

**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN
LAS PARCELAS SITUADAS EN LA CALLE
MERCED Nº 4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº 14
DE MÁLAGA.**

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS
SITUADAS EN LA CALLE MERCED 4 Y PASAJE DE CAMPOS 14
DE MÁLAGA.

INDICE

PREÁMBULO.....	3
A.- MEMORIA.....	4
1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN	4
1.1.- OBJETO DEL DOCUMENTO Y ANTECEDENTES.....	4
1.2.- EMPLAZAMIENTO, ESTADO ACTUAL Y CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO.....	4
1.3.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.....	6
2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	17
2.1.- INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO LOCAL.....	17
2.2.- OBJETIVOS DEL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	17
2.3.- OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.....	18
2.4.- DEFINICIÓN DEL PÚBLICO INTERESADO.....	19
2.5.- EL DERECHO A LA INFORMACIÓN. LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	19
2.6.- MEMORIA DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	20
3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN	20
3.1.- NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.....	20
3.2.- DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICA.....	21
3.3.- MEMORIA PROPOSITIVA.....	21
4.- MEMORIA ECONOMICA	24
4.1.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	24
4.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	24
4.3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	28
B.- NORMATIVA URBANÍSTICA.....	34
C.- CARTOGRAFÍA.....	35
D.- ANEXOS.....	36
ANEXO 1.- Referencia Catastral	37
ANEXO 2.- Certificación Registral	40
ANEXO 3.- Documentación Fotográfica	49
ANEXO 4.- Justificación agregación parcelaria.....	52
ANEXO 5.- Separata Servidumbres Aeronáuticas	68
E.- RESUMEN EJECUTIVO. (EN DOCUMENTO APARTE).	

PREÁMBULO.

El contenido del presente documento se estructura y desarrolla conforme a lo previsto en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía en su artículo 62 (Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística).

A.- MEMORIA.

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.1.- OBJETO DEL DOCUMENTO Y ANTECEDENTES.

Trata la presente documentación de un **Texto Refundido del Estudio de Detalle (EXPTE: PL 42/2023)** –actualmente en tramitación en la Gerencia Municipal de Urbanismo- en las parcelas situadas en la Calle Merced nº 4 y Pasaje de Campos nº 14 de Málaga, que se redacta por el arquitecto que suscribe por encargo de la Sociedad MERCED REAL ESTATE, S.L.

La redacción del presente Estudio de Detalle viene obligada por una razón estrictamente morfológica establecida en el PEPRI CENTRO –en cuyo ámbito están situadas dichas parcelas- que concede gran valor al mantenimiento de la unidad parcelaria en la renovación, restauración y rehabilitación de los centros históricos.

No obstante, de acuerdo con la actualización de Ordenanzas del PEPRI CENTRO con el PGOU de Málaga se ha añadido al Artículo 22 “Estudios de Detalle” parte del Artículo 12.4.2 del PGOU 2011 actualmente vigente, con la siguiente redacción:

9.3. “En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de un 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”.

Así pues, el presente documento es un Estudio de Detalle con la exclusiva finalidad de cumplir con el referido artículo 9.3, es decir, posibilitar la actuación conjunta entre las dos parcelas, **a desarrollar posteriormente mediante el oportuno Proyecto de Edificación conforme a la normativa en vigor correspondiente al PEPRI CENTRO.**

El Estudio de Detalle, pues, fija y determina el **marco físico** sobre el que se llevará a cabo la actuación conjunta.

1.2.- EMPLAZAMIENTO, ESTADO ACTUAL Y CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS.

Ambas fincas se encuentran situadas en la manzana catastral 36543, ocupando la parte más occidental de la misma, limitada por:

Al Sur: Pasaje de Campos.

Al Norte: Edificio medianero.

Al Este: Pasaje Chiclanero.

Al Oeste: La calle de la Merced.

Dicha manzana está compuesta por cuatro fincas catastrales, **de las cuales la presente actuación se limita a las dos primeras del extremo occidental**, con las siguientes referencias:

- Calle Merced nº 4.
Referencia catastral: 3654301UF635S0001Q0.
Superficie parcela: 229 m2.
Superficie construida: 805 m2.
Nº plantas: PB+2+ático.

- Pasaje de Campos nº 14.
Referencia catastral: 365432UF763550001A0.
Superficie parcela: 244 m2.
Superficie construida: 687 m2.
Nº plantas: PB+2.

Las superficies reales de cada parcela, medidas sobre levantamiento topográfico son:

Edif. Calle Merced:	257,57 m2
Edif. Pasaje de Campos:	217,62 m2
TOTAL	475,19 m2

En las parcelas sobre las que se actúa existen dos edificios que en su momento **fueron contruidos 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. 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.

Esta misma unidad de estilo se manifiesta en las manzanas traseras con fachada al estrecho Pasaje de Campos, pero en una versión arquitectónica aún más sobria.

Descripción de los edificios.

Como hemos dicho, las dos parcelas y edificios sobre los que se actúa ocupan la parte occidental de la manzana 36543 con fachada a Pasaje de Campos y Calle de la Merced. El edificio se caracteriza por la regularidad de su fachada, en su pauta de huecos y entrepaños, similar a las de las manzanas que dan a la Plaza de la Merced, como una réplica de éstas pero con menor nivel ornamental.

La actuación se limita a las dos parcelas extremas y sus correspondientes edificios.

Estos edificios deberían responder inicialmente a un mismo esquema compositivo, con PB+2 y un pequeño ático en la esquina Calle Merced/Pasaje Campos, con cuatro crujías paralelas a fachada y **escalera central** de traza curva ventilando a un patio interior de forma rectangular en el eje de simetría. Este esquema se desvirtúa en el inmueble que hace

esquina entre la Calle de la Merced y el Pasaje, con una alteración en la forma de la escalera, en este caso rectangular, pero no así en el concepto que, aún alterado, puede seguirse reconociendo en la distribución de pilares y muros piñones. Este inmueble, a diferencia de los otros tres restantes, cuenta con un pequeño ático sobre la Planta Segunda, como se ha apuntado.

Los inmuebles se encuentran, en general, en buen estado de conservación. Su estructura es de muros piñones de ladrillo completados con pilares metálicos en distintos sectores de la planta, ejecutados como refuerzo de la estructura original.

La fachada exterior, dando a las calles Merced y el Pasaje, cuenta con 15 huecos de ventilación, alineados verticalmente con todo rigor, que es lo que aporta carácter al edificio. Los huecos son de proporción vertical, recortados sobre los entrepaños sin molduras ni otros elementos decorativos. Los de Planta Baja están enrasados con el paramento de fachada y los de las plantas primera y segunda llevan balcones voladizos sobre forjados ligeros y rejería metálica con zanquín decorativo y barrotes con macolla central.

Los paramentos del edificio son enfoscados con mortero de cal de color ocre.

El único elemento ornamental es el canalón de recogida de aguas del paño de cubierta, que es de cerámica vidriada a dos colores.

Actualmente existen dos accesos, uno por cada edificio. El de Pasaje de Campos ocupa el segundo hueco desde el límite oriental de la parcela que conduce a una escalera de traza curva sin meseta, similar a la de los otros edificios de la manzana excepto el de la Calle Merced, en donde la escalera está situada en una caja rectangular, en el centro del edificio. Esta escalera recorre toda la altura del inmueble hasta el pequeño ático sobre la planta segunda.

El uso dominante del inmueble es residencial, excepto la esquina entre Pasaje de Campos y Calle Merced, que está ocupada por un restaurante.

1.3.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.

Los dos edificios sobre cuyas parcelas se actúa están calificados con PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA II según las ordenanzas del PEPRI CENTRO, cuyas fichas reguladoras se acompañan.

PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



Situación	LA MERCED, Nº 4	
Edificio	133	Zon II
Grado Protección	ARQUITECTONICA II	
Fach.	<input type="radio"/>	Tipol. <input type="radio"/>
		Elem. <input type="radio"/>
Estilo	Decimonónico Malagueño	
Autor	Jerónimo Cuervo	
Epoca	S. XIX- Finales (1873)	



0.- PROPUESTA

USOS NO ADMTIDOS	VIV.	OFIC.	COM.	IND.ART.	BAR-REST.	EQUIP.	USO PUB.	HOT.
P.BAJA	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
P. 1ª	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
P.ALTAS	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Conservar	ESTRUCTURA PORTANTE <input type="radio"/>		PATIO ESTRUCTURANTE <input type="radio"/>		LO CALZACION ESCALERA <input type="radio"/>			
	RELACION ZAGUAN PATIO-ESCALERA <input type="radio"/>		JERARQUIA DMENSIONES PLANTA <input type="radio"/>		ALTURA <input type="radio"/>			
	JERARQUIA SECUENCIAS MIRADORES ACRISTALADOS <input type="radio"/>		UNIDAD PARCELARIA <input type="radio"/>					
Modificar	ELMINACION AÑADIDOS NO ARMONICO <input type="radio"/>			ELMINACION AÑADIDOS NO ARMONICO <input type="radio"/>				
	DIFICULTADES TIPOL. PARA USOS PROPUESTOS <input type="radio"/>			HIGIENIZACION (APERTURA DE PATIOS DE LUCES, ETC.) <input type="radio"/>				
	ACABADOS Y ANUNCIOS <input type="radio"/>							
Reparar	ESTRUCTURA <input type="radio"/>	CUBIERTA <input checked="" type="radio"/>	FACHADA <input checked="" type="radio"/>	ACABADOS INTERIORES <input checked="" type="radio"/>				
	INSTALACIONES <input checked="" type="radio"/>	OTROS <input type="radio"/>						
Otros	PO SIBILIDAD AMPLIACION ALTURA CON E.D. <input type="radio"/>							
	PO SIBILIDAD AMPLIACION OCUPACION CON E.D. <input type="radio"/>							
	TRATAMIENTO MEDIANERAS <input type="radio"/>							

PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

1.- DATOS GENERALES

Situación LA MERCED, Nº 4

Propietario

Uso Actual

	B	Planta Baja	A	Planta Altas	
Viv. Unif.	0	Adm. Publ.	0	Bar-Rest.	0
Viv. Pluf.	A	Adm. Priv.	0	Hotelero	0
Museo	0	Comer. Gr.	0	Ind. Artes.	0
Espec.	0	Comer. Pq.	B	Ind. Media	0
Otros	0				

	NUMERO	M2. UTILES
VIVIENDAS	0	0
OFICINAS	0	0
LOCALES	0	0

Régimen de Ocupación

Propiedad Alquiler
Otros

2.- DESCRIPCION DE LA PARCELA

Trama Urbana

S. XX S. XIX S. XVII
S. XVII Anterior

Forma de la Parcela

Regular Irregular

SUPERFICIE	249,00
FACHADA	17,00
PROFUND.MEDIA	13,50

3.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO

Edad

1.950 1.920 1.850
1.800 1.700 Anterior

Valor del Edificio

Arquitect. Urbanist. Ambient.
Histórico Cultural Otros

Superficie Edificada 860,00

Edificabilidad 3,45

Ocupación 98,00

Altura N° de Plantas 3+A
Altura en M. 14,00

Tipología Edificatoria

Corrala Con Patio Estructur.
Con Galerías Zaguán
Sit. Escalera Patio
Inter.
Densa Profunda (Pat.Traseros)
En Esquina Otras

4.- ELEMENTOS DE INTERES

Tipología
Organización Estructural
Fachada
Patio Estructurante
Elementos Puntuales: Portada Herrajes
Cierros Columnas
Carpintería Patios
Solerías Otros

5.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, MATERIALES. ESTADO CONSERVACION

Estructura

MUROS

F. Ladrillo Mamp. Concer. Mamp.Mix.
Sillares Arco/Columna Otros

PORPICOS

Madera Metálico Hormigón Otros

FORJADOS

Madera Metálico Hormigón Otros

ESCALERA

Cubierta

TIPO

Inclinada Plana Mixta Otros

MATERIALES

Teja Arabe T. Plana T.Vitrific. Otros

Fachada

TEXTURA

Enfoscada P Estucada ladrillo
Mamp.Conce mamp.Mix. Sillar
Otros

COLOR

Blanco Crema Gris Otros

ELEMENTOS

Portada Mirador Balcón Herrajes
Carpint. Cornisa Zócalo Anuncio
Otros

SI NO RUINA MAL REGULAR BIEN

PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Acabados Interiores

PAVIMENTO	Hidraul.	<input checked="" type="radio"/>	Cerámico	<input type="radio"/>	Mármol	<input type="radio"/>
	Madera	<input type="radio"/>	Terrazo	<input type="radio"/>	Otros	<input type="radio"/>
PARAMENTOS VERTICALES	Pintado	<input checked="" type="radio"/>	Estucado	<input type="radio"/>	Otros	<input type="radio"/>
	TECHOS	Patio	<input type="radio"/>	muros	<input checked="" type="radio"/>	Esc.-yeso
Artesonado		<input type="radio"/>	Bóveda	<input type="radio"/>	Otros	<input type="radio"/>

CARPINTERIA

Instalaciones

Otros	<input checked="" type="radio"/>	Otros	<input type="radio"/>	Otros	<input type="radio"/>
Otros	<input checked="" type="radio"/>	Otros	<input checked="" type="radio"/>	Otros	<input type="radio"/>

PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

NºEdMob:

133

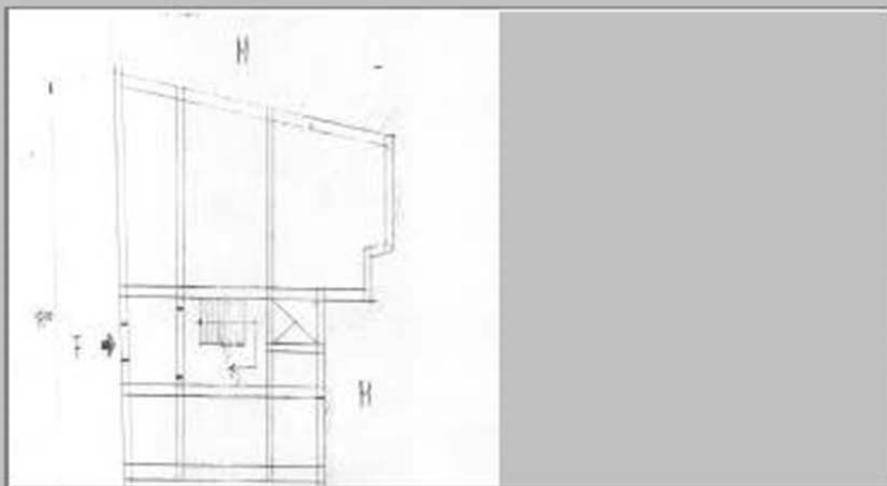
Stracbi:

LA MERCED, Nº 4

OBSERVACIONES

Alt en metros: 11+3.

PLANOS Y FOTOS



PLANOS Y FOTOS



PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

OBSERVACIONES DE LA PROPUESTA

RESEÑA HISTORICO-ARTISTICA

Edificio de vivienda en esquina, con fachada a C/ La Merced (fachada principal) y Pasaje de Campos. Construida en el último tercio del XIX según proyecto del arquitecto G. Cuervo. Dicho proyecto comprendía también los inmuebles nº 16,14,12,10,8 de Pasaje de Campos y nº 3,4,5 y 6 de Pasaje Chiclanero, con los que presenta una idéntica composición de fachada, aunque sus dimensiones y número de huecos se estructuran según las dimensiones de fachadas.

Todos poseen una altura de bajo y dos plantas, con línea de imposta sólo entre los pisos bajo y primero. Los huecos, adintelados y sin decoración, alternan portales y grandes ventanales en el bajo y balcones con poco vuelo en los pisos superiores.

El inmueble de C/ merced 4, presenta en su fachada principal 3 huecos por planta, con el bajo muy transformado.

En su planta muy irregular, se establece un eje central conformados por el portal, cuerpo de escaleras y un patio de luces.

BIBLIOGRAFIA:

- Fernández Mérida: Cuervo
- Rodríguez Marín: Eclecticismo.
- A.M.M. Actas 271,f. 283, 139 u y 333 u (1873)- legajo 1234 f.74 (1873)

PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



Situación	PASAJE DE CAMPOS, Nº 14	
Edificio	142	Zon II
Grado Protección	ARQUITECTONICA II	
Fach.	<input type="radio"/>	Tipol. <input type="radio"/>
	<input type="radio"/>	Elem. <input type="radio"/>
Estilo	Decimonónico Malagueño	
Autor	Jerónimo Cuervo	
Epoca	S. XIX - 1873	



0.- PROPUESTA

USOS NO ADMITIDOS	VIV.	OFIC.	COM.	IND. ART.	BAR-REST.	EQUIP.	USO PUB.	HOT.
P. BAJA	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
P. 1ª	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
P. ALTAS	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Conservar	ESTRUCTURA PORTANTE		<input checked="" type="radio"/>	PATIO ESTRUCTURANTE		<input type="radio"/>	LOCALIZACION ESCALERA	
	RELACION ZAGUAN PATIO-ESCALERA		<input type="radio"/>	JERARQUIA DIMENSIONES PLANTA		<input type="radio"/>		
	JERARQUIA SECUENCIAS MIRADORES ACRISTALADOS		<input type="radio"/>	UNIDAD PARCELARIA		<input type="radio"/>	ALTURA	<input checked="" type="radio"/>
Modificar	ELIMINACION AÑADIDOS NO ARMONICO			<input type="radio"/>	ELIMINACION AÑADIDOS NO ARMONICO			<input type="radio"/>
	DIFICULTADES TIPOL. PARA USOS PROPUESTOS			<input type="radio"/>	ELIMINACION AÑADIDOS NO ARMONICO			<input type="radio"/>
	ACABADOS Y ANUNCIOS		<input type="radio"/>	HIGIENIZACION (APERTURA DE PATIOS DE LUCES, ETC.)				<input type="radio"/>
Reparar	ESTRUCTURA	<input type="radio"/>	CUBIERTA	<input checked="" type="radio"/>	FACHADA	<input type="radio"/>	ACABADOS INTERIORES	<input checked="" type="radio"/>
	INSTALACIONES	<input checked="" type="radio"/>	OTROS	<input type="radio"/>				
Otros	POSIBILIDAD AMPLIACION ALTURA CON E.D.			<input type="radio"/>				
	POSIBILIDAD AMPLIACION OCUPACION CON E.D.			<input type="radio"/>				
	TRATAMIENTO MEDIANERAS			<input type="radio"/>				

PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

1.- DATOS GENERALES

Situación PASAJE DE CAMPOS, Nº 14

Propietario

Uso Actual	B	Planta Baja	A	Planta Altas	
Viv. Unif.	0	Adm. Publ.	0	Bar-Rest.	0
Viv. Pluf.	0	Adm. Priv.	0	Hotelero	0
Museo	0	Comer. Gr.	0	Ind. Artes.	0
Espec.	0	Comer. Pq.	0	Ind. Media	0
Otros	0				

	NUMERO	M2. UTILES
VIVIENDAS	0	0
OFICINAS	0	0
LOCALES	0	0

Régimen de Ocupación

Propiedad Alquiler
Otros

2.- DESCRIPCION DE LA PARCELA

Trama Urbana

S. XX S.XIX S. XVII
S. XVII Anterior

Forma de la Parcela

Regular Irregular

SUPERFICIE	260,00
FACHADA	19,00
PROFUND.MEDIA	14,50

3.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO

Edad

1.950 1.920 1.850
1.800 1.700 Anterior

Valor del Edificio

Arquitect. Urbanist. Ambient.
Histórico Cultural Otros

Superficie Edificada 747,00

Edificabilidad 2,87

Ocupación 96,00

Altura Nº de Plantas 3
Altura en M. 11,00

Tipología Edificatoria

Corrala Con Patio Estructur.
Zaguán
Con Galerías Sit. Escalera Patio
Inter.
Densa Profunda (Pat.Traseros)
En Esquina Otras

4.- ELEMENTOS DE INTERES

Tipología
Organización Estructural
Fachada
Patio Estructurante
Elementos Puntuales: Portada Herrajes
Cierros Columnas
Carpintería Patios
Solerías Otros

5.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, MATERIALES. ESTADO CONSERVACION

Estructura

MUROS

F. Ladrillo Mamp. Concer. Mamp.Mix.
Sillares Arco/Columna Otros

PORTICOS

Madera Metálico Hormigón Otros

FORJADOS

Madera Metálico Hormigón Otros

ESCALERA

Cubierta

TIPO

Inclinada Plana Mixta Otros

MATERIALES

Teja Arabe T. Plana T.Vitrific. Otros

Fachada

TEXTURA

Enfoscada P Estucada ladrillo
Mamp.Conce mamp.Mix. Sillar
Otros

COLOR

Blanco Crema Gris Otros

ELEMENTOS

Portada Mirador Balcón Herrajes
Carpint. Cornisa Zócalo Anuncio
Otros

SI NO RUINA MAL REGULAR BIEN

PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Acabados Interiores

PAVIMENTO	Hidraul.	<input checked="" type="radio"/>	Cerámico	<input type="radio"/>	Mármol	<input type="radio"/>
	Madera	<input type="radio"/>	Terrazo	<input type="radio"/>	Otros	<input type="radio"/>
PARAMENTOS VERTICALES	Pintado	<input checked="" type="radio"/>	Estucado	<input type="radio"/>	Otros	<input type="radio"/>
TECHOS	Patio	<input type="radio"/>	muros	<input type="radio"/>	Esc.-yeso	<input type="radio"/>
	Artesonado	<input type="radio"/>	Bóveda	<input type="radio"/>	Otros	<input type="radio"/>

CARPINTERIA

Otros	<input checked="" type="radio"/>	Otros	<input type="radio"/>	Otros	<input type="radio"/>
Instalaciones					
Otros	<input checked="" type="radio"/>	Otros	<input checked="" type="radio"/>	Otros	<input checked="" type="radio"/>

PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Nº Edificio:

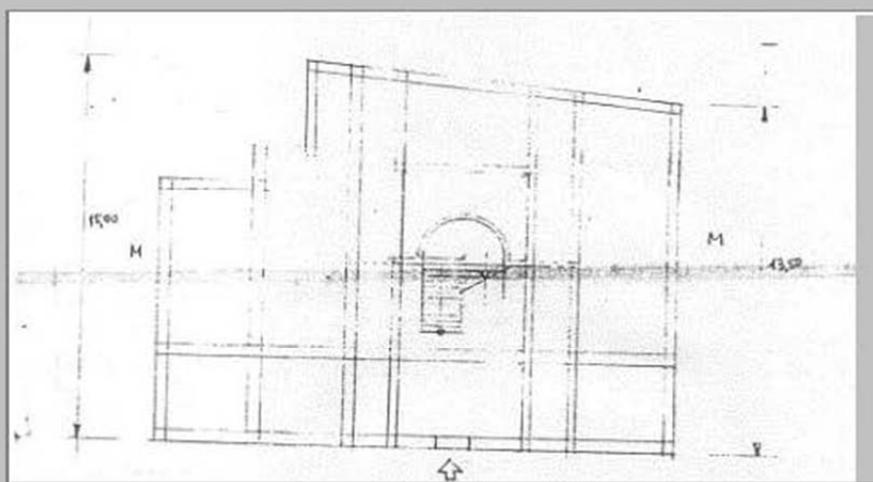
142

Situación:

PASAJE DE CAMPOS, Nº 14

OBSERVACIONES

PLANOS Y FOTOS



PLANOS Y FOTOS

PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

OBSERVACIONES DE LA PROPUESTA

RESEÑA HISTORICO-ARTISTICA

Este edificio de viviendas forma parte de un proyecto de 1873 de Jerónimo Cuervo, según el que se construyeron los inmuebles nº 4 de C/ La Merced, nº 16,14,12,10,8 de Pasaje de Campos y nº 3,4,5,6 de C/ Chiclanero.

Todos ellos presentan idéntica concepción de fachada, variando solo sus dimensiones, responden a un estilo decimonónico muy sencillo por estar diseñado para una calle secundaria.

Los inmuebles nº 14 y 12 de Pasaje de Campos, presentan idéntica composición de planta, simétrica y centralizada por un eje conformado por amplio zaguán, y amplias escaleras helicoidales inscritas en un patio rectangular.

En fachada, presentan diseño sencillo de bajo con zócalo y vanos rectos de portal y portales de locales comerciales, y en sus dos plantas superiores balcones adintelados sin decoración, con poco vuelo y reja de fundición en sus balaustradas. Las plantas solo se separan con línea de imposta en los dos pisos inferiores.

BIBLIOGRAFIA:

- Fernández Mérida: Cuervo.
- Rodríguez Marín: Eclecticismo.
- A.M.M. Actas 272 (f. 283,139 u, 333 u) serie 1873. Leg. 1234(f.74) 1873.
- Bejarano: Las calles de Málaga, pag. 197.

De acuerdo con ambas fichas los conceptos a proteger en este caso se concretan en:

Fachada

Tipología

Elementos de interés: carpintería y herrajes.

Estructura portante.

En consecuencia, la intervención arquitectónica que habrá de realizarse tras la aprobación del presente Estudio de Detalle será una **rehabilitación** conjunta de los edificios conforme a las determinaciones del presente documento.

2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

Al tratarse de una intervención privada circunscrita a los elementos interiores de dos propiedades contiguas, es decir, una intervención estrictamente arquitectónica que no incide sobre la configuración urbanística del lugar, el proceso de participación e información pública queda convenientemente abordado desde el que es preceptivo para el Estudio de Detalle aludido en el apartado 1.3 de esta Memoria.

2.1.- INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO LOCAL.

El desarrollo del reconocimiento a la participación ciudadana, consagrado en la Constitución Española en su Artículo 9.2, ha venido explicitándose en los últimos años mediante la publicación de diferentes leyes reguladoras de derechos como el de Asociación, de Petición, y sobre las consultas populares locales en Andalucía.

La utilización de los procesos de participación ciudadana tiene por objeto:

- Incentivar la participación de los agentes territoriales y la población en general.
- La consecución de la transparencia del proceso e implicación de los interesados.
- La obtención de valiosa información aportada por los ciudadanos.
- Hacer partícipes a los ciudadanos en la toma de decisiones.

El marco normativo del Ayuntamiento de Málaga fue aprobado definitivamente con fecha 1 de Febrero de 2016 mediante la redacción del Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Málaga.

2.2.- OBJETIVOS DEL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana, pretende ser un instrumento para impulsar y hacer efectiva la participación ciudadana en el municipio en lo relativo a:

- El Derecho a la Información.
- El Derecho a la Participación.
- Participación de Asociaciones Ciudadanas.
- Los Órganos de Participación Ciudadana.

Los objetivos que se pretenden con el presente Reglamento son, citados literalmente del Artículo 2:

Artículo 2. Objetivos.

