



ESTUDIO DE DETALLE

para la Remodelación Urbana del "Garaje Las Delicias"

DOCUMENTO 1

MEMORIA



Arquitecto	JUAN RAMÓN MONTOYA MOLINA
Situación	MANZANA ENTRE LAS CALLES MARQUES DE VALDECAÑAS Y DON RODRIGO, MÁLAGA
Promotor	YURBAN MALAGA S.L.
Nº Exp.	008/2024
Fecha	FEBRERO 2025

ÍNDICE

DOCUMENTO 1 - MEMORIA

1 MEMORIA INFORMATIVA

- 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
- 1.7 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
- 1.8 SERVIDUMBRES ACUSTICAS

2 MEMORIA DE ORDENACION

- 2.1 ENTORNO Y ELEMENTOS PATRIMONIALES
 - 2.1.1 DATOS DEL ENTORNO
 - 2.1.2 ESTRATEGIA DE ACTUACION EN EL ENTORNO Y ELEMENTOS A PROTEGER
 - 2.1.3 JUSTIFICACION DEL INTERES GENERAL DE LA PROPUESTA Y LA MEJORA DE LA REMODELACION URBANA
- 2.2 JUSTIFICACION DE LA ORDENACION
 - 2.2.1 ESTUDIO VOLUMETRICO
 - 2.2.2 DESCRIPCION DE LA ORDENACION
- 2.3 PROPUESTA SOMETIMIENTO A INFORMES SECTORIALES
- 2.4 PLANEAMIENTO URBANISTICO
- 2.5 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA REDACCION DE ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO 2 – CARTOGRAFIA

2 LISTADO DE PLANOS.

DOCUMENTO 3 –ANEXOS

ANEXOS.

- 3.1 DATOS REGISTRALES DE LAS PARCELAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA TITULARIDAD DEL EXPEDIENTE Y AUTORIZACIÓN

- 3.3 CUMPLIMIENTO EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD
- 3.4 CUMPLIMIENTO DE LA LEY SOBRE CAMBIO CLIMÁTICO
- 3.5 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 3.6 ANÁLISIS DE POTENCIABILIDAD ARQUEOLÓGICA
- 3.7 FICHA DEL CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS DEL PEPRI CENTRO

DOCUMENTO 4 – RESUMEN EJECUTIVO

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.0.- ANTECEDENTES

1.1.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre parte de una manzana urbana ocupada actualmente por el Garaje Las Delicias, entre las calles Marques de Valdecañas y calle Don Rodrigo, del Centro Histórico de Málaga.

Por tanto, este documento concretará la ordenación pormenorizada de la parcela descrita.

El objetivo por lo tanto es ordenar volúmenes en la parcela y establecer la alineación interior y exterior, sin alteración de las condiciones generales de la ordenación del sector.

1.2.- REDACTOR.

D. JUAN RAMON MONTOYA MOINA, arquitecto colegiado nº 345 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y domicilio fiscal en c/ Calipso 18, Urbanización Hacienda San Fernando, 29630, Benalmádena (Málaga).

1.3.- PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se realiza a petición de:

YURBBAN MALAGA S.L.

CIF/NIF: B-19731975

Vía Laietana 45, planta 6ª, puerta 1ª, 08003, Barcelona.

Representante legal **JOSEP ORIOL SERRA FILLAT**

CIF/NIF: 78085599-R

Vía Laietana 45, planta 6ª, puerta 1ª, 08003, Barcelona

Esta sociedad está expresamente autorizada para la tramitación del presente documento por la propiedad de la parcela "A" del ámbito del estudio, GESTION PARK MALAGA S.L., propietaria de un 95,1392% del sector, mediante escritura de poder especial, firmada con fecha de 30 de julio de 2024 ante el notario del ilustre Colegio de Andalucía, Don Miguel Olmedo Martínez, con nº de protocolo 3.298, del que se aporta copia como **Anejo 9.2**

1.4.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN.

La redacción del Estudio de Detalle es un requerimiento de las condiciones de ordenación establecida en la ficha del ámbito de la Unidad de Actuación por compensación de Las Delicias, incorporado al plano P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" del vigente PGOU PAM-C PEPRI (83) M, al tratarse de Suelo Urbano enmarcado en el PEPRI Centro con ordenanza de aplicación "Ciudad Histórica".

Dado que el PEPRI Centro no establece, desde el punto de vista de la ordenación urbanística, cuál debe ser el instrumento mediante el que se establezcan 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 Planeamiento 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 de la ordenación propuesta para el ámbito se deduce que se deberá, efectivamente, ordenar tramitando el correspondiente Estudio de Detalle puesto que, 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.

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 justificadas en el presente Estudio de Detalle.

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 será el Estudio de Detalle que se deberá desarrollar y 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 cualquier caso, la redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al artículo 71 de la LISTA (Ley 7/2021 de 1 de diciembre Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía):

Artículo 71:

1.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no

impliquen el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2.- Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un estudio de detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3.- En ningún caso, los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

El presente documento se redacta con el fin de:

- 1.- Ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de la edificación sobre la parcela neta, adecuando la edificación al entorno urbano.
- 2.- Definir las cotas de nivelación que servirán de referencia de apoyo de las edificaciones y de zonas libres para uso y disfrute.
- 3.- Completar la ordenación de volúmenes de la parcela, sin que suponga modificación de la edificabilidad, aprovechamiento o afectar a dotaciones.

1.5.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al artículo 71 de la LISTA (Ley 7/2021 de 1 de diciembre Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía)

Se redacta el presente a fin de ordenar el ámbito del Garaje de las Delicias situado entre las calles Marqués de Valdecañas nº 4 y C/ Don Rodrigo nº 3 del Centro Histórico de Málaga.

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:

Calificación:

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

Planeamiento Desarrollo:

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

UAC Delicias. El **ámbito** sobre el que se presenta la propuesta se corresponde con la Unidad de Actuación prevista en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico.

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.

1.6.- REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS.

Los datos catastrales de las parcelas incorporadas en el ámbito del estudio de detalle son las siguientes:

FINCA	TITULAR	FINCA	REFERENCIA	SUPERFICIE REAL		DIRECCIÓN
APORTADA	REGISTRAL	REGISTRAL	CATASTRAL	m2s	%	
A	GESTIONPARK MALAGA SL	1428/RR	3054102UF7635S0001RO	3.929,94	95,95	CALLE DON RODRIGO 3
B	JOSECARMONA PALOMEQUE ANA ORDOÑEZ MORENO	279	3054102UF7635S0001DO	166,02	4,05	CALLE DON RODRIGO 1
PAM C DELICIAS				4.095,96	100	

1.7.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-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 gálbo de viario o vía férrea.”

Tras la aprobación inicial se recabará informe de la Dirección General de Aviación Civil. Los datos catastrales de las parcelas incorporadas en el ámbito del estudio de detalle figuran en esta memoria.

1.8.- SERVIDUMBRES ACUSTICAS.

