

## ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 3.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE MERCED Nº 4 Y PASAJE CAMPOS Nº 14 (EXPEDIENTE Nº PL 42/2023).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 10 de septiembre de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“Resulta que, con fecha 6 de septiembre de 2024, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Informe jurídico-propuesta sobre aprobación inicial de Estudio de Detalle, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:*

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

### Ámbito

*El ámbito del presente Estudio de Detalle se desarrolla en las parcelas sitas en c/ Merced nº 4 y Pasaje Campos nº14, incluidas en el ámbito del PEPRI Centro y dentro del Conjunto Histórico Artístico del Centro, incoado BIC por Resolución de 18-07-1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril (BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012); lindando 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.*

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

*Así mismo ambas parcelas se encuentran inscritas en el Catálogo de Edificios protegidos del PEPRI de Málaga, bajo “Protección Arquitectónica II” con los siguientes elementos de interés de la edificación:*

- *Calle Merced 4:*
  - o *la composición original de su fachada y los herrajes.*
- *Pasaje Campos 14:*

Ayuntamiento de Málaga  
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.  
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

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

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

1/14

Código Seguro De Verificación	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:03:03
Observaciones		Página	1/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

### Objeto

El objeto del Estudio de Detalle consiste en la agregación y tratamiento conjunto de las dos parcelas en un único proyecto de edificación destinado a residencial y usos compatibles, ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 12.4.2-9.3 del PEPRI y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.a de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

### Antecedentes

- Con fecha **13 de octubre de 2023** la entidad Merced Real State SL, representada por Salvador Moreno Peralta, presenta documentación correspondiente al presente Estudio de Detalle. Acompaña acreditación de la representación para actuar.

- Mediante instancias de fechas **25 de enero de 2024** y **20 de marzo de 2024** se presenta documentación complementaria.

- Con fecha **10 de julio de 2024** se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión (antes Servicio de Planificación Territorial y Urbanística) en el que se propone la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

- Con fecha **23 de julio de 2024** se presentan las Certificaciones Registrales de las fincas incluidas en el ámbito.

- El **30 de julio de 2024**, se elabora informe jurídico-propuesta por parte del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión y, ese mismo día, se la Concejala Delegada de Urbanismo suscribe propuesta a la Junta de Gobierno Local a fin de que el expediente sea aprobado inicialmente.
- No obstante, y habiéndose observado con posterioridad un defecto formal con relación al Resumen Ejecutivo que debía acompañar a la documentación que recibiera aprobación inicial, el interesado fue requerido al efecto y, con fecha **12 de agosto de 2024**, aportó nueva documentación técnica.
- Esta nueva documentación ha sido informada por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión el día **6 de septiembre de 2024**.

### Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

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

Código Seguro De Verificación	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 14:33:25 13/09/2024 13:03:03
Observaciones		Página	2/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==</a>		
Normativa	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 LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley.

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

Artículo 94: Los Estudios de Detalle

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

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

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

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

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

2.- También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma.

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), conforme el cual, las parcelas que nos ocupan se encuentra clasificadas como Suelo Urbano y calificadas como residenciales, incluidas en el ámbito del PERI Centro y dentro del BIC Conjunto Histórico Artístico del Centro.

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

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

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

3/14

Código Seguro De Verificación	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 14:33:25
Observaciones		Firmado	13/09/2024 13:03:03
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

Concretamente, la necesidad de formulación del presente Estudio de Detalle viene determinada por el art. 12.4.2 del PGOU sobre Condiciones de composición y ejecución en el ámbito del PEPRI Centro:

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

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

Estableciéndose en la citada norma la condición de mantenimiento preferente de la estructura parcelaria original o justificación, en su caso, de la necesidad u oportunidad del tratamiento conjunto de las parcelas mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. Previsiones estas, que son conformes con el mandato genérico establecido en el art 31 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía para los Conjuntos Históricos:

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

3.- La adecuación del proyecto a la normativa urbanística así como la necesidad u oportunidad del tratamiento conjunto de las parcelas aparecen justificadas en el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha **6 de septiembre de 2024** en los términos que siguen:

#### “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.

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

4/14

Código Seguro De Verificación	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 14:33:25 13/09/2024 13:03:03
Observaciones		Página	4/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

### ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

- 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 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.

