la delimitación de una Unidad de Compensación, recogiendo su artículo 20º, que el sistema de compensación se regulará según lo previsto en el PGOU, en la Ley del Suelo y en Reglamento de Gestión Urbanística; esta remisión debe entenderse hoy hecha a la LISTA y a su Reglamento General de desarrollo.

En esta Unidad de Actuación por Compensación deberán tenerse en cuenta las fichas de gestión incluidas en el PEPRI-Centro, entre las que se encuentra, la ficha de la zona VIII "Biedmas", donde aparecen tanto la apertura de la plaza BI-PL4 "Pl/ nueva Las Delicias", cuyo suelo se obtendrá mediante "CE" cesión en la Unidad de Actuación por Compensación, así como la actuación BI-P1 "Aparcamiento Mixto". A la vista lo expuesto y de lo indicado en el artículo 62º de la LISTA y 85º del Reglamento General, el Estudio de Detalle recoge que la ejecución será mediante el sistema de actuación por compensación, determinando la obligación de entregar gratuitamente a la Administración el suelo destinado a espacios libres, viales y dotaciones, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación a redactar.

La superficie de cesiones total que plantea el Estudio de Detalle asciende a 1.633,65 m²s (427,60 m²s para Equipamiento Público y 1.206,05 m²s como cesión para viario público).

09. **Con respecto a las alineaciones y la apertura viaria. Propuesta de Remodelación Urbana:**

Dado que el planeamiento vigente, tanto el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico (el PEPRI Centro) como el Plan General establecen la materialización de un nuevo viario público y una plaza en el interior de la manzana del Garaje las Delicias, se hace necesario hacer unas indicaciones en relación a lo previsto en la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía* con respecto a las alineaciones y el parcelario. El artículo 31.2º de dicha ley establece que:

- 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.*

En el ámbito que nos ocupa nos encontramos ante dos aspectos que dan cumplimiento a este artículo y que deben figurar entre la documentación que se presente. Por un lado la apertura del viario y la plaza que se planificó a través del Plan Especial del Centro Histórico no viene sino a recuperar un espacio libre existente en la trama en los siglos anteriores, del que queda numerosa constancia histórica, tanto por los usos que al que ha sido destinado como por lo recogido en los diversos planos históricos que aportan datos sobre los espacios interiores de las manzanas.

Por otro lado la parcela sobre la que se realiza la apertura viaria tiene ya ese espacio vacante en su interior, prácticamente igual al previsto, que responde a la ordenación volumétrica histórica al menos desde que se implantó el uso de garaje, según la planimetría histórica. Otra muestra de ello es la propia portada de acceso que evidencia el acceso a un espacio libre de uso público. Al objeto de justificar este extremo se propone que se incorpore a la documentación la siguiente cartografía:

13/15

Código Seguro De Verificación	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado		07/02/2025 14:36:54	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado		07/02/2025 13:37:53	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado		05/02/2025 13:22:31	
Observaciones		Página	13/15		
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





Plano 1918 Reformas del Puerto



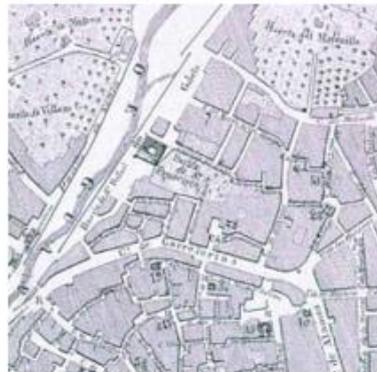
Plano 1899 Emilio de la Cerda



Plano 1894 Emilio de la Cerda



Plano 1861 Pedro de Mesa



Plano 1838 Rafael Mitjana



Plano 1791 Carrión de Mula

14/15

Se entiende que nos encontramos por tanto ante un caso de remodelación urbana excepcional que prevé la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz y que pretende una recuperación de la trama histórica y sus espacios singulares.

10. **Con respecto al nuevo espacio público:**

En atención al artº 61.2 de la LISTA y al artº 80 de su RG el Estudio de Detalle incorpora la ordenación del espacio público de nueva creación que se plantea como un espacio conectado tanto con la calle Molinillo del Aceite, también peatonal, como con la Plaza de Los Cristos. El espacio se dota de árboles, que deberían ser de porte para generar sombra, cuestión que debe figurar en la Memoria de Ordenación como vinculantes y trasladarse a la ordenación propuesta. También incluye espacios de agua en recuerdo de su uso como baños públicos y para mejorar el confort térmico del ámbito. El documento también incluye un acertado y necesario Anexo del cumplimiento de la Ley del Cambio Climático.

3. CONCLUSIONES

Como conclusiones al documento presentado indicar que si bien el documento debe subsanar diversos aspectos tanto documentales como de ordenación se señalan los siguientes aspectos con respecto a las actuaciones que prevé el Estudio de Detalle:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/02/2025 14:36:54	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/02/2025 13:37:53	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	05/02/2025 13:22:31	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/15	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- La ordenación se basa en la prevista en el PEPRI Centro en cuanto a la definición de un espacio libre central que enlaza visualmente la calle Molinillo del Aceite con calle Carmelitas, manteniendo a su vez la protección arquitectónica sobre la bóveda del edificio de aparcamientos existente, así como la previsión tanto de un espacio para uso de aparcamiento como la parcela de equipamiento social que prevé el Plan Especial.
- La ubicación prevista para el equipamiento social más vinculada al espacio público y con una posible conexión directa con la calle Ollerías se considera positiva para el entorno.
- La recuperación de la bóveda protegida para su uso como equipamiento se ajusta a lo previsto por el PEPRI Centro para el ámbito.
- Desde el punto de vista de los usos la ubicación de las plazas de aparcamiento en el subsuelo permite 'liberar' la bóveda protegida. Aun cuando el uso de aparcamiento es el uso previsto para dicho espacio, también serían alternativos otros usos de equipamiento privado, por ejemplo el uso deportivo, uso que *a priori* parece más adecuado y compatible con la protección arquitectónica I de dicho espacio, permitiendo un mayor disfrute del inmueble protegido por parte de la ciudadanía que un aparcamiento privado.
- Con respecto al uso del subsuelo, se podría admitir entendiendo la mejora que puede suponer, permitiendo la utilización de la bóveda protegida para otro tipo de equipamiento en cumplimiento del artículo 6.8.4 del PGOU Vigente que establece:
- El documento incluye justificación del interés público y de la mejora que la modificación propuesta, con respecto a la prevista por el PEPRI Centro, supone para la ciudadanía en general.

#### 4. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada se propone dar traslado al interesado al objeto de que subsane los aspectos señalados en el presente informe.

15/15

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL  
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

EL JEFE DE SERVICIO  
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO  
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/02/2025 14:36:54
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/02/2025 13:37:53
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	05/02/2025 13:22:31
Observaciones		Página	15/15
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0qIfWHTiCBA7FMU1NI+Ubg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