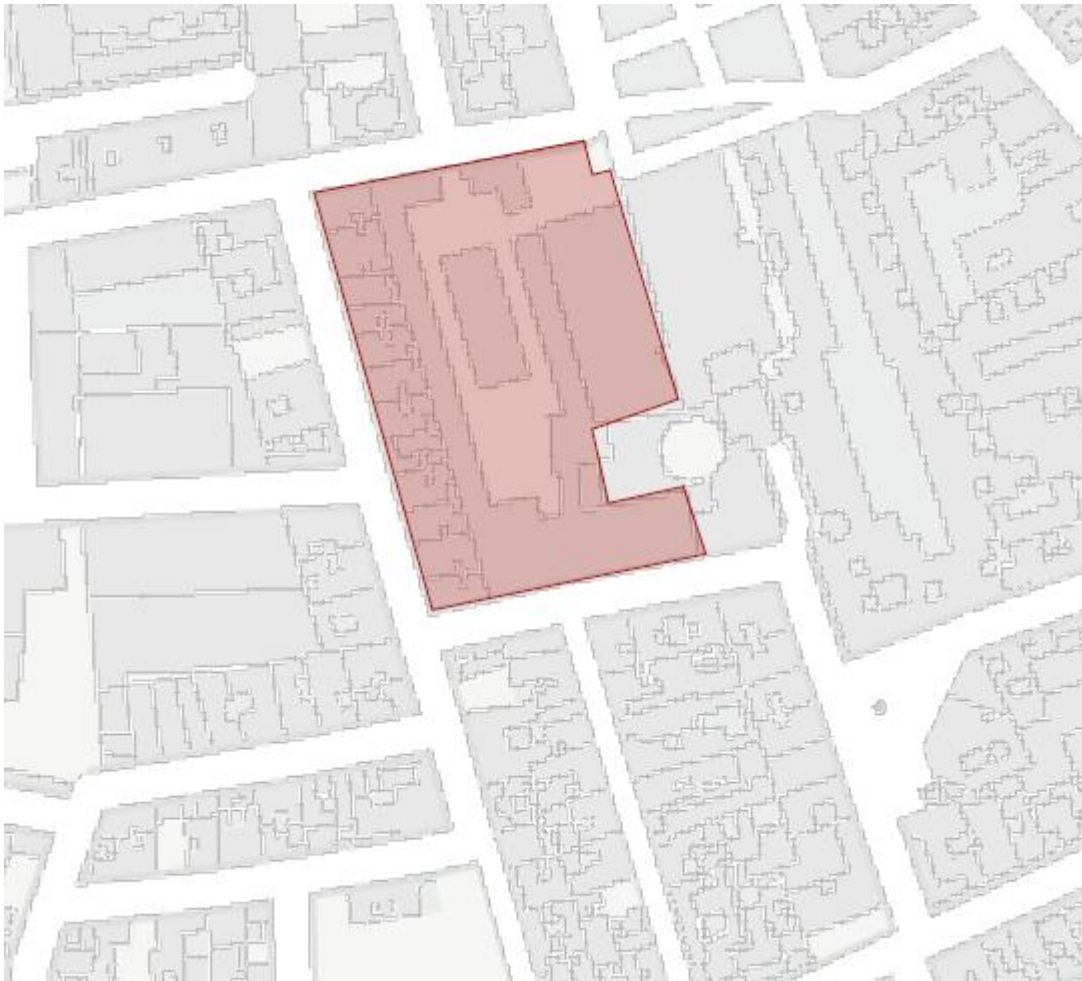
Se incorpora plano de Servidumbres Acústicas, en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Los datos catastrales de las parcelas incorporadas en el ámbito del estudio de detalle figuran en esta memoria.

2 MEMORIA DE ORDENACION

2.1- ENTORNO Y ELEMENTOS PATRIMONIALES

Emplazamiento.

El solar se encuentra situado en la zona del centro de Málaga, en el ámbito del PEPRI CENTRO. Está rodeado por las calles Marques de Valdecañas y la calle Don Rodrigo. En su extremo noreste tiene contacto con la Plaza de los Cristos.



Datos de la parcela

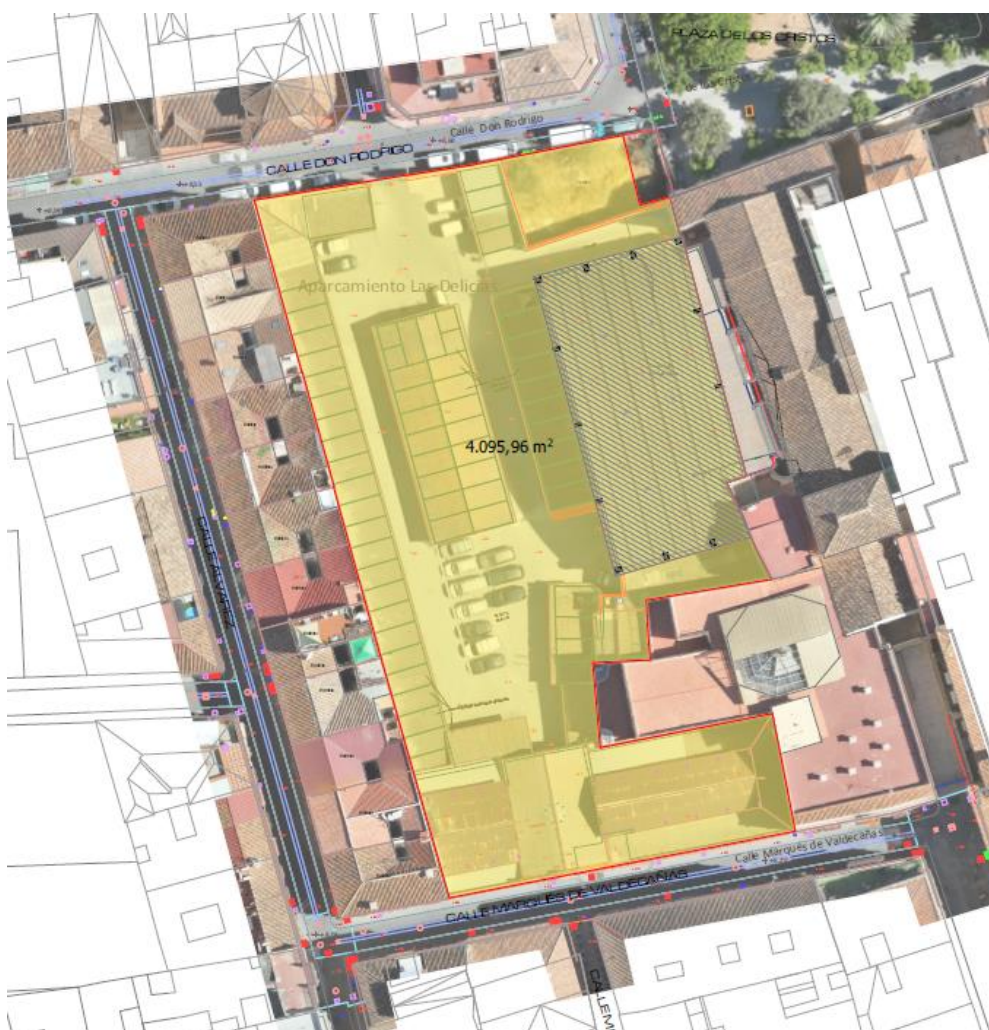
Datos de la manzana

La manzana objeto de ordenación está formada por dos parcelas, cuyos datos de superficie, propiedad, registro y catastro se indican en el cuadro adjunto:

FINCA	TITULAR	FINCA	REFERENCIA	SUPERFICIE REAL		DIRECCIÓN
APORTADA	REGISTRAL	REGISTRAL	CATASTRAL	m2s	%	
A	GESTIONPARK MALAGA SL	1428/RR	3054102UF7635S0001RO	3.929,94	95,95	CALLE DON RODRIGO 3
B	JOSECARMONA PALOMEQUE	279	3054102UF7635S0001DO	166,02	4,05	CALLE DON RODRIGO 1
	ANA ORDOÑEZ MORENO					
PAM C DELICIAS				4.095,96	100	

Por tanto, la superficie total del ámbito de actuación es de CUATRO MIL NOVENTA Y CINCO METROS Y NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (4.095,96 m²).

Su configuración es irregular, con acceso desde la calle Marques de Valdecañas por el sur y desde la calle Don Rodrigo por el norte. El resto de los linderos están conformados por medianerías de edificaciones de viviendas (calle Álvarez), y por contacto con edificaciones protegidas.



Se aporta plano topográfico de la parcela original realizada in situ.

La parcela cuenta actualmente con diferentes edificaciones. Como elementos de interés que deberán conservarse, encontramos una bóveda de nervios de hormigón atirantados. Esta bóveda se encuentra actualmente rodeada de edificaciones precarias constituidas por chambados de chapa, hasta cerrar con las edificaciones exteriores de la manzana, edificaciones precarias sin ningún interés y a eliminar. Este tipo de “chambados” los encontramos dispersos por el solar, destinados a celdas de aparcamientos de alquiler.

