



Ref: I-ED-Merced 4 y Pasaje Campos 14_PL42-23

Expediente: Estudio de Detalle **PL42/23**
Situación: Merced 4 y Pasaje Campos 14
Solicitante: MERCED REAL ESTATE, S.L.
Junta de Distrito Nº: 1 – Centro
Ref. Catastral: 3654301UF7635S0001QO
3654326UF7635S0001AO
Asunto: Aprobación inicial

ANTECEDENTES

Con fecha 18/10/2023 en este Departamento se presenta documentación del Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Merced 4 y Pasaje Campos 14 en el Centro histórico de Málaga para su tramitación.

Tras conversaciones con el arquitecto redactor del ED con fecha 20/03/2024 se presenta nueva documentación del Estudio de Detalle con los siguientes documentos: Memoria, Planos pero sin Resumen ejecutivo.

Con fecha **12/08/2024** en este Departamento se presenta nueva documentación completa con la Memoria, los Planos y con Resumen ejecutivo, que es la que se informa.

INFORME

ANALISIS DE LA DOCUMENTACION

- Incluye **Resumen ejecutivo** que expresa los objetos y finalidades del Estudio de Detalle, al objeto de facilitar la participación y consulta de la ciudadanía, de conformidad a lo establecido en el artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Incorpora un **plano de Zonificación acústica**, de conformidad con lo exigido en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Incluye **Estudio económico financiero** que muestra la viabilidad financiera de la operación.
- Incluye justificación del cumplimiento de la normativa de Accesibilidad descrita en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aun no siendo necesaria su presentación.
- Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas, siendo de aplicación el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, se comprueba que el ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Suelo Urbano y Urbanizable, según el plano I.5.6.1 o bien afectado por los Límites de aproximación según el plano I.5.6.2 "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas. Término Municipal" del PGOU2011 de

1



Código Seguro De Verificación	ozMzH2topojeV47dzu20lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/09/2024 10:29:13	
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	06/09/2024 10:27:08	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ozMzH2topojeV47dzu20lw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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

OBJETO, ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DEL ED

Las parcelas objeto de Estudio de Detalle se encuentran situadas en el **ámbito del Centro Histórico de Málaga** inscrito, como **Bien de Interés Cultural (BIC)** en el Catálogo General del Patrimonio histórico Andaluz en virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía que dispone Registro Auxiliar inscripción en dicho Catálogo de los BIC declarados conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, ubicados en Andalucía, así como los que tengan atribuida tal consideración. Dicho Conjunto Histórico fue declarado por Decreto 88/2012, de 17 de abril (BOJA nº 83, 30/04/2012), y ostenta la condición de BIC en virtud de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.



Fig.1 y 2: Plano P 2. 1. Calificación, usos y Sistemas - PGOU 2011 de Málaga y Ortofoto.



Plano del visor GIS PEPRI Centro con la situación de la parcela

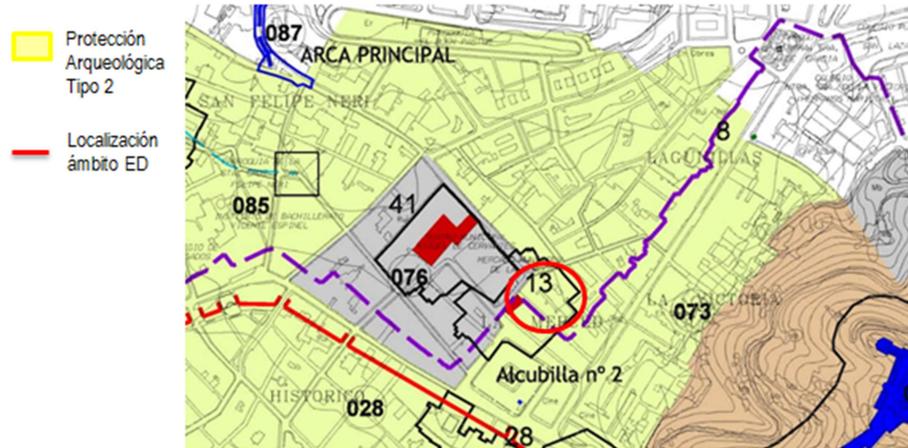


Código Seguro De Verificación	ozMzH2topojeV47dzu201w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/09/2024 10:29:13
	Marta González Coca	Firmado	06/09/2024 10:27:08
Observaciones		Página	2/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ozMzH2topojeV47dzu201w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