El Ayuntamiento de Málaga, mediante el presente reglamento, se propone alcanzar los siguientes objetivos:

1. El desarrollo efectivo de la participación ciudadana con arreglo a lo previsto en la Constitución y en la legislación vigente.
2. Proporcionar la más amplia información acerca de sus actividades, proyectos, programas y servicios, así como de las realizadas por las asociaciones y entidades que gestionen proyectos y actividades relacionadas con los planes municipales.
3. Facilitar y promover la participación de la ciudadanía y de las organizaciones en las que ésta se agrupa, en la gestión de los intereses generales de la ciudad, estableciendo nuevas vías de participación, sin perjuicio de las facultades de decisión de los correspondientes órganos municipales.
4. Impulsar el movimiento asociativo en la ciudad, en sus distritos y en sus barrios.
5. Garantizar los valores solidarios y hacerlos más efectivos a través del fomento del voluntariado en el término municipal.
6. Hacer efectivos los derechos y deberes de los/las vecinos/as recogidos en la legislación básica de régimen local.
7. Garantizar el acceso de los/las ciudadanos/as a los recursos y estructuras municipales, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en cada caso.

2.3.- OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.

Los objetivos que el presente Plan de Participación ha de buscar son los siguientes:

- Hacer accesible la información relevante sobre el instrumento de planeamiento.
- Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
- Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- Obtener información útil del público interesado.
- Identificar los valores atribuidos al territorio por los ciudadanos mediante diversas metodologías.
- Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de la participación.

En resumen, el Plan de participación ciudadana garantizará eficazmente la participación ciudadana en el análisis perceptivo de todos los elementos del territorio que han de estudiarse para realizar las futuras propuestas de ordenación urbanística.

Una formación que aporte, desde distintas perspectivas de ciudad, los elementos de juicio y las herramientas básicas para colaborar y participar.

La creación de espacios donde coincidan diferentes sectores de la vida local que habitualmente no confrontan sensibilidades e ideas. Espacios donde la sociedad civil, los sectores económicos y profesionales, la ciudadanía asociada y los grupos políticos deliberen, debatan y se llegue a un acuerdo con respecto a las propuestas para lograr un desarrollo coherente en el municipio.

2.4.- DEFINICIÓN DEL PÚBLICO INTERESADO.

El público interesado en este Plan de participación ciudadana ha de ser la población en general en el ámbito municipal y todos aquellos que se ven afectados por los procesos de toma de decisiones; como por ejemplo el personal de la Administración Local o aquellas personas que desarrollen su labor profesional dentro del municipio.

También pueden ser colectivos interesados o grupos de personas que tengan determinado interés en el sitio en concreto; como por ejemplo asociaciones de vecinos, culturales, deportivas, etc.

En este Estudio de Detalle se propone una participación dirigida a cuatro grandes grupos:

- La propia Corporación Municipal.
- Los agentes territoriales, este primer grupo va a estar dividido en dos subgrupos; por un lado los promotores (de urbanización y de edificación) y por el otro los técnicos del municipio.
- Los principales representantes de las asociaciones locales.
- La población en general. Se realizará a través de los mecanismos de participación existentes en el municipio, estableciendo canales adecuados a través de la Página Web del Ayuntamiento, creando un destacado que contenga toda la información generada del proceso para libre acceso de la ciudadanía.

2.5.- EL DERECHO A LA INFORMACIÓN. LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Según lo preceptuado en el Capítulo V del Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana. El Ayuntamiento de Málaga garantiza a la ciudadanía del municipio su derecho a la información sobre la gestión de las competencias y servicios municipales de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y la presente normativa, con los únicos límites previstos en el artículo 105 de la Constitución. Igualmente podrá recogerse la opinión de los/as vecinos/as y entidades a través de campañas de información, debates, asambleas, reuniones, consultas, encuestas y sondeos de opinión.

En este sentido y atendiendo también a lo preceptuado en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el derecho a la información de la ciudadanía contenida en el presente Estudio de Detalle debe ser materializado con la exposición pública del documento en los recursos convencionales de la administración local y otros medios de difusión.

- Boletín Oficial de la Provincia de Málaga. Editado por la Excm. Diputación de Málaga.
- Medios audiovisuales de Comunicación Municipales.
- Página Web oficial del Ayuntamiento de Málaga.
- Al menos en el diario de mayor difusión en términos locales.
- Redes Sociales en las que exista cuenta oficial del Ayuntamiento.

2.6- MEMORIA DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Se elaborará un documento o memoria con las distintas actividades así como con la recopilación de los datos de las distintas fases realizadas en el presente Plan de participación ciudadana, así como de los resultados obtenidos en cada una de ellas.

La participación ciudadana se verá reflejada en una memoria que debe contener como mínimo los siguientes puntos:

- La temporalización del proceso de participación.
- La definición de las autoridades locales designadas como interlocutores así como los representantes de algunos colectivos si fuese necesario.
- Determinación de los puntos de contacto y los procedimientos para obtener la información requerida para las consultas públicas.
- Los principales resultados de las consultas realizadas por cualquier canal habilitado para ello.
- Los contenidos y resultados de las entrevistas personales y de las reuniones de grupos sectoriales.
- Una relación de las decisiones adoptadas.
- Difusión de la propia Memoria.

3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

3.1.- NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Como se ha enunciado en el Apartado 1.1, la necesidad del Estudio de Detalle viene impuesta por el Artículo 9.3 del PEPRI CENTRO:

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”.

El contenido legal de la figura del Estudio de Detalle está regulado en el Artículo 71 de la actual Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021 del 1 de Diciembre (LISTA):

Los Estudios de Detalle.

- 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 modificar 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 su 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.

3.2.- DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA.

Una vez autorizada la intervención conjunta mediante la aprobación del Estudio de Detalle, la normativa urbanística de aplicación es la consignada en el **Apartado 1.3 anterior, esto es, la calificación de PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA II, con las características y condicionantes expresamente consignadas en sus correspondientes fichas reguladoras.**

3.3.- MEMORIA PROPOSITIVA.

1. La actuación consiste en una rehabilitación interior de los inmuebles mediante una actuación conjunta sobre ambos.
2. La razón de la actuación conjunta está en que cualquiera de los usos permitidos por el PEPRI sobre estos edificios y su grado de protección, siempre necesitarán interiormente superficies más holgadas que las propias de unas estancias concebidas para el modo de vida doméstico del siglo XIX, tanto en superficie como en condiciones higiénicas, de salubridad y ventilación.
3. La intervención estará condicionada por los conceptos a proteger de acuerdo a la calificación de Protección Arquitectónica II, expresamente consignados en su ficha reguladora y demás criterios complementarios, a saber:
 - Estructura portante.
 - Mantenimiento de la Fachada.
 - Tipología.
 - Organización estructural.
 - Fachada.

Con todo ello se garantiza el Valor Ambiental, que es el que las fichas otorgan a los edificios conforme al apartado 3 de aquellas.

- En cuanto a los usos futuros del inmueble resultante serán los expresamente permitidos por las Ordenanzas del PEPRI CENTRO, Capítulo 6º CONDICIONES DE USO, Artículos 38 y 39 (este último remite al Artículo 12.4.7 del PGOU “Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica”), cada uno de ellos con sus especificaciones correspondientes:

- Vivienda.
- Aparcamiento (no rige en este caso).
- Oficinas o Terciario (Productivo 5).
- Comercial.
- Productivo según lo regulado en el Capítulo 3º del Título VI de PGOU.
- Hoteleros.
- Hostelería.
- Recreativo.
- Equipamiento comunitario.

Cada uno de estos usos posibles y permitidos habrán de materializarse de acuerdo con sus ordenanzas correspondientes. En previsión de que uno de estos usos sea el hotelero, la necesaria escalera de comunicación entre plantas tendrá una anchura libre de los tramos de 1,20 metros, de acuerdo con el Artículo 70 ap. 1 del Decreto Andaluz de Accesibilidad. De esta forma la escalera se propone con una anchura que cumpla con cualquiera de las condiciones de uso que la norma permite.

4. Criterios de actuación.

- Se respeta íntegramente la composición de la fachada en su ritmo de vanos y entrepaños, restaurando, en su caso, algunos elementos de los balcones y huecos de planta baja que pudieran estar deteriorados.
- El local de planta baja situado en la esquina entre la calle Merced y el Pasaje de Campos, está actualmente ocupado por un comercio de restauración. En consecuencia, al acometer las obras de rehabilitación del inmueble, la adaptación de este local se atenderá a las normas inherentes a la Declaración Responsable, las cuales remiten a la Guía de Intervención en fachadas de Locales Comerciales del PEPRI-CENTRO.
- Con la intervención conjunta NO se añadiría más superficie de techo edificable que la actualmente existente que, según medición real incluida en el siguiente cuadro comparativo:

	SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICACIONES ACTUALES m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE m2
P. BAJA	441,85	438,95
P. PRIMERA	441,85	424,85
P. SEGUNDA	441,85	424,85
P. ÁTICO	90,80	105,70
TOTAL	1.416,35	1.394,35

Se reduce la superficie construida total prevista en el Estudio de Detalle en 22,00 m2.