En el frente a la calle Marqués de Valdecañas existe una nave, igualmente sin ningún interés, destinada a aparcamientos actualmente. Sin embargo, en el interior de esta nave encontramos un templete formado por 8 columnas de mármol, configurando una estructura que se deberá rescatar.



Igualmente, la fachada de esta nave a la calle Marqués de Valdecañas está apoyada sobre un cerramiento original del solar, con una portada de interés, que se deberá respetar e integrar en la edificación y ordenación del sector.

Las estrategias para la conservación e integración de estos elementos se describen en apartados siguientes.

Como ya se ha indicado, la manzana se configura por las calles adyacentes, así como por medianeras traseras de edificaciones de viviendas, y edificaciones protegidas, enmarcada en la trama urbana consolidada de la ciudad histórica “extramuros”. En concreto se encuentra incluido en el entorno del BIC Real Conservatorio de Música María Cristina:

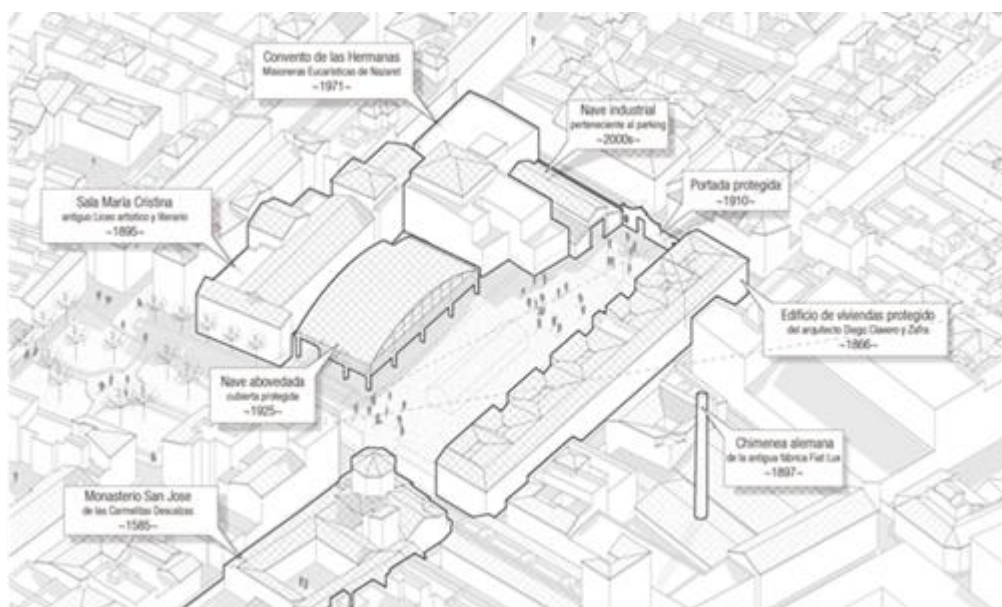


Parte del objeto del presente es el de integrar en la propuesta de ordenación todos estos elementos, configurar el nuevo trazado de espacios públicos de conexión, poniendo en valor los elementos a proteger, y potenciar el entorno.

2.1.1 DATOS DEL ENTORNO

En ámbito de la actuación alberga elementos relevantes a tener en cuenta en la elaboración de la propuesta de ordenación. A continuación, se detallan apuntando la estrategia de intervención:

2.1.2 ESTRATEGIA DE ACTUACION EN EL ENTORNO Y ELEMENTOS A PROTEGER



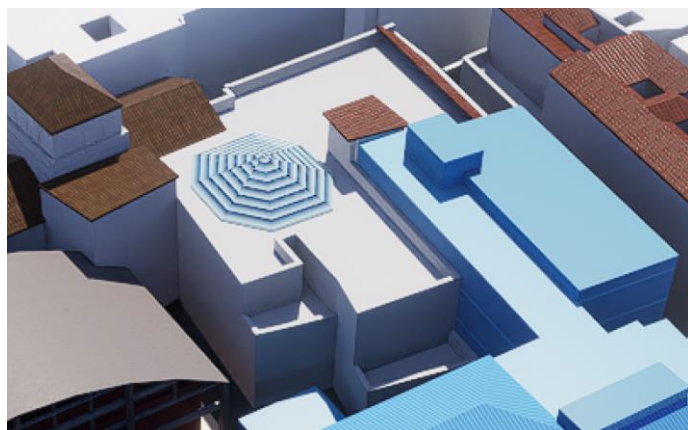
RELACIÓN CON EL BIC: SALA DE CONCIERTOS MARIA CRISTINA, ANTIGUO CONVENTO DE SAN FRANCISCO. PUESTA EN VALOR DE LA FACHADA JUNTO A LA BOVEDA

Los actuales elementos de cubrición entre la sala de conciertos y la bóveda, formados por chambados y chapas, se eliminarán, generando un espacio de paso peatonal entre ambas edificaciones lo que posibilitará la recuperación de la fachada oeste del edificio principal. La actuación recogerá la reparación de las afecciones que las demoliciones necesarias para la eliminación de las edificaciones precarias adosadas a estas supongan. La rehabilitación completa de esta fachada corresponderá a la propiedad del edificio. Este espacio, aun constituyendo suelo de titularidad privada, se tratará con características similares a la plaza pública, de tal manera que constituya todo el entorno un espacio de tratamiento unitario.



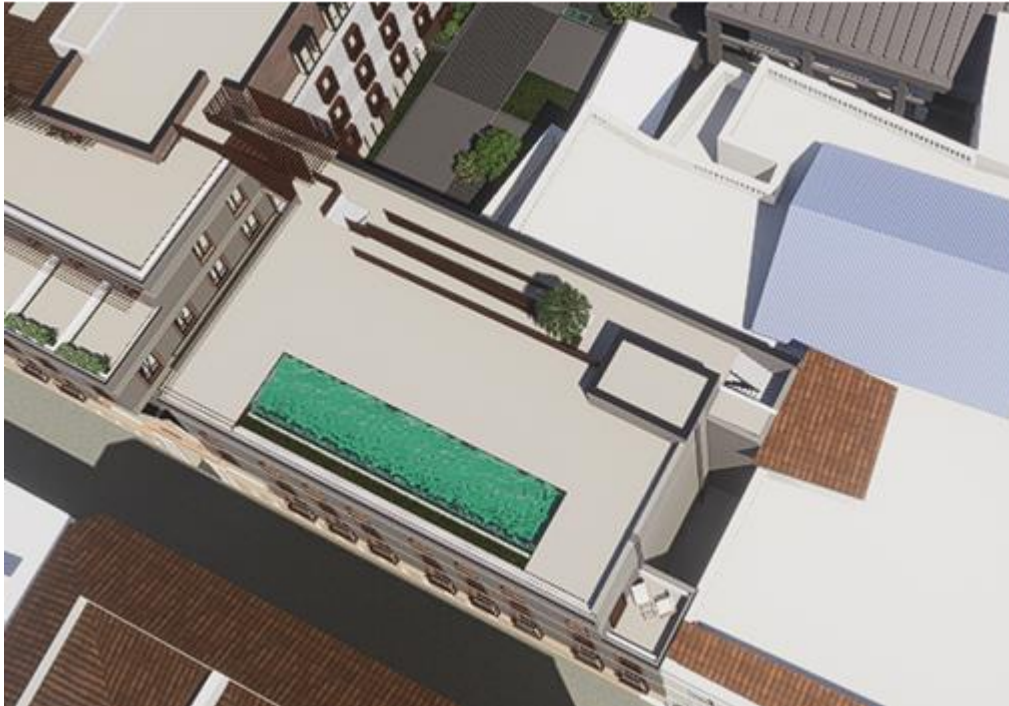
RELACIÓN CON EL CONVENTO DE LAS NAZARENAS: ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES DE CONTACTO, SALVAGUARDA DE HUECOS Y APERTURA DE LA FACHADA HACIA LA BÓVEDA