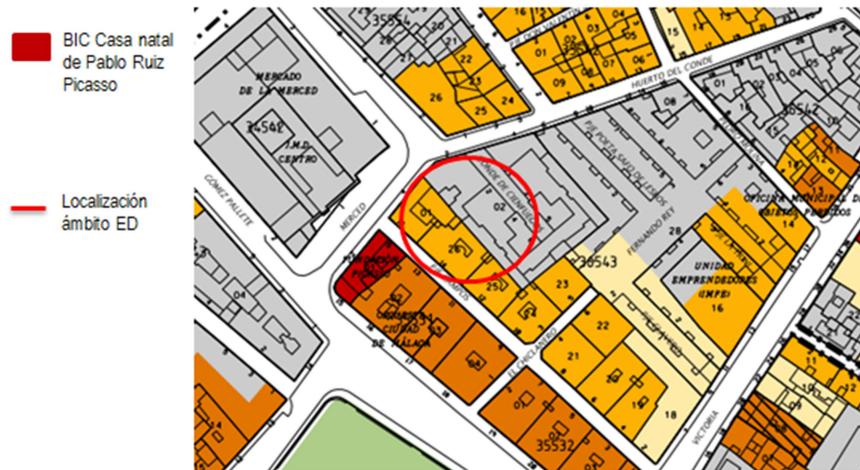


El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra sujeto a su vez, según lo establecido en el plano P1.4. Protecciones Estructurales del Medio Urbano. Edificación y Arqueología, a **protección arqueológica de tipo 2**.



Plano de protecciones arqueológicas del PGOU2011

Así mismo, la parcela linda con el **entorno del Bien de Interés Cultural (BIC) Casa Natal de Pablo Ruiz Picasso** inscrito en el Registro Auxiliar del Catálogo de los BIC declarados en fecha 25 de Marzo de 1983.



Plano del visor GIS PEPRI Centro con la situación de la parcela



Ambas parcelas objeto de este Estudio de Detalle, se encuentran en la actualidad inscritas en el Catálogo de Edificios protegidos del PEPRI de Málaga, bajo **“Protección Arquitectónica II”**, siendo sus elementos de interés de la edificación los siguientes:

- Calle Merced 4:
 - la composición original de su fachada y los herrajes.

Código Seguro De Verificación	ozMzH2topojeV47dzu201w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/09/2024 10:29:13
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	06/09/2024 10:27:08
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ozMzH2topojeV47dzu201w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Pasaje Campos 14:
 - la composición original de su fachada, los herrajes y las carpinterías
 - la tipología y la organización estructural.
 - A conservar la estructura portante

El art. 12.3.10 del PGOU 2011 de Málaga en su apartado 2 recoge la Renovación Parcial como la actuación máxima permitida en los edificios con Protección Arquitectónica II, tratándose ésta de una Actuación que según lo establecido en el art. 12.3.3.4 del PGOU 2011 tiene por objeto la nueva edificación o sustitución del edificio, salvo en aquellos aspectos que por su interés arquitectónico habrán de ser conservados.

El **objeto y justificación** del Estudio de Detalle se enmarca dentro del cumplimiento del PEPRI Centro tal como se recoge en su artículo 12.4.2-9.3 que establece que, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, se puede considerar la unificación y el tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PROPUESTA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

El Estudio de Detalle plantea la actuación conjunta –rehabilitación de las edificaciones sitas en la parcela nº 4 Calle Merced y nº14 de Pasaje Campos y la propuesta de actuación conjunta de las edificaciones destinadas en las mismas para su uso residencial y sus compatibles, (planta baja + 2 + Ático), sin aparcamiento.