5/14

### 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.

Código Seguro De Verificación	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:03:03
Observaciones		Página	5/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

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 **Blen de Interés Cultural (BIC) Casa Natal de Pablo Ruiz Picasso** inscrito en el Registro Auxiliar del Catálogo de los BIC declarados en

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:25
<b>Observaciones</b>	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:03:03
<b>Uri De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.
- 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

7/14

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

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:03:03
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 <sup>2</sup>
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

8/14

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

Se cumple con los parámetros urbanísticos de la ordenanza definida en el PGOU2011 de Málaga aplicable a la parcela

### PROPUESTA Y VALORACIÓN

#### PARCELACIÓN

En las parcelas sobre las que se actúa existen dos edificios que, en su momento, fueron construidos de una manera simultánea como un solo proyecto que abarcara las dos manzanas traseras al emblemático frente Norte de la Plaza de la Merced, compuesto por dos manzanas proyectadas en el siglo XIX por Gerónimo Cuervo para el empresario Antonio Campos.

Código Seguro De Verificación	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	13/09/2024 14:33:25
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	Firmado	13/09/2024 13:03:03	
Observaciones		Página	8/14		
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Estas dos manzanas exhiben una notoria unidad de estilo, caracterizada por su sobriedad compositiva, que aportan un fuerte carácter a la Plaza de la Merced. La actuación conjunta sobre ambas parcelas encuentra su justificación en la necesidad de adaptar los edificios a los usos permitidos por el PEPRI y a su grado de protección, asegurando que cumplan con los estándares modernos en cuanto a espacio y condiciones higiénicas, de salubridad y ventilación.

Para ello se ha tenido en cuenta que a lo largo de los años en el entorno, **han tenido lugar otras actuaciones de agrupación y consolidación de edificaciones** como las siguientes:

- Pasaje Conde de Cienfuegos/Calle Huerto del Conde 2: 675m<sup>2</sup>
- Pasaje de Campo 8/Calle El Chiclanero: 420m<sup>2</sup>
- Calle Victoria 13: 1.147m<sup>2</sup>



Plano de estudio de las parcelas catastrales del ED

En amarillo se traman las agrupaciones parcelarias ya existentes

En azul se trama el ámbito objeto de ED

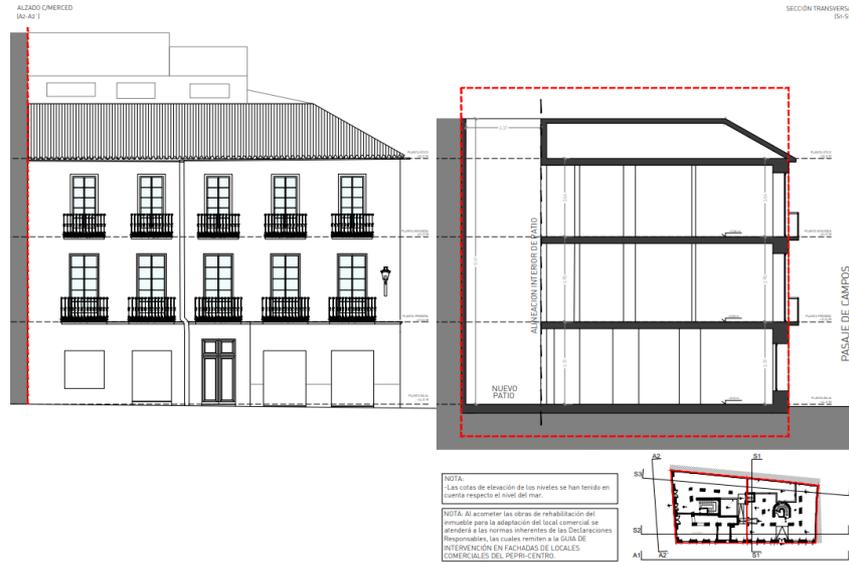
Se ha tenido en cuenta así mismo la estrechez del Pasaje de Campos (así como la del cercano "Pasaje El Chiclanero") ya que pueden llegar a degradarse urbanísticamente a menos que estén habitados y se dediquen a algún tipo de hospedaje continuo o de vivienda permanente.