El contacto entre la nueva edificación y el antiguo convento de las Nazarenas se realiza con una transición de tres a dos plantas, y la apertura de un patio en la zona de la medianera, que respeta huecos existentes en la cara oeste del convento, actualmente en rehabilitación para destinarlo a uso educativo (escuela de negocios)



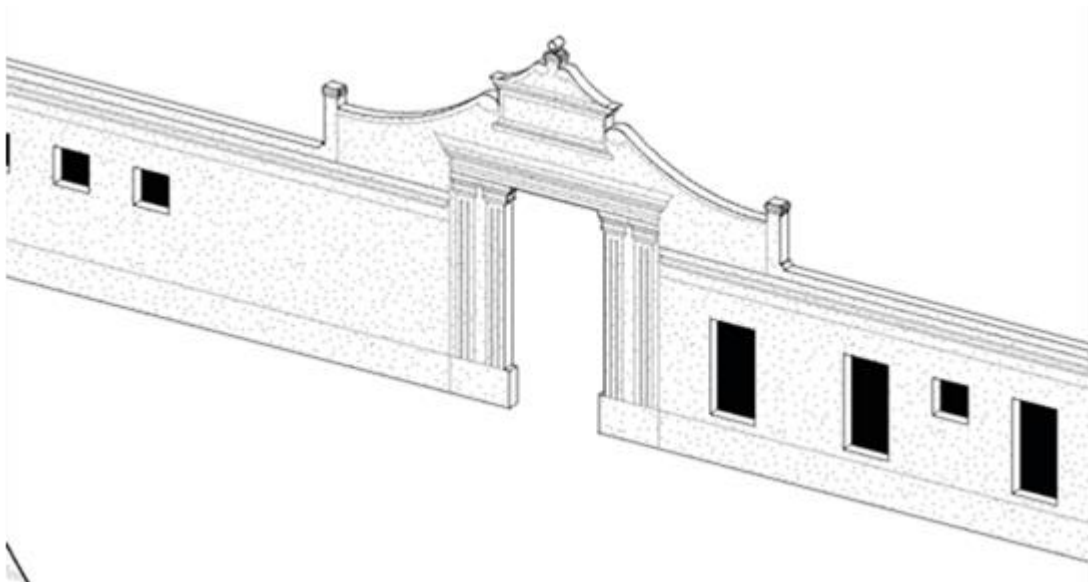
La altura de tres plantas en la parte trasera de este módulo se hace coincidir con el actual casetón del convento, que dispone de cubierta plana a excepción de la claraboya sobre el patio. Todos los huecos actuales de este edificio se hacen corresponder con espacio público o patios. Sobre este módulo se establece la opción de proyectar una piscina, vinculada al futuro uso hotelero. Esta instalación se deberá proyectar con materiales que garanticen la integración cromática con el entorno, y dentro del ámbito determinado. Se aporta una imagen de referencia, no vinculante:

Al eliminar las edificaciones adosadas entra la bóveda y este edificio, al igual que ocurre con la sala María Cristina, se posibilita la recuperación de la fachada de este edificio hacia el nuevo espacio público. La actuación recogerá la reparación de las afecciones que las demoliciones necesarias para la eliminación de las edificaciones adosadas a estas supongan. La rehabilitación completa de esta fachada corresponderá a la propiedad del edificio.

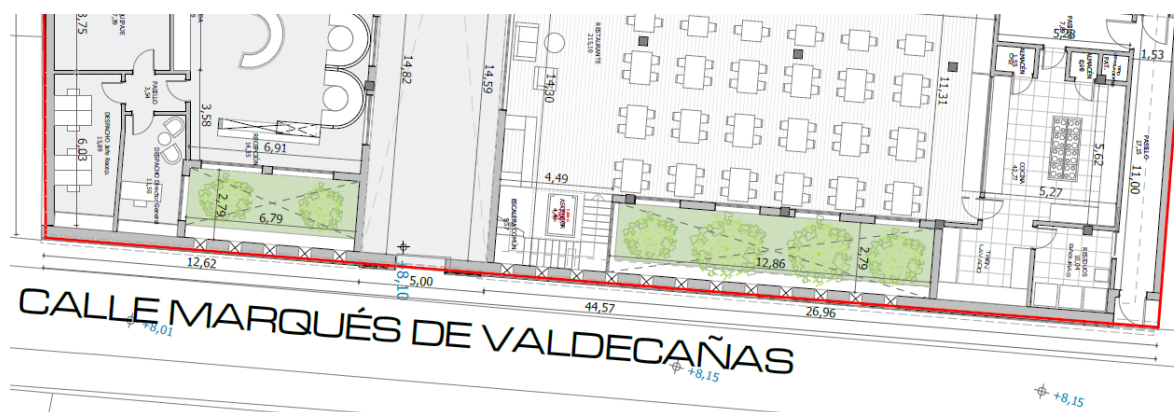


PORTADA DE CALLE MARQUES DE VALDECAÑAS.

En este punto, la propuesta establece su reparación, recuperación de los huecos originales y su incorporación a la nueva edificación, solucionando su desconexión de esta a fin de realzar su protagonismo. Tras este muro, se delimitarán unos patios ingleses en la planta baja de la edificación a proyectar, a fin de concretar un espacio de respeto al muro a conservar.







Propuesta de disposición de patios en planta baja tras el muro actual (imagen no vinculante)

ALZADO PROPUESTO CALLE MARQUÉS DE VALDECAÑAS



ALZADO PROPUESTO CALLE DON RODRIGO



ELEMENTOS DE LOS ANTIGUOS BAÑOS DE ÁLVAREZ O DE LAS DELICIAS. RESCATAR TEMPLETE Y REIMPLANTARLO EN LA NUEVA ZONA DE BAÑOS

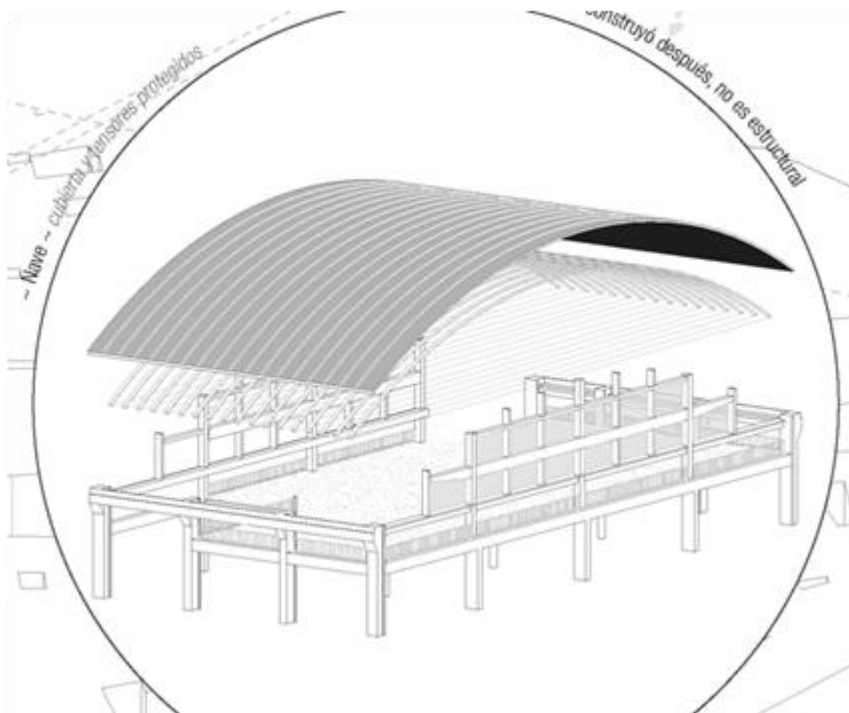
El templete situado actualmente en el interior de la nave de aparcamientos se rescatará completamente para su incorporación en los futuros baños a realizar en el ámbito de la cúpula actual.