- Al tratarse de una edificación conjunta, cada edificio dispone de su escalera de comunicación vertical. El Proyecto de Edificación subsecuente deberá cumplir con la ordenanza de accesibilidad de ahí que la anchura de la escalera se haya previsto de 1,20 m por tramo conforme se ha justificado en el apartado anterior.
- La huella edificable del edificio restaurado se ceñirá a la superficie indicada en los planos, en los que se ha establecido las alineaciones interiores de sendos patios de iluminación y ventilación con las medidas establecidas en los apartados 5 y 6 del Artículo 12.2.37 “Iluminación y ventilación” del PGOU vigente.
- Con la intervención se mantendrá la estructura tipológica original, manifestada en los elementos que la definen, que no son ni tabiques ni compartimentaciones secundarias realizadas por el usuario, sino parámetros más sustanciales como:

- La propia estructura portante del edificio.

La estructura del edificio se ciñe aproximadamente a una malla estructural sobre la que se alinean muros de carga, machones de albañilería y pilares metálicos. Se aprecian cinco crujeas en el edificio esquinero, y tres en el del Pasaje de Campos.

La actuación que se propone se amoldará a esta malla, utilizando los elementos portantes existentes con los eventuales refuerzos que sean necesarios. Así pues, la intervención arquitectónica estará condicionada por los huecos de fachada y las líneas de crujía que definen la estructura actual, que se asume íntegramente.

- El emplazamiento de los huecos de ventilación exterior (protegidos).
- El emplazamiento de los huecos de ventilación interior se situarán en la alineación interior del patio, allí donde la distribución del proyecto subsecuente lo precise.

4.- MEMORIA ECONÓMICA.

4.1.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

4.1.1.- INTRODUCCIÓN.

El presente Estudio de Detalle se justifica por la necesidad de agrupar los dos edificios para su uso hotelero.

4.1.2.- CARGAS DE LA ACTUACIÓN.

La inversión en obras de reforma recaerá en el propietario de la edificación, de forma que el proceso que se lleve a cabo no tendrá impacto alguno, en cuanto a inversión se refiere, en el Presupuesto municipal.

El coste estimado de las obras de reforma se presenta en el siguiente cuadro:

RESUMEN DE CAPITULOS

	Euros
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	114.138,00
SANEAMIENTO	50.728,00
ALBAÑILERIA	190.230,00
CUBIERTAS	22.827,60
REVESTIMIENTOS	139.502,00
SOLADOS Y ALIC.	190.230,00
CARPINTERIAS	101.456,00
INSTALACIONES	329.732,00
VIDRIOS	27.900,40
PINTURAS	63.410,00
VARIOS	38.046,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	1.268.200,00

Todas estas cargas serán internas. No existen cargas externas en la actuación.

4.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

4.2.1.- CRITERIOS ELEGIDOS.

Para la elaboración de la presente memoria de viabilidad económica del Proyecto de Edificio para explotación hotelera en las Parcelas situadas en la Calle Merced nº 4 y Pasaje de Campos nº 14 de Málaga, se han tenido en cuenta los costes imputables al Proyecto y los ingresos previstos por el arrendamiento de las superficies resultantes de la actuación.

4.2.2.- ESTIMACIÓN DE COSTES.

Para la estimación de los costes del Proyecto en cuestión, se han distinguido varios tipos:

4.2.2.1.- Costes asignados a la Parcela.

Son aquellos costes asignados a la Parcela, teniendo en cuenta la valoración de mercado de esta, calculada en función de la edificabilidad de la Parcela y de los precios medios del m²t que se aplican en la zona.

Los costes estimados asignados a la Parcela ascienden a la cantidad de **746.000,00 €** y se han calculado multiplicando la edificabilidad de la Parcela (1.492,00 m²t) por el precio medio del m²t (500,00 €/m²t).

4.2.2.2.- Costes derivados de la redacción y tramitación de Proyectos para la Actuación.

Para calcular los costes derivados de la redacción y tramitación de Proyectos para el Edificio Comercial y de Ocio, aplicamos un porcentaje del 5% sobre la cantidad de 1.268.200,00 €, que se corresponde con la suma de los costes estimados de los Proyectos para la ejecución de las obras del Edificio que ascienden a la cantidad de 63.410,00 € (apartado 4.2.2.3. siguiente)

4.2.2.3.- Costes derivados de la ejecución de las Obras de la Actuación.

Son aquellos costes imputables a la ejecución de las obras necesarias en el Edificio Comercial y de Ocio.

Los costes estimados para la ejecución de las obras ascienden a la cantidad de **1.268.200,00 €** y se corresponderán con el Presupuesto de Ejecución Material que se estimará en el Proyecto Básico de esta Actuación. A continuación se observa el Presupuesto Estimado desglosado por Capítulos:

RESUMEN DE CAPITULOS

	Euros
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	114.138,00
SANEAMIENTO	50.728,00
ALBAÑILERIA	190.230,00
CUBIERTAS	22.827,60
REVESTIMIENTOS	139.502,00
SOLADOS Y ALIC.	190.230,00
CARPINTERIAS	101.456,00
INSTALACIONES	329.732,00
VIDRIOS	27.900,40
PINTURAS	63.410,00
VARIOS	38.046,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	1.268.200,00

4.2.2.4.- Costes derivados de las Tasas por Licencias de Obras.

Son aquellos costes imputables a las Tasas por la Licencia de Obras para la reforma del Edificio para Explotación Hotelera.

Los costes derivados de las Tasas por Licencias de Obras ascienden a la cantidad de **14.920,00 €** y se corresponden con la Licencia de Obras para el Edificio para Explotación Hotelera, y que se liquidará conforme a lo dispuesto en la Ordenanza N.º 15 (Tasas por Actuaciones Urbanísticas, Epígrafe A.3.1.4) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga (10 €/m² para 1.492 m² de superficie construida total)

4.2.2.5.- Costes derivados de los Impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

Para calcular los costes por los ICIO de las obras para el Edificio para Explotación Hotelera y de las obras de adecuación de los locales, debemos tener en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza N.º 04 (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Según lo establecido en la referida ordenanza, aplicamos un porcentaje del 4% sobre la cantidad de 1.268.200 €, que se corresponde con la suma del Presupuesto de Ejecución Material de las obras del Edificio, resultando unos costes estimados de **50.728 €**

4.2.2.6.- Costes Generales.

Son los costes derivados de la gestión, organización y control del Proyecto por el personal que forma parte de la estructura empresarial del promotor y que por lo tanto son imputables al mismo.

Para este Proyecto estimamos unos costes generales de **100.000,00 €**

4.2.2.7.- Costes Financieros.

Son los costes derivados de la financiación del Proyecto con recursos ajenos y cuyo importe dependerá de los intereses o cualquier otro tipo de remuneración que deba pagarse al prestamista en función de las condiciones pactadas y de la cuantía del préstamo.

Para calcular los costes financieros del proyecto, aplicamos un porcentaje estimado del 5% sobre la cantidad de 1.268.200 €, que se corresponde con la suma del Presupuesto de Ejecución Material de las obras del Edificio, resultando, por tanto, un coste de **63.410 €**

4.2.2.8.- Resumen de costes de inversión para las obras a ejecutar.

A continuación, se detalla un resumen de la inversión prevista:

CONCEPTO	IMPORTE (€)
1. COSTES ASIGNADOS A LA PARCELA	746.000
2. COSTES DERIVADOS DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE PROYECTOS PARA LA ACTUACIÓN	63.410
3. COSTES DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE LA ACTUACIÓN	1.268.200
4. COSTES DERIVADOS DE LAS TASAS POR LICENCIAS DE OBRAS	14.920
5. COSTES DERIVADOS DE LOS IMPUESTOS SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)	50.728
6. COSTES GENERALES	100.000
7. COSTES FINANCIEROS	63.410
TOTAL	2.306.668

4.2.3.- ESTIMACIÓN DE INGRESOS.

Respecto a los ingresos previstos, se han tenido en cuenta los precios de mercado para el arrendamiento de las superficies resultantes, una vez ejecutadas las obras del Edificio para uso Hotelero. Una vez realizadas las obras, las superficies resultantes serían las siguientes:

- Calle Merced nº 4.
Referencia catastral: 3654301UF635S0001Q0.
Superficie parcela: 229 m².
Superficie construida: 805 m².
Nº plantas: PB+2+ático.

- Pasaje de Campos nº 14.
Referencia catastral: 365432UF763550001A0.
Superficie parcela: 244 m².
Superficie construida: 687 m².
Nº plantas: PB+2.

Teniendo en cuenta el cuadro de superficies resultantes, la superficie objeto de arrendamiento sería de 1.492 m². Esta superficie se destinaría para la implantación de operadores Hoteleros o de Apartamentos Turísticos a los que se les arrendará la edificación para su explotación.

Estimamos los siguientes ingresos anuales:

	SUPERFICIES (m2)	€/m2/mes	RENTA ANUAL (€)
EDIFICIO PARA USO HOTELERO	1.492	20	358.080
TOTAL	1.492	20	358.080

Por tanto, la rentabilidad de esta actuación es del 15,52 %.

4.2.4.- VIABILIDAD ECONÓMICA.

Conforme a los datos que se han ido exponiendo en la presente memoria, el Proyecto es viable, máxime cuando estamos hablando de una actuación sobre una parcela en propiedad y de un promotor con una solvencia y capacidad económica acreditada.