#### 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.

Código Seguro De Verificación	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 14:33:25 13/09/2024 13:03:03
Observaciones		Página	9/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Plano de sección del ED presentado

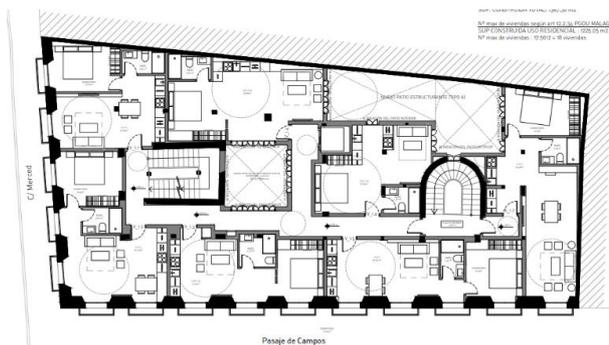
En la intervención de rehabilitación se garantiza el Valor Ambiental y no se añade más techo edificable que el actualmente existente. También se respeta la íntegramente la composición de la fachada y cada edificio dispone de su escalera de comunicación vertical. Con la intervención se mantiene la estructura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

10/14

### 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 14m<sup>2</sup> 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.



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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:25
<b>Observaciones</b>	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:03:03
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.”

• **Requisitos materiales o formales:**

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

11/14

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por la entidad “Merced Real State S.S.”, representada por Salvador Moreno Peralta, según se acredita en el expediente conforme los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante respectivamente.

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

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

- Finca Registral 1660, inscripción Tomo 2137; Libro 1197; Folio 100. A nombre de Merced Real Estate SL.

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

Código Seguro De Verificación	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:03:03
Observaciones		Página	11/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Finca Registral 1891 inscripción Tomo 1619; Libro 679; Folio 131. A nombre del mismo titular.

Certificaciones Catastrales Gráficas:

- UTM 3654301UF7635S0001QO y UTM 3654326UF7635S0001AO, ambas titularidades a nombre de la entidad promotora.

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

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

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

12/14

**3.-** En cuanto al contenido documental del presente instrumento, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de **6 de septiembre de 2024**, que el documento técnico que se somete a aprobación inicial cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA.

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

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

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Aprobar inicialmente** el Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Merced 4 y Pasaje Campos 14, incluidas en el ámbito del PEPRI Centro, promovido por la entidad “Merced Real State SL”, según documentación de Memoria, Planos, Resumen Ejecutivo y Anexos con fecha de entrada el 12 de agosto de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del

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

Código Seguro De Verificación	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 14:33:25
Observaciones		Firmado	13/09/2024 13:03:03
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 6 de septiembre de 2024 y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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

13/14

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 14:33:25 13/09/2024 13:03:03
Observaciones		Página	13/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

Así mismo deberá comprobarse el cumplimiento de las determinaciones derivadas de la inclusión de los inmuebles en el Catálogo de Edificios protegidos del PEPR Centro con el grado de "Protección Arquitectónica II".

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

14/14

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

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

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

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJALA-SECRETARIA DE LA  
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

Elisa Pérez de Siles Calvo

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

Código Seguro De Verificación	sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	13/09/2024 14:33:25
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	13/09/2024 13:03:03
Observaciones		Página	14/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sUqv6eaxKuS07tEetKCTBQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