RECUPERACIÓN DE LA BÓVEDA DE HORMIGÓN. ELIMINAR ELEMENTOS AÑADIDOS, LIMPIAR ESTRUCTURA Y MANTENER Y REPARAR LA CÚPULA. DESPEJAR EL ESPACIO ENTRE LA ESTRUCTURA DE LA BÓVEDA Y LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS ALEDAÑOS

La propuesta plantea la reparación y mantenimiento de esta cúpula de estructura arcos atirantados de hormigón de la década de los 40 del siglo pasado.

La intervención en esta estructura consistirá en preservar esta estructura exterior, incorporando en su interior uso de equipamiento social y deportivo privados. La idea es permitir una cierta transparencia en el cerramiento entre los elementos de esta estructura con fachadas de vidrio a fin de permitir incorporar la visión del antiguo convento de San Francisco, así como del convento de las Nazarenas, desde la plaza de nueva creación.





RECUPERACION DE LA TRAMA HISTORICA Y EL ESPACIO DE HUERTO

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 estima conveniente hacer unas indicaciones con 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.

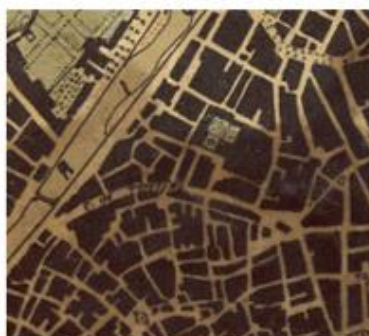
En el ámbito que nos ocupa nos encontramos ante dos aspectos que dan cumplimiento a este artículo.

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 incorpora la siguiente cartografía:



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

La ordenación propone consolidar la trama urbana histórica, incorporando los elementos de interés que se han ido añadiendo, poniendo en valor las edificaciones protegidas, así como la conexión peatonal entre las calles colindantes a este espacio, mediante una plaza pública.

El espacio público de nueva creación 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 vinculante en el desarrollo del proyecto de dotación del espacio público a redactar.

También se incluyen espacios de agua en recuerdo de su uso como baños públicos y para mejorar el confort térmico del ámbito.

El lateral oeste del convento de San Francisco constituyó en su origen el huerto de este. El diseño de este espacio pretende recuperar la ordenación de los huertos, con incorporación de elementos vegetales lineales entre los cuales se puede pasear y descansar, con elementos de agua.

Es relevante la conexión planteada entre el nuevo espacio público y la actual Plaza de los Cristos, configurando un equipamiento de espacio abierto de gran calidad.



CONFIGURACIÓN FACHADA TRASERA A VIVIENDAS PROTEGIDAS CALLE ÁLVAREZ

La ordenación plantea como edificación principal y configuradora de la plaza el cierre de las traseras de las viviendas de la calle Álvarez, actualmente en un estado deplorable. La conexión entre ambas edificaciones se realizará de tal manera que se hagan coincidir los patios de nueva apertura con los ya existentes, y con una transición entre las traseras de los paños de cubierta con una planta

que los oculte, conservando los muros divisorios interiores existentes de los patios y pudiendo configurar eventualmente un cierre permeable para la protección de vistas entre ambas propiedades.

Igualmente, se tratará con especial cuidado la integración de las cubiertas de ambas manzanas. Este estudio se tiene en cuenta en la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle, y será vinculante para el desarrollo de proyectos.

Así, la volumetría propuesta establece que la cubierta de este módulo se resolverá con cubiertas inclinadas mayoritariamente, de tal manera que se organice una transición entre las dos bandas de la manzana de manera armónica. En cualquier caso, no se podrá verter aguas entre las propiedades colindantes, vertido que se resolverá con soluciones técnicas adecuadas (canalones vistos, ocultos, etc.). En concreto, se plantean en el punto de contacto dos pequeñas edificaciones limitadas en su altura, y necesariamente con cubierta inclinada, que resuelven la transición de las cubiertas y la ocultación de elementos dispares existentes actualmente en las casas de calle Álvarez (depósitos, casetos tendadero, etc.) Se aportan imágenes de referencia, no vinculantes:





En los contactos entre la nueva edificación y las actuales viviendas se alinean las cornisas de las cubiertas.





En cualquier caso, la integración definitivamente desarrollada en el correspondiente Proyecto de Edificación, justificará que el contacto de la nueva edificación con las cubiertas de los edificios existentes en esta manzana se resuelve sin la generación de medianerías vistas, y que los paños que puntualmente aparezcan en los casos de casetones, aleros, etc., se resuelvan con tratamiento de fachada similar al resto de la edificación proyectada, sin generar ningún tipo de servidumbres sobre la edificación existente.

CONSTRUCCION DE NUEVA PLANTA. TEMAS A RESOLVER

TRATAMIENTO DE CUBIERTAS E INTEGRACIÓN DE INSTALACIONES.

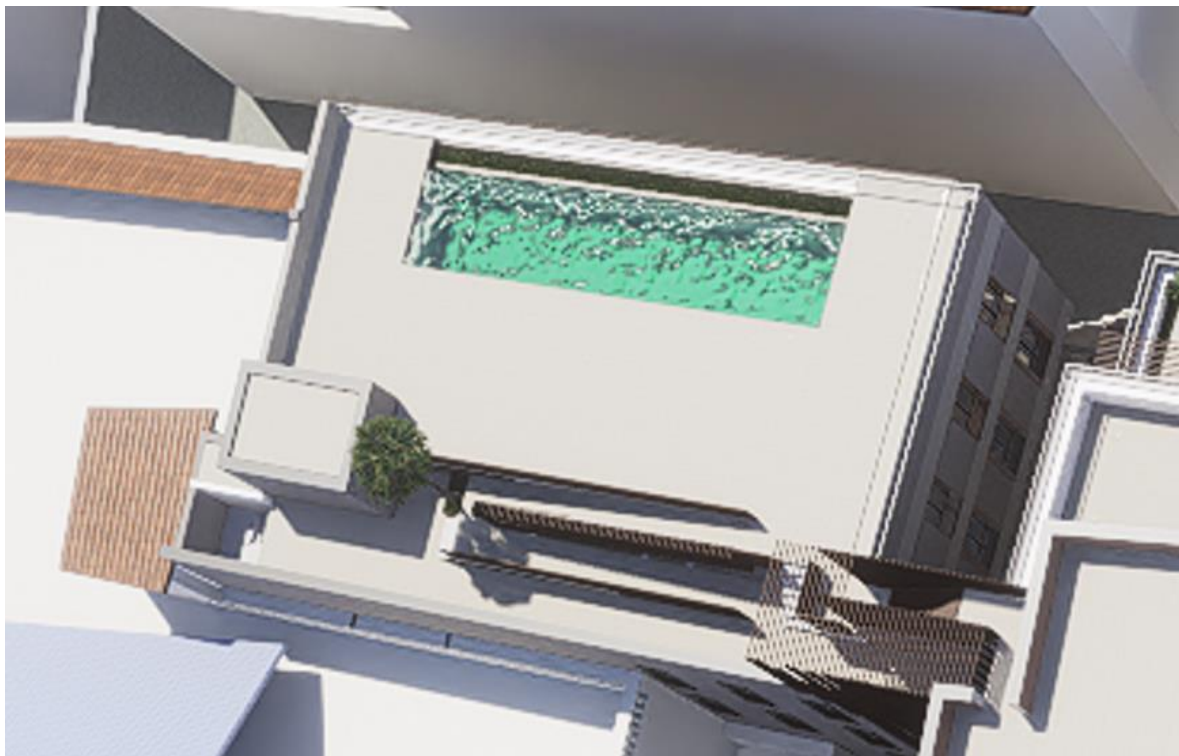
Integración de elementos de instalaciones. Los proyectos por redactar deberán plantear a nivel de proyecto básico la integración de todas las instalaciones de clima y ventilación de las cubiertas, así como captadores solares térmicos y fotovoltaicas emergentes; estas se colocarán casi completamente horizontales en la cubierta plana, para evitar vistas, aun a coste de parte de la eficacia. Se valorará la cubrición de la bóveda mediante láminas de captación fotovoltaica flexibles, que se adaptan a la curvatura de la cubierta actual.