4.3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

4.3.1.- CRITERIOS ELEGIDOS.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la actuación consiste en la reforma del inmueble, por lo que no conlleva aumento poblacional (sobre todo, si se tiene en cuenta que el cliente de la actividad a implantar son turistas). Por tanto, para analizar la sostenibilidad económica, se estimará el impacto que, sobre el patrimonio municipal, tendrá el desarrollo del inmueble.

4.3.2.- VALOR DEL SUELO.

Puesto que esta actuación, supone la reforma de un inmueble, es decir, actualmente ya existe un inmueble sobre el suelo objeto de actuación, el valor del suelo no supondrá incremento patrimonial en el municipio, ni incremento que se repercutirá en la cuenta municipal de ingresos por tasas impositivas.

4.3.3.- IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL.

El patrimonio municipal no se verá incrementado como consecuencia de esta actuación, puesto que como se ha indicado anteriormente, esta actuación es una reforma sobre un inmueble existente.

4.3.4.- ESTUDIO DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO.

A efectos de comprobar el impacto de la actuación en el presupuesto del Ayuntamiento de Málaga, se presenta en este epígrafe un resumen del estado de este.

Esta comprobación se hará tomando como base la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento correspondiente al ejercicio del 2023. Los datos aquí expuestos han sido obtenidos del sitio web del Ayuntamiento de Málaga. En la siguiente tabla se presentan los datos consolidados del presupuesto del Ayuntamiento de Málaga para el ejercicio 2023, así como su repercusión por habitante de acuerdo con el padrón municipal recogido por el Instituto Nacional de Estadística.

1. Población Total por Distritos Municipales

Número total de habitantes en Málaga por Distrito Municipal.

DISTRITOS	2022	2021	Diferencia	% Población
Centro	81.423	81.449	-26	14,04
Este	55.798	55.861	-63	9,62
Ciudad Jardín	36.788	36.862	-74	6,34
Bailén-Miraflores	60.952	61.569	-617	10,51
Palma-Palmilla	30.987	30.972	15	5,34
Cruz de Humilladero	85.380	85.907	-527	14,72
Carretera de Cádiz	114.725	115.788	-1.063	19,78
Churriana	21.083	20.914	169	3,63
Campanillas	19.516	19.385	131	3,36
Puerto de la Torre	32.781	31.992	789	5,65
Teatinos-Universidad	40.599	39.285	1.314	7,00
Total Población	580.032	579.984	48	100,00

CONSOLIDADO

ESTADO DE INGRESOS			ESTADO DE GASTOS		
CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE	CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE
	OPERACIONES CORRIENTES			OPERACIONES CORRIENTES	
1	IMPUESTOS DIRECTOS	239.810.983,96	1	REMUNERACIONES DE PERSONAL	464.384.180,70
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	28.052.956,81	2	COMPRA DE BIENES CTES. Y SERVICIOS	305.800.007,85
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	213.708.005,75	3	INTERESES	14.031.231,12
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	367.962.756,62	4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	22.026.178,80
5	INGRESOS PATRIMONIALES	26.241.068,66	5	FONDO DE CONTINGENCIA	3.550.000,00
	TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	875.775.771,80		TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	809.791.598,47
	OPERACIONES DE CAPITAL			OPERACIONES DE CAPITAL	
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	31.671.359,73	6	INVERSIONES REALES	114.848.372,38
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	14.343.037,36	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	3.850.114,73
	TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	46.014.397,09		TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	118.698.487,11
	TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	921.790.168,89		TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	928.490.085,58
	OPERACIONES FINANCIERAS			OPERACIONES FINANCIERAS	
8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	7.785.002,00	8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	7.785.002,00
9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	54.640.515,36	9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	40.323.271,35
	TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	62.425.517,36		TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	48.108.273,35
	TOTAL INGRESOS	984.215.686,25		TOTAL GASTOS	976.598.358,93

Como puede observarse, el Ayuntamiento de Málaga mantiene un superávit presupuestario de más de 7,5 millones de euros, siendo más importante en lo que a operaciones corrientes se refiere.

Por tanto, se puede concluir que la situación financiera del Ayuntamiento es adecuada con carácter previo a la actuación del Estudio de Detalle. Se tratará, por tanto, de estimar el impacto que sobre este presupuesto tendrá, en cuanto a ingresos y gastos fiscales, el desarrollo de la actuación prevista en el Estudio de Detalle y comprobar si el estado de cuentas se ve alterado como consecuencia de este.

4.3.5.- ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DEL AYUNTAMIENTO TRAS LA ACTUACIÓN PREVISTA.

En este epígrafe se categorizan y estiman dichos ingresos y gastos a efectos de computar su efecto sobre el último presupuesto liquidado.

Aumento de Ingresos corrientes.

a) Tributos relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuestos de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
- Tasas por actuaciones urbanísticas
- Tasas por la entrada y/o salida de vehículos a/o desde edificios
- Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

b) Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Tasas y otros tributos y transferencias corrientes

En los siguientes epígrafes se detallará el proceso de estimación de cada uno de los conceptos de ingreso.

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) está regulado por la Ordenanza Fiscal nº 1 del Ayuntamiento de Málaga. En la misma se establece la forma de cálculo del impuesto, que consiste en la aplicación de un tipo a la base liquidable, resultado de reducir mediante una serie de coeficientes el valor catastral de los inmuebles, que conforman la base imponible del tributo.

El tipo de gravamen será con carácter general del 0,451% para bienes urbanos residenciales. Sin embargo, tipos ampliados serán devengables para otros usos incluidos

en el sector, en aplicación del artículo 11 de la ordenanza fiscal mencionada. Así, al uso terciario-oficinas del 0,7%.

Puesto que, en la actualidad, existe un inmueble (uso residencial), y la actuación no supone aumento en la superficie construida del inmueble, el IBI no es un impuesto que repercutirá en un aumento de los ingresos corrientes municipales anualmente una vez ejecutado el proyecto.

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras grava la realización de cualquier tipo de obra en el municipio y está regulado por la Ordenanza Fiscal N.º 4 del Ayuntamiento de Málaga.

Se devenga en el momento de inicio de las obras, y se calcula mediante la aplicación del tipo de gravamen determinado por el artículo 4 de la Ordenanza, que asciende a un 4%, a la base imponible, conformada por el coste real y efectivo de las obras.

Tal y como se ha indicado en el estudio de viabilidad económica del proyecto, y según lo establecido en la referida ordenanza, aplicamos un porcentaje del 4% sobre la cantidad de 1.268.200 €, que se corresponde con la suma del Presupuesto de Ejecución Material de las obras del Edificio, resultando un valor de **50.728 €**

Tasas por actuaciones urbanísticas.

Estas tasas están reguladas por la Ordenanza Fiscal N.º 15 del Ayuntamiento de Málaga y, en el caso del presente expediente, sólo afecta a la tramitación de las licencias de obra para la reforma del inmueble.

Tal y como se ha indicado en el estudio de viabilidad económica, son aquellos costes imputables a las Tasas por la Licencia de Obras para el Edificio para Uso Hotelero.

Son aquellos costes imputables a las Tasas por la Licencia de Obras para la reforma del Edificio para Explotación Hotelera.

Los costes derivados de las Tasas por Licencias de Obras ascienden a la cantidad de **14.920,00 €** y se corresponden con la Licencia de Obras para el Edificio para Explotación Hotelera, y que se liquidará conforme a lo dispuesto en la Ordenanza N.º 15 (Tasas por Actuaciones Urbanísticas, Epígrafe A.3.1.4) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga (10 €/m² para 1.492 m² de superficie construida total)

Tasas por la entrada y salida de vehículos desde edificios.

Estas tasas están reguladas por la Ordenanza Fiscal N.º 42 del Ayuntamiento de Málaga. Puesto que, en la actuación, no se han previsto nuevas plazas de aparcamiento, este concepto no supondrá un aumento de los ingresos corrientes municipales anualmente una vez ejecutado el proyecto.

Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Este tributo grava el incremento de valor que sufren los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y por un período máximo de 20 años, todo ello según lo determinado en Ordenanza Fiscal N.º 5 del Ayuntamiento de Málaga.

Puesto que, en la actuación, no supone un incremento de valor de los terrenos, este concepto no supondrá un aumento de los ingresos corrientes municipales anualmente una vez ejecutado el proyecto

Síntesis de los ingresos vinculados a la actuación

En el siguiente cuadro se resumen las anteriores previsiones de aumento de ingresos:

Concepto	Regulación	Ingresos recurrentes	Ingresos puntuales
Impuesto de bienes inmuebles	Ordenanza fiscal nº 1	-	-
Impuesto de construcciones, instalaciones y obras	Ordenanza fiscal nº 4	-	50.728,00 €
Tasas por actuaciones urbanísticas (licencias de obras)	Ordenanza fiscal nº 15	-	14.920,00 €
Tasas por entradas y salidas de vehículos	Ordenanza fiscal nº 42	-	-
Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana	Ordenanza fiscal nº 5	-	-
Total		-	65.648,00 €

Ingresos no vinculados a la actuación prevista.

Como se ha indicado anteriormente, esta actuación no implica aumento poblacional, por lo que la actuación no generará ingresos no vinculados a la actuación prevista.