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado
Denominación ámbito	PAM-C PEPRI (83)M PEPRI CENTRO
Estado y uso actual de la parcela	Actualmente en las parcelas que conforman el ámbito del ED existen dos edificaciones de PB+2 una de ella posee ático
Uso actual y propuesto	Residencial
Uso Propuesto	Residencial y usos compatibles
Ordenanza de Aplicación	Zona Ciudad Histórica_ PEPRI Centro
Protección	Delimitación del Bien de Interés Cultural (BIC) inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Ambas edificaciones poseen "Protección Arquitectónica Grado II"
Superficie del ámbito	475,19m ²
Techo máximo permitido	No la fija el PEPRI ni el PGOU. Debe cumplir los art 12.4.3 Y 12.4.4 con respecto a las alturas máximas.
Altura. máxima permitida y propuesta	Según Artº 12.4.3 del PGOU /Altura máxima fijada en 14,40/14,80m PB+2+Atico Altura máx. 11,11m. La existente.
Alineaciones	No está afectado por alineaciones



Código Seguro De Verificación	ozMzH2topojeV47dzu20lw==	Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/09/2024 10:29:13		
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	06/09/2024 10:27:08		
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ozMzH2topojeV47dzu20lw==		Página		4/7
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Se ha tenido en cuenta así mismo la estrechez del Pasaje de Campos (así como la del cercano "Pasaje El Chiclanero") ya que pueden llegar a degradarse urbanísticamente a menos que estén habitados y se dediquen a algún tipo de hospedaje continuo o de vivienda permanente.

ALTURA MÁXIMA PROPUESTA

Se presenta esquema donde se observa que las edificaciones colindantes comparten una altura consolidada de Planta Baja+2+Atico ya existente. En cuanto a la altura máxima de la edificación permitida, el vigente PGOU2011 establece dentro de su artículo 12.4.3 que para el número de plantas PB+2 la altura será de 11,00m. En este caso **la altura máxima de la edificación propuesta es la altura actual ya consolidada** ya que se trata de una rehabilitación de una edificación con protección. La altura propuesta en el Estudio de Detalle es de 11,11m.



Plano de sección del ED presentado

En la intervención de rehabilitación se garantiza el Valor Ambiental y no se añade más techo edificable que el actualmente existente. También se respeta la íntegramente la composición de la fachada y cada edificio dispone de su escalera de comunicación vertical. Con la intervención **se mantiene la estructura tipológica original, la estructura portante del edificio, la localización de las escaleras y el mantenimiento de la fachada.**



Código Seguro De Verificación	ozMzH2topojeV47dzu20lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/09/2024 10:29:13
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	06/09/2024 10:27:08
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ozMzH2topojeV47dzu20lw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

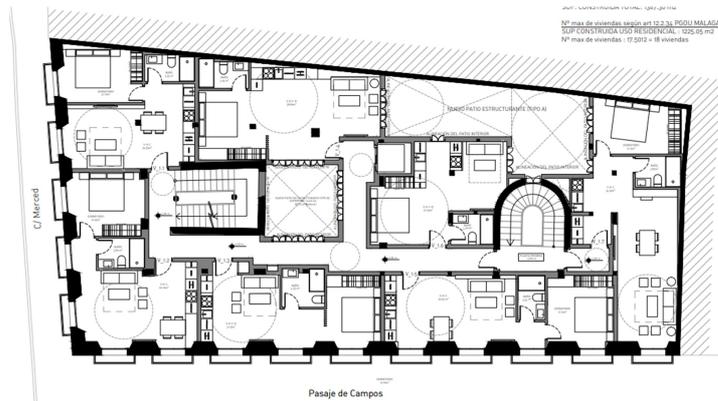




PATIOS

Se proyectan **dos patios que cumplen** con las dimensiones establecidas en los apartados 5 y 6 del artículo 12.2.37 del PGOU 2011 de Málaga:

- Patio tipo B de 14m² situado en la edificación sita en Calle Merced 4.
- Patio tipo A. se trata de la ampliación del patio existente en la edificación sita en Pasaje Campos 14.



Plano de planta propuesta del ED presentado

PROPUESTA

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

- I. **Aprobar Inicialmente** el Estudio de Detalle en base a la documentación de Memoria, planos, resumen Ejecutivo y Anexos con fecha de entrada el **12/08/2024**.
- III. Tras la aprobación inicial se deberá dar traslado para su informe a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en cumplimiento del artículo 12.4.2.9.3 del PGOU2011 de Málaga.
- IV. Solicitar informe a la Dirección General de Aviación Civil.
- VI. Dar traslado del presente informe al Servicio técnico de Licencias para su conocimiento.

7

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La arquitecta municipal
Fdo: Marta González Coca

El Jefe del Servicio
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz



Código Seguro De Verificación	ozMzH2topojeV47dzu20lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	06/09/2024 10:29:13	
Observaciones	Marta González Coca	Firmado	06/09/2024 10:27:08	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ozMzH2topojeV47dzu20lw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			