Este estudio se incorporará a nivel de Proyecto Básico.

INTEGRACIÓN DE PISCINA EN CUBIERTA.

Como ya se ha planteado en un punto anterior, sobre la cubierta de la edificación a calle Marques de Valdecañas, en el caso de proponer la incorporación de una piscina vinculada a la instalación hotelera, a nivel de proyecto básico se deberá definir perfectamente a fin de evitar su visión desde el entorno emergente, de tal manera que quede perfectamente integrada en la cubierta de nueva creación.

Esta lámina de agua se tratará como un “estanque, con elementos de vegetación y decorativos que asemejen a un jardín”. El diseño de su integración en el conjunto se incorporará en el Proyecto Básico, asegurándose la integración cromática de los materiales.



2.1.3 JUSTIFICACION DEL INTERES GENERAL DE LA PROPUESTA Y LA MEJORA DE LA REMODELACION URBANA

INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA:

De acuerdo con la ordenación y usos planteados para el desarrollo del ámbito de actuación, entendemos que las previsiones establecidas por el PEPRI Centro se mejoran, en cuanto que:

- Se plantea una mejor situación de la parcela de equipamiento público,
- Se mejora la conexión prevista entre la red viaria circundante, al ampliar la salida norte, mejorar la conexión con la Plaza de los Cristos, y plantear una peatonalización de la plaza de nueva creación.
- El mantenimiento de la cúpula existente, y el retranque de parte de la edificación de esta, así como la liberación de la actual edificación es precario entre esta y los edificios protegidos colindantes, que esponjan este espacio, de tal manera que es posible recuperar el valor de estas edificaciones y rescatar la vista de sus fachadas originales.
- Los usos que se plantean (destinar la edificación residencial a la implantación de un hotel de gran categoría, aparcamiento subterráneo de gran capacidad, adecuación y recuperación de un espacio público que complete la trama urbana, y la recuperación de la edificación de la cúpula para su destino a un centro de equipamiento deportivo-cultural de calidad y abierto a la ciudadanía) entendemos que actuarán de revulsivo en el área circundante, con la consiguiente validación de la actuación en pro del beneficio de la ciudad.

Por todo ello, se entiende que se puede considerar el desarrollo planteado como de **Interés Público**, al superar las expectativas de ordenación establecidas en el PEPRI Centro.

2.2 JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

2.2.1 ESTUDIO VOLUMETRICO

En primer lugar, y a fin de determinar el volumen edificable a ordenar, se toma como referencia la ordenación inicialmente planteada en el plano de propuesta del PEPRI Centro y en el plano P.2.2 d Calificación el PEPRI Centro recogido en el PGOU vigente

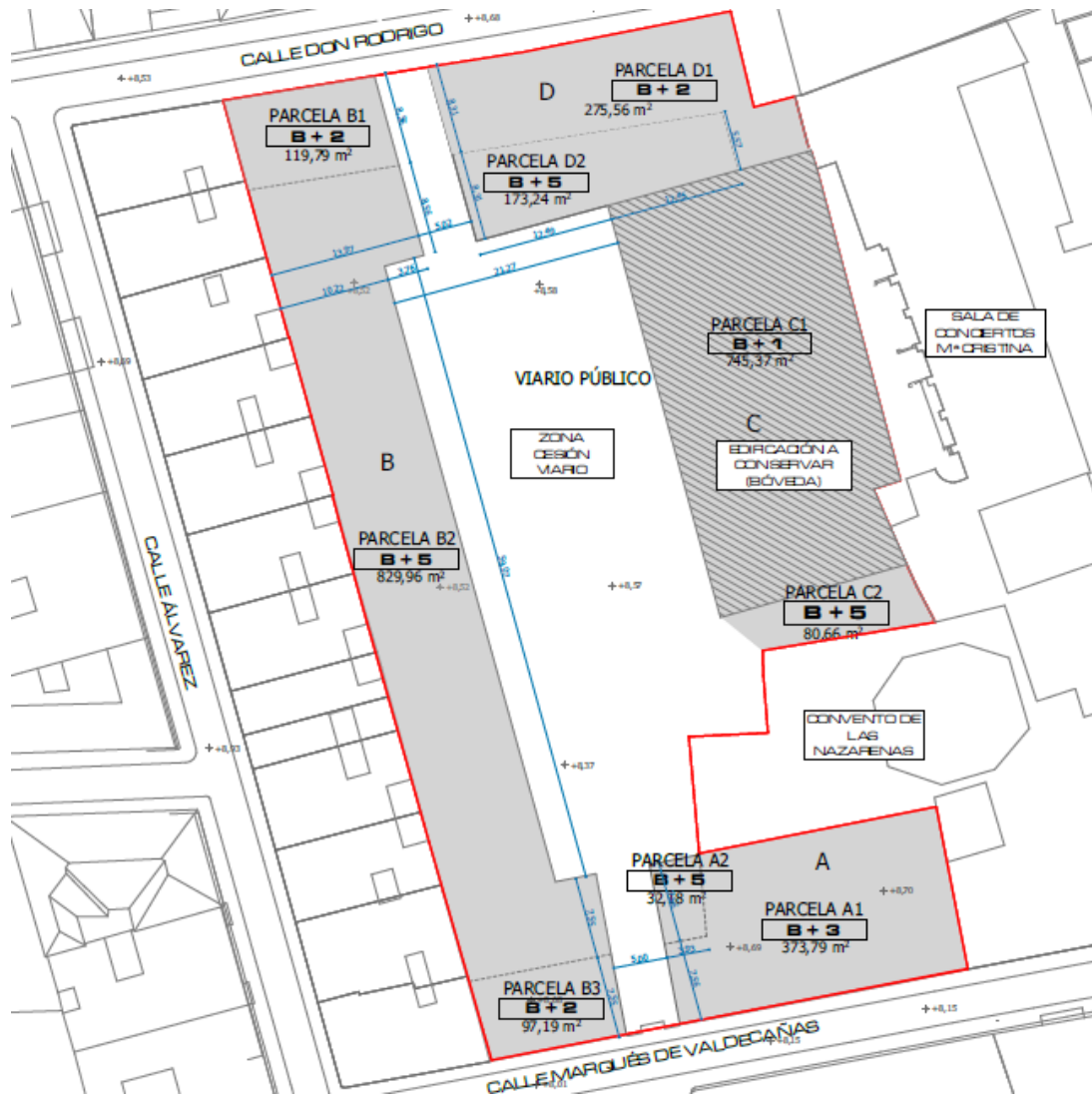
Respetando la edificación correspondiente a la bóveda y en base a las alineaciones establecidas por el planeamiento de aplicación, resultan una serie de parcelas netas; en base a estas y a su superficie se analiza la edificabilidad máxima resultante por aplicación directa de la ordenanza, es decir, calculando el techo teórico resultante de establecer sobre cada sector de las parcelas la altura máxima edificable. De esta manera se obtiene una edificabilidad máxima en las parcelas de uso residencial privado.

Esta es la edificabilidad que resulta materializable en las parcelas ordenadas en el presente documento.

En cualquier caso, por otro lado, se establecen una alineaciones y número máximo de plantas a materializar, a fin de ordenar el volumen resultante a las condiciones de la edificación colindante.

Este volumen será el determinante de la edificabilidad a consumir sobre rasante. **Por tanto, la edificabilidad a consumir sobre rasante será como máximo la que puede ser materializada dentro del volumen capaz establecido en la ordenación volumétrica.**

El resto de edificabilidad máxima obtenida por el estudio adjunto solo podrá ser materializada en espacios computables bajo rasante.