Gastos corrientes.

Para efectuar el análisis de los gastos corrientes adicionales provocados por el nuevo desarrollo, es necesario en primer lugar examinar el detalle de la liquidación de gastos del presupuesto del Ayuntamiento base del estudio. Por tanto, se observa que no hay partidas de gasto debidas a servicios prestados por la entidad municipal que tienen relación directa con el aumento poblacional.

Debido a esto, la actuación no generará gastos corrientes adicionales en el presupuesto municipal, ya que como se ha indicado anteriormente, la actuación objeto del presente estudio no generará aumento poblacional.

4.3.6.-Sostenibilidad económica financiera.

Del análisis de todos los datos expuestos en este estudio puede concluirse lo siguiente:

- El desarrollo de esta actuación no supondrá ningún esfuerzo para el Ayuntamiento de Málaga, toda vez que la reforma propuesta y, por tanto, las inversiones necesarias serán efectuadas por los propietarios o arrendatarios del inmueble.
- El desarrollo del sector reportará al Ayuntamiento un incremento puntual de su patrimonio derivado de los pagos por el impuesto de construcciones, instalaciones y obras, así como pago de tasas de licencias. Este incremento patrimonial se estima en la cantidad de **65.648 €**
- La evaluación de todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación, en la forma de tributos y tasas, menos el incremento de gastos corrientes que la misma produzca, arroja un saldo fiscal positivo
- Esta actuación no tendrá impacto económico negativo alguno sobre la situación financiera del Ayuntamiento de Málaga, puesto que producirá un incremento significativo puntual del patrimonio municipal.

Por todo lo anterior, cabe deducir la sostenibilidad económica de la actuación objeto de estudio.

B.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

La normativa urbanística de aplicación resultante del presente Estudio de Detalle queda como sigue:

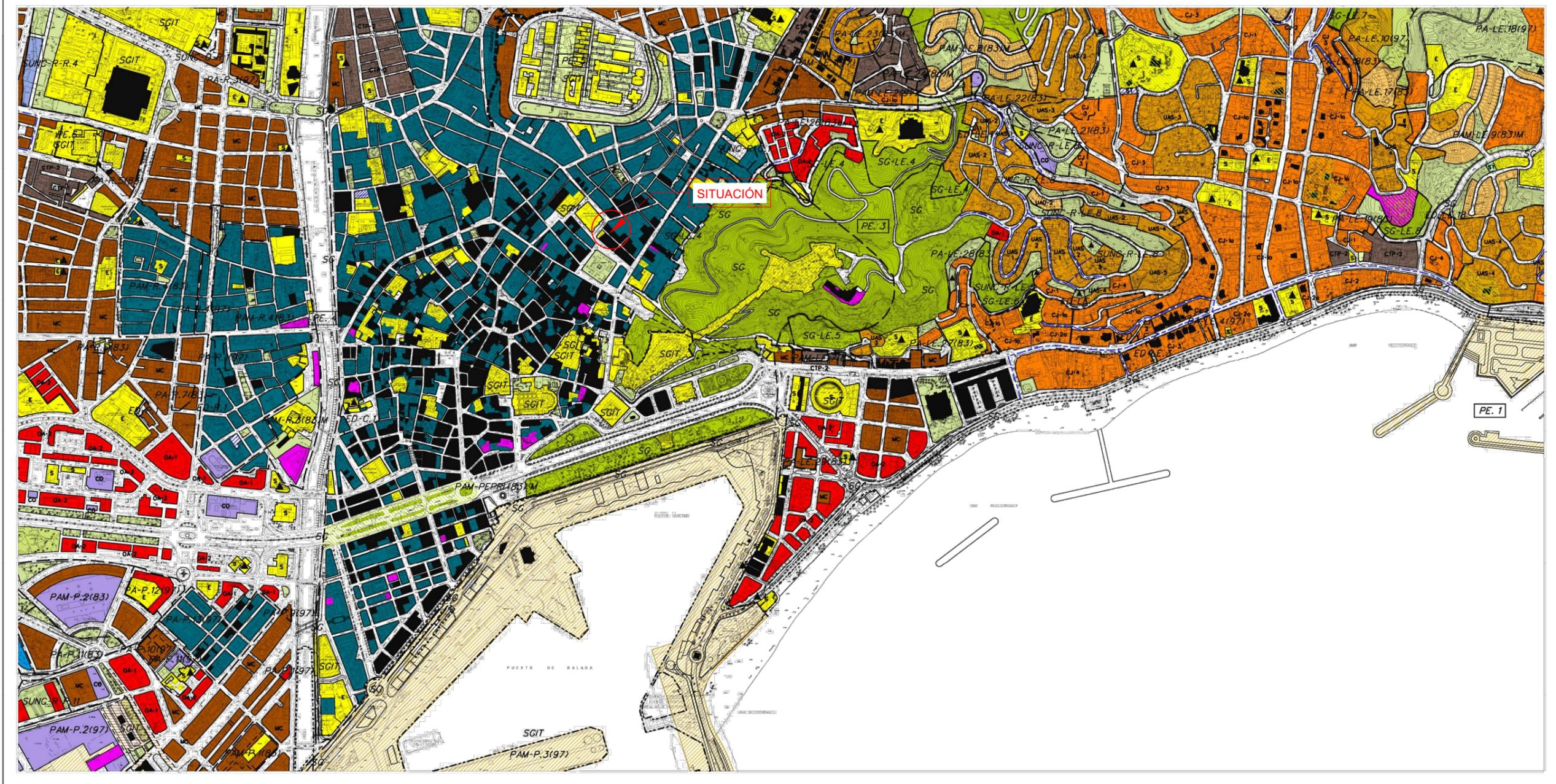
Emplazamiento: PEPRI CENTRO, Calle Merced nº 4 y Pasaje Campos nº 14.

- *Superficie de parcela:* 475,19 m².
- *Edificabilidad prevista:* 1.492 m².
- *Ocupación:* 100%.
- *Separación a linderos:* alineación a vial obligatoria.
- *Alturas:* PB+2+Ático.
PB+2.
- *Usos:* Residencial.
- *Usos compatibles:* Hotelero. Comercial en Planta Baja.
- *Otras condiciones de edificación:* Además de las condiciones expresadas el resto de los condicionantes de la edificación serán los correspondientes a las ordenanzas del PEPRI CENTRO.

C.- CARTOGRAFÍA.

INDICE DE CARTOGRAFÍA

01. SITUACIÓN EN EL PGOU. ESCALA S/E
02. SITUACIÓN EN EL PEPERI. ESCALA S/E
03. SITUACIÓN EN ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. ESCALA S/E
04. ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES. ORTOFOTO. ESCALA S/E.
05. ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES. TOPOGRÁFICO. ESCALA 1/100.
06. ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES. PLANTA BAJA. ESCALA 1/100
07. ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES. PLANTA TIPO (1 y 2). ESCALA 1/100.
08. ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES. PLANTA ÁTICO. ESCALA 1/100.
09. ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES. PLANTA CUBIERTA. ESCALA 1/100
10. ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES. ALZADOS Y SECCIONES. ALZADO PASAJE DE CAMPOS (A1-A1'). ESCALA 1/100.
11. ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES. ALZADOS Y SECCIONES. ALZADO C/MERCED (A2-A2') Y SECCIÓN TRANSVERSAL (S1-S1'). ESCALA 1:100.
12. ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES. ALZADOS Y SECCIONES. SECCIÓN LONGITUDINAL (S2-S2'). ESCALA 1/100.
13. ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES. ALZADOS Y SECCIONES. SECCIÓN LONGITUDINAL (S3-S3'). ESCALA 1/100.
14. PROPUESTA. EMPLAZAMIENTO. ESCALA 1/200
15. PROPUESTA. PLANTA BAJA. ESCALA 1/200
16. PROPUESTA. PLANTA TIPO (1 Y 2). ESCALA 1/200.
17. PROPUESTA. PLANTA ÁTICO. ESCALA 1/200
18. PROPUESTA. PLANTA CUBIERTA. ESCALA 1/200
19. PROPUESTA. ALZADOS Y SECCIONES. ALZADO PASAJE DE CAMPOS (A1-A1'). ESCALA 1/100.
20. PROPUESTA. ALZADOS Y SECCIONES. ALZADO C/MERCED (A2-A2') Y SECCIÓN TRANSVERSAL (S1-S1'). ESCALA 1/100.
21. PROPUESTA. ALZADOS Y SECCIONES. SECCIÓN LONGITUDINAL (S2-S2'). ESCALA 1/100.
22. PROPUESTA. ALZADOS Y SECCIONES. SECCIÓN LONGITUDINAL (S3-S3'). ESCALA 1/100.
23. PROPUESTA. ORDENACIÓN NO VINCULANTE DE VIVIENDAS. PLANTA BAJA. ESCALA 1/100.
24. PROPUESTA. ORDENACIÓN NO VINCULANTE DE VIVIENDAS. PLANTA TIPO (1ª Y 2ª). ESCALA 1/100.
25. PROPUESTA. ORDENACIÓN NO VINCULANTE DE VIVIENDAS. PLANTA ÁTICO. ESCALA 1/100.



ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS GLOBALES

- USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
- USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- USO PRODUCTIVO
- USO EMPRESARIAL
- USO LOGISTICO
- USO COMERCIAL
- USO HOTELERO
- USO ESPACIO LIBRE
- USO EQUIPAMIENTO

USOS ESPECIALES EN SNU:

- PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DEL EDOS DEL POTAMU, DE CARACTER AMBIENTAL Y OTROS USOS EDUCATIVOS Y COMPATIBLES

SISTEMAS GENERALES

- S.G. DE INTERES TERRITORIAL
- S.G. MUNICIPAL
- S.G. ADSORTO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- S.G. ADSORTO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- S.G. ADSORTO AL SUELO NO URBANIZABLE
- S.G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
- RED VIARIA
- SISTEMAS
- SISTEMA G. METROPOLITANO LINEA DE METRO
- S.G. EN SUBSUELO
- SOLUCION INDICATIVA EN CASO DE EJECUTARSE ALGUNA ACTUACION LA DETERMINARA Y APROBARA EL ORGANISMO TITULAR DE LA VIA
- S.G. DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS
- S.G. DE INFRAESTRUCTURAS

DELIMITACION DE AMBITOS

- PLANAMIENTO APROBADO PGOU-83
- PLANAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-83
- PLANAMIENTO APROBADO PGOU-97
- PLANAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-97
- PLANAMIENTO APROBADO INDICAMENTE PGOU-97
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- AREA DE RESERVA

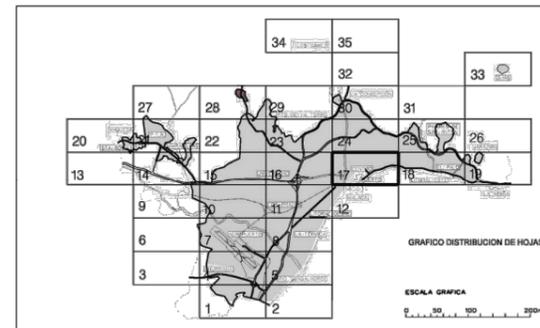
ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACIONES

- CIUDAD HISTORICA - Centro
- CIUDAD HISTORICA - Pterchel Norte
- CIUDAD HISTORICA - Trinidad Pterchel
- MANZANA CERRADA
- ORDENACION ABIERTA
- CIUDAD JARDIN
- COLONIA TRADICIONAL POPULAR
- CTP-1 AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
- CTP-1 EN DMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
- UNIFAMILIAR AISLADA
- UNIFAMILIAR ADOSDADA
- HOTELERO
- PRODUCTIVO 1/2/3
- PRODUCTIVO 4
- PRODUCTIVO 5
- COMERCIAL
- ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

DOTACIONES

- ESPACIO LIBRE
- EQUIPAMIENTO
- EDUCATIVO
- SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
- DEPORTIVO
- ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION
- SISTEMA LOCAL TECNICO
- VIAJERO LOCAL
- DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
- PROTECCION INTEGRAL
- PROTECCION ARQUITECTONICA
- PROTECCION ARBOREA
- JARDIN CATALOGADO
- TRAZADO ADUECTO DE SAN TLMDO
- DELIMITACION DE CALIFICACIONES
- LINEA LIMITE EDIFICACION
- DESLINE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
- DESLINE MARITIMO TERRESTRE PROPUUESTO
- DESLINE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUUESTO CONCORDANTE
- LINEA DE RIBERA PROPUUESTA CONCORDANTE CON DESLINE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION



Ayuntamiento de Málaga

Aprobación Definitiva Documento de Subsanación de Deficiencias

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

Planos de Ordenación

Ordenación General

P.2.1 Calificación, Usos y Sistemas

FECHA: MARZO 2011

ESCALA: 1 / 5.000

HOJA: 17/35

REDACCION: gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
 Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO	SITUACIÓN EN PGOU	Nº PROYECTO:	FICHERO:
		FECHA: MARZO 2024	ESCALA: SE

ARQUITECTOS:

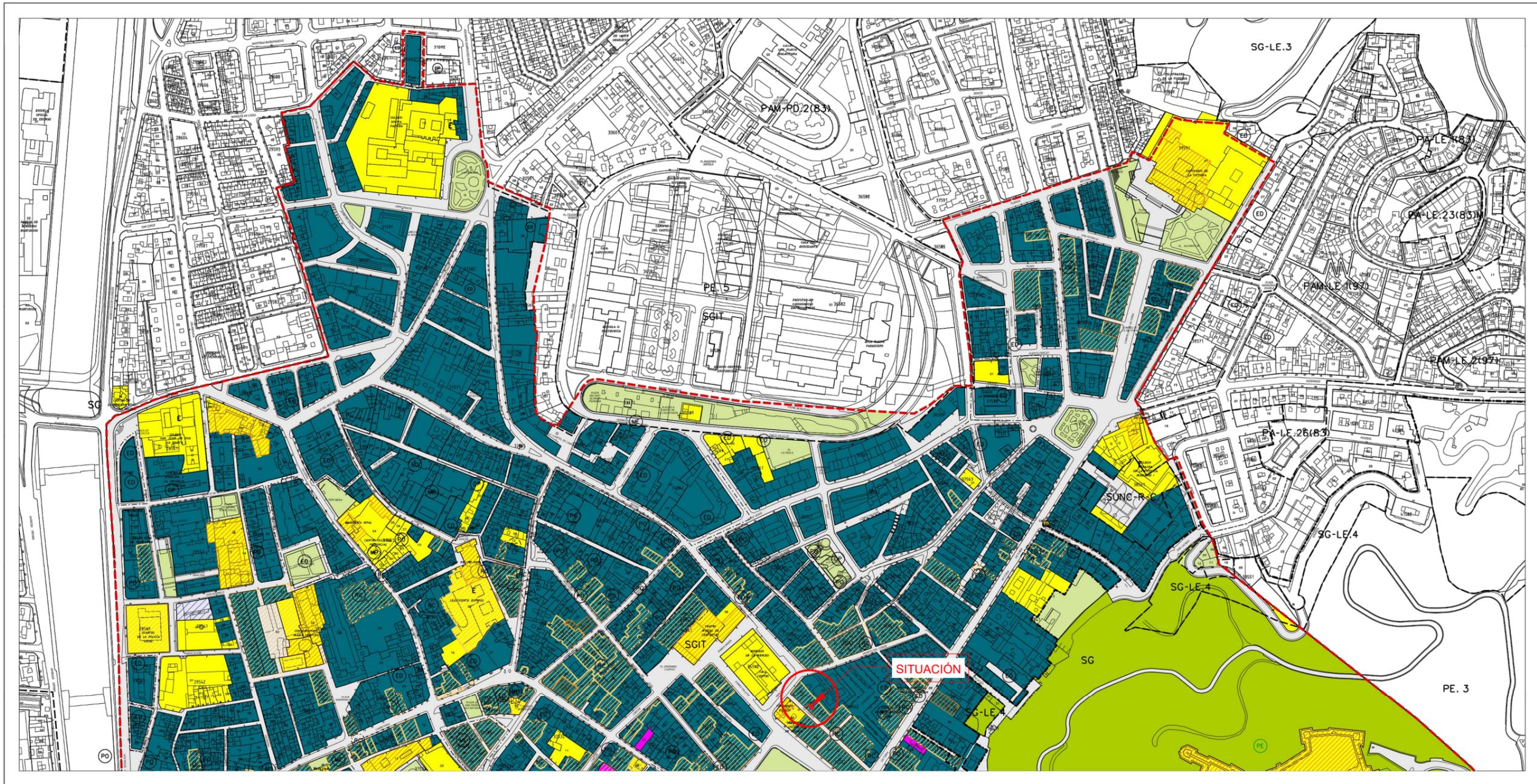
SMP arquitectos

SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53

ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681

JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº: 01



Expedientes de Planeamiento Desarrollados (ME) Modificación de Elementos (MD) Modificación del Planeamiento de Desarrollo (ED) Estudio de Detalle (PC) Modificación Catálogo Edificios Protegidos (DP) Delimitación Poligonal (PO) Propuesta de Ordenación (CU) Convenio Urbanístico		ORDENACION PORMENORIZADA CALIFICACIONES (C) CIUDAD HISTÓRICA - Centro --- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO PAM-PEPRI-CENTRO DOTACIONES (E) ESPACIO LIBRE (EQ) EQUIPAMIENTO (ED) EDUCATIVO (S) SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (D) DEPORTIVO (H) HOTELERO DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS (PI) PROTECCIÓN INTEGRAL (PA) PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA (JC) JARDÍN CATALOGADO	
--	--	---	--



Ayuntamiento de Málaga
 Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de Ordenación		P.2
Ordenación General	FECHA: MARZO 2011	
P.2.2 Calificación PEPRÍ Centro	ESCALA: 1 / 2.000	HOJA: 3/3

REDACCIÓN: gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
 Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO	SITUACIÓN EN PEPRÍ	Nº PROYECTO:	FICHERO:
		FECHA: MARZO 2024	ESCALA: SE