- A. máxima en c/ D. Rodrigo: p. baja + 2
- A. máxima en c/ Marqués de Valdecañas. Sector 1: p. baja + 2
- A. máxima en c/ Marqués de Valdecañas. Sector 2: p. baja + 3
- A. máxima calle de nueva creación ancho mayor de 16,5 m: p. baja + 5

De acuerdo con este análisis, resultan unas superficies edificables máximas que se corresponden con el siguiente cuadro:

PARCELA	USO	TITULARIDAD	SUPERFICIE
B1(B+2)	Residencial	Privada	359,37
B2(B+5)	Residencial	Privada	4.979,76
B3(B+5)	Residencial	Privada	291,57
Edificabilidad total parcela B			5.630,70
C1(actual)	Equipamiento	Privada	1.490,74
C2(B+5)	Equipamiento	Privada	483,96
Edificabilidad total equipamiento privado			1.974,70
D1(B+2)	Residencial	Privada	826,68
D2(B+5)	Residencial	Privada	1.039,44
Edificabilidad total parcela C			1.866,12
Total edificabilidad privada			
B+D	Residencial	Privada	7.496,82
C	Equipamiento	Privada	1.974,70
Total Edif. Privada			9.471,52

La columna denominada “superficie” se refiere a techo edificable

Estas superficies resultan de la aplicación de la tabla prevista para las aperturas viarias recogida en el artículo 12.4.3 del PGOU y que sustituye al artículo 7º del PEPRI Centro original.

De acuerdo con este análisis y con la ordenación de volúmenes definitivamente planteada, en la que se deberá respetar la superficie de los patios vinculantes y situación de casetones de escaleras y ascensores, la edificabilidad no agotada sobre rasante podrá ser materializada en planta sótano destinados a usos complementarios del hotel, de acuerdo con las condiciones de computabilidad establecidas en el planeamiento de aplicación.

2.2.2 DESCRIPCION DE LA ORDENACION

La ordenación propuesta se corresponde con el siguiente cuadro de parcelación:

PARCELACIÓN			
Parcela	USO	TITULARIDAD	SUPERFICIE
A	Residencial	Privada	405,97m ²
B	Residencial	Privada	1270,10m ²
C	Equipamiento	Privada	820,86m ²
Total suelo Privado			2496,93m ²
D	Equipamiento	Público	405,97m ²
Cesión Viario	Público		1 193,06m ²
Total cesiones			1599,03 m ²
Total Sector			4095,96 m ²

La superficie edificable en cada una de las parcelas será el resultado de la ordenación de volúmenes y alturas expresada en la documentación gráfica adjunta.

El desarrollo de la propuesta de ordenación se desarrolla de acuerdo con los siguientes puntos:

- Proponemos trasladar la parcela de equipamiento dotacional público de la parcela A descrita en el plano ED-11, de 406 m² de parcela y una edificabilidad teórica de 1.688,36 a la parcela D de la ordenación propuesta, que dispone de una superficie y una edificabilidad similar a la original, por lo que el cambio de ubicación no disminuye la edificabilidad del equipamiento dotacional público, y con esta ubicación entendemos que se integra mejor en el espacio público al dar fachada a la Plaza de Los Cristos. Se incorpora una ordenación volumétrica indicativa acorde a las líneas de ordenación del sector.

La ordenación de volúmenes de esta parcela se corresponde con el análisis volumétrico estudiado para el cálculo de la edificabilidad. Queda a la decisión municipal el desarrollo del proyecto de esta edificación adecuado a este estudio, o bien a plantear, como sería deseable, aperturas en planta baja para la conexión peatonal de la plaza de los Cristos con la plaza de nueva apertura, situando parte del volumen edificable en planta sótano -1.

En cualquier caso, en el presente documento se incorpora una propuesta de tratamiento de esta parcela acorde al diseño de espacios libres, que debería ser consolidada por la promotora del sector a petición del Ayuntamiento de Málaga.

- Limitar la altura máxima de la edificación a planta baja más cuatro plantas, y en una pequeña franja, con la que además garantizamos la no generación de medianeras vistas, al retranquearse en todo su perímetro de las medianeras de la actuación, a excepción de dos núcleos de comunicaciones verticales, que se deberán tratar como fachadas en los proyectos de edificación.

El esquema de los volúmenes se define en los planos adjuntos. Se han planteado de tal manera que esta fachada no se alinea en todas sus plantas, buscando un juego volumétrico más acorde con la trama histórica.

- Realinear el edificio planteado sobre la parcela B con la plaza de nueva creación, a fin de posibilitar la implantación del volumen patrimonializable, manteniendo en todo caso los accesos alineados con los callejones de acceso a esta plaza, para no contradecir el carácter establecido en la propuesta de ordenación del PEPRI Centro.
- Se plantea la ocupación completa de la parcela ordenada, incluso bajo el espacio público, para la construcción de 3 plantas de aparcamientos. Para esto se constituirá un Complejo Inmobiliario que contemple el solape de parcelas públicas con usos de aparcamiento en niveles de sótano.

Este nivel se adecuará a la establecido en le PGOU en sus condiciones geométricas y de uso y gestión. En concreto, la banda mínima bajo la plaza pública hasta el techo de planta sótano será de 1,5 m., a fin de permitir la instalación de redes de infraestructuras futuras.

Con esta solución se permite la dotación de un gran número de plazas de aparcamiento, que independientemente de las dotaciones establecidas para los

usos que se proyecten, permitirá crear una amplia oferta de plazas en rotación para uso público, en una zona muy tensionada de aparcamientos.

El espacio ocupado en el subsuelo bajo el espacio de dominio público correspondiente al Complejo Inmobiliario a constituir, en la parte adjudicada a uso hotelero, y en concreto bajo la apertura del acceso sur a la plaza de nueva creación y espacio colindante, podrá ser destinado a la conexión de los niveles de planta sótano de las parcelas “A” y “B”, así como a locales vinculados a este uso, siempre que sean destinadas a un uso hotelero, y formen parte de una única explotación conjunta.

- Se plantea la conexión entre las parcelas A y B, de titularidad privada, en plantas altas, a fin de posibilitar el funcionamiento como un único edificio, que se destinará a uso hotelero. La dimensión máxima de esta será de 5 m de ancho desde la fachada interior, respetando la altura libre de planta baja.

Esta conexión se trata como un “paso” de conexión, y se deberá diseñar lo más diáfano posible, así como retranqueado de la calle Marques de Valdecañas, manteniéndose la actual arcada de acceso a la plaza. La planta baja se dota de una altura libre de 4,20 sobre el espacio público, lo que permite el acceso de todo tipo de vehículos, incluso camión de bomberos.

- Se determinan los vuelos máximos que sobre las alineaciones propuestas podrán volar las plantas altas, vuelos que podrán ser cerrados, en cuyo caso computarán completamente a efectos de volumen máximo a edificar. En cualquier caso, el tratamiento de los vuelos se ajustará a lo establecido en el art. 12.4.2.5 del PGOU.
- Se propone destinar la edificación residencial patrimonializable a uso hotelero. El uso hotelero que se prevé 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.

- 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 contruidos en 1842 por José Trigueros. Sobre lo que quedaba del huerto del convento, Trigueros recreó un ambiente romántico de templete, 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.”

La intervención, por tanto, en la actual edificación correspondiente a la cúpula se destinará a un centro deportivo-cultural privado. El tratamiento que se propone para esta edificación consiste básicamente en el mantenimiento de la actual estructura tensada, respetando los pilares circundantes; bajo esta cubrición, se propone remodelar la edificación que será completamente exenta de la cubierta, y

creando una banda sin edificar de al menos 2 metros en todo el perímetro, a fin de que la apreciación de la estructura sea mas clara y diáfana.

Igualmente, de esta manera, se podrá apreciar la fachada del Real Conservatorio María Cristina desde la plaza de nueva creación, poniendo en valor este edificio. Esta banda perimetral se tratará con el mismo diseño de solería, mobiliario urbano, iluminación, etc., que la plaza pública, para no crear una discontinuidad entre ambos espacios, aunque, al tratarse de un suelo privado, eventualmente puedan disponerse medidas de protección y control.

Por ello, se establece la posibilidad de implantar parte de la edificabilidad de esta parcela en un nivel de sótano, para “aligerar” de volumen la edificación sobre rasante bajo la cúpula.

- La ordenación propuesta plantea rescatar elementos de interés como el templete existente en el ala sur de la actual edificación, elementos de las portadas y fachadas, etc. Estos elementos deberán ser incorporados a las edificaciones a proyectar.
- Toda la plaza de nueva creación se plantea de uso peatonal, aunque deberá ser proyectada con capacidad para el acceso de vehículos de asistencia y contra incendios. La cota de nivelación partirá desde la calle Marques de Valdecañas, situada a la cota +8,15, con una ligera rampa, hasta alcanzar en la zona central la cota +8,50, terminando en su conexión con la calle Don Rodrigo en la cota +8,70. Se determina la posible situación para la parada de un autobús y taxis de clientes de la instalación hotelera,; este espacio podrá ser delimitado del resto de la plaza mediante bolardos escamoteables en caso de emergencias, de tal manera que sea posible el acceso de vehículos de emergencias (bomberos, ambulancia, etc.) a todo el ámbito de la plaza.

Este espacio público se planteará con recorridos accesibles en todo su entorno, y en los accesos a los distintos edificios y servicios que albergue.

- Se concretan en este estudio la situación de una cabina de salida del aparcamiento público en la zona de la plaza pública. Este módulo, que será principalmente acristalado, albergará ascensores y escalera de acceso, así como conducto de ventilación. Se incorpora la situación y dimensiones en el plano de ordenación de volumen, siendo estas orientativas y no vinculantes, características que se justificará en el correspondiente proyecto de obras, sin que este desvirtúe el objeto final de esta edificación.

Independientemente de los puntos expuestos, se determina que el proyecto de obras complementarias de urbanización contemple la terminación de la parcela dotacional de cesión con un diseño de solería similar al diseño del resto del espacio público, de tal manera que en tanto se desarrolle su edificación, quede incorporado a uso peatonal del resto de la plaza. Este coste será exigible al promotor de las obras de edificación, y su ejecución será condicionante para la entrega de la autorización de uso.

En la documentación gráfica se establecen las alineaciones de las distintas plantas, así como una situación de patios vinculante a fin de respetar patios y huecos existentes en las edificaciones colindantes.

De este modo se cumple uno de los objetivos de este documento, que es adecuar la alineación de la ordenación a la trama originaria y condicionantes existentes, así como completar la definición de las alineaciones interiores.

Por otro lado, se aportan los esquemas de alturas y encuentros con las edificaciones existentes, entendiéndose que se da respuesta al encuentro de los distintos módulos y edificios, así como respetar los elementos de interés del entorno a ordenar.

Los esquemas de alturas establecidos en el Estudio de Detalle aprobado son genéricos, estableciendo una cota absoluta de referencia, sobre la que el proyecto, en aplicación de la ordenanza de edificación de aplicación, podrá realizar los ajustes que se estimen; así mismo, en este documento se establece esta organización de las alturas y plantas del edificio a proyectar. Así mismo se definen las plataformas de nivelación de la parcela neta, analizando la interferencia con los viales colindantes y edificaciones preexistentes.

CONSIDERACIONES ACERCA DE LOS ACCESOS RODADOS Y PEATONALES

De acuerdo con esta ordenación, el acceso peatonal se organiza en todo el perímetro del nuevo espacio público, de manera accesible, sin necesidad de obras especiales de mejora de la accesibilidad. El acceso de vehículos a los niveles de planta sótano, se plantean en el extremo norte, bajo la parcela “B”, desde la calle Don Rodrigo, con mejor comunicación que la calle Marqués de Valdecañas, con objeto de no entorpecer el tránsito de esta. El acceso de vehículos al edificio es directo, y la salida será igualmente directa, evitando maniobras de cruce de la calle peligrosas.

Como conclusión, se estima que la ordenación planteada completa da respuesta a las peculiaridades del sector, conectando la trama preexistente de manera clara y diáfana, y poniendo en valor los elementos a proteger del área de actuación.

CONSIDERACIONES ACERCA DE LAS ALINEACIONES Y APERTURA DE VIALES:

En la ordenación planteada en el Estudio de detalle se da cumplimiento a lo establecido en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, que en su artículo 31.2, 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.

Por un lado, la apertura del viario y la plaza viene a recuperar un espacio libre existente en la trama en los siglos anteriores, del que queda numerosa constancia histórica, tanto por los usos a los cuales 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.

CONSIDERACIONES ACERCA DE LOS USOS PREVISTOS:

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 de dicho espacio, permitiendo un mayor disfrute del inmueble protegido por parte de la ciudadanía que un aparcamiento privado. Igualmente, **por la misma razón se admitirá en este edificio compatibilizar el uso social y cultural de acuerdo con lo establecido en el art. 6.8.4 del PGOU**

CONSIDERACIONES ACERCA DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:

La entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de *Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía* (LISTA) implica 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.

Dado que el PEPRÍ 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 PEPRÍ 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.

Por ello, se considera que la Unidad delimitada debería tramitarse y desarrollarse mediante una Propuesta de Ordenación, o bien, mediante Estudio de Detalle en caso de darse alguno de los supuestos previstos en su artº 22.

Según los objetivos expuestos, si bien se está materializando la ordenación prevista por el planeamiento de desarrollo, también se proponen ciertos ajustes de las alineaciones y de la ordenación volumétrica, así como de la localización del suelo dotacional

En informe emitido por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga 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 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.

CONSIDERACIONES ACERCA DEL INSTRUMENTO DE GESTIÓN:

De acuerdo con lo indicado en el artículo 62º de la LISTA y 85º del Reglamento General, el Estudio de Detalle determina 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 cesión que se plantean asciende a 1.599,03 m2 correspondiendo 405,97 m2 para equipamiento público y 1.193,06 como cesión de viario público.

2.3 PROPUESTA SOMETIMIENTO A INFORMES SECTORIALES

El ámbito de la ordenación se encuentra incluido 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 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”

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 Fontanilla en época Medieval y Ollerías.

Al presente documento se aporta un primer documento de “Análisis de Potencialidad Arqueológica y Propuesta de Actuaciones en C/ Don Rodrigo.”, que incluye un análisis del entorno tanto desde el punto de vista histórico como de las excavaciones y sondeos acometidos en esa zona del barrio de la Fontanilla y sus respectivos hallazgos. Entre otras cuestiones, el documento cuenta con una propuesta de excavación, así como la realización de un diagnóstico preliminar mediante sondeos estratigráficos, propuesta que ha sido consultada tanto con los servicios municipales de arqueología como con la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía para coordinar las intervenciones.

2.4 PLANEAMIENTO URBANISTICO

La ordenación de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se adecua las ordenanzas de aplicación. En cualquier caso, en todo lo no expuesto en este documento se estará a lo establecido en las ordenanzas generales de uso, edificación y urbanización, así como a las ordenanzas específicas de Ciudad Histórica, y a cualquier otra determinación que se establezca en el vigente PGOU de Málaga.

2.5 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA REDACCION DE ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Obligatoriedad de la redacción de los documentos de Estudio Económico-Financiero

El artículo 62.1, en el punto 4ª del apartado “a” de la LISTA, establece que, en función de su alcance y determinaciones, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en la memoria:

4. Memoria económica que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

La Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal.

El **Informe de sostenibilidad económica**, objeto del presente apartado de Justificación de la necesidad de la redacción del “Informe de Sostenibilidad económica”, debe contener, una justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Y el alcance y contenido están desarrollados, de manera detallada, en el apartado 1 del artículo 3 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental”, del Real Decreto Legislativo 1492/11, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, RVLS:

1. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Por todo lo anteriormente expuesto consideramos que queda suficientemente justificada la necesidad de que el Estudio de Detalle cuente con los documentos relativos al Estudio Económico- Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

Benalmádena, febrero de 2025

Fdo. Juan Ramon Montoya Molina
Arquitecto Colegiado nº 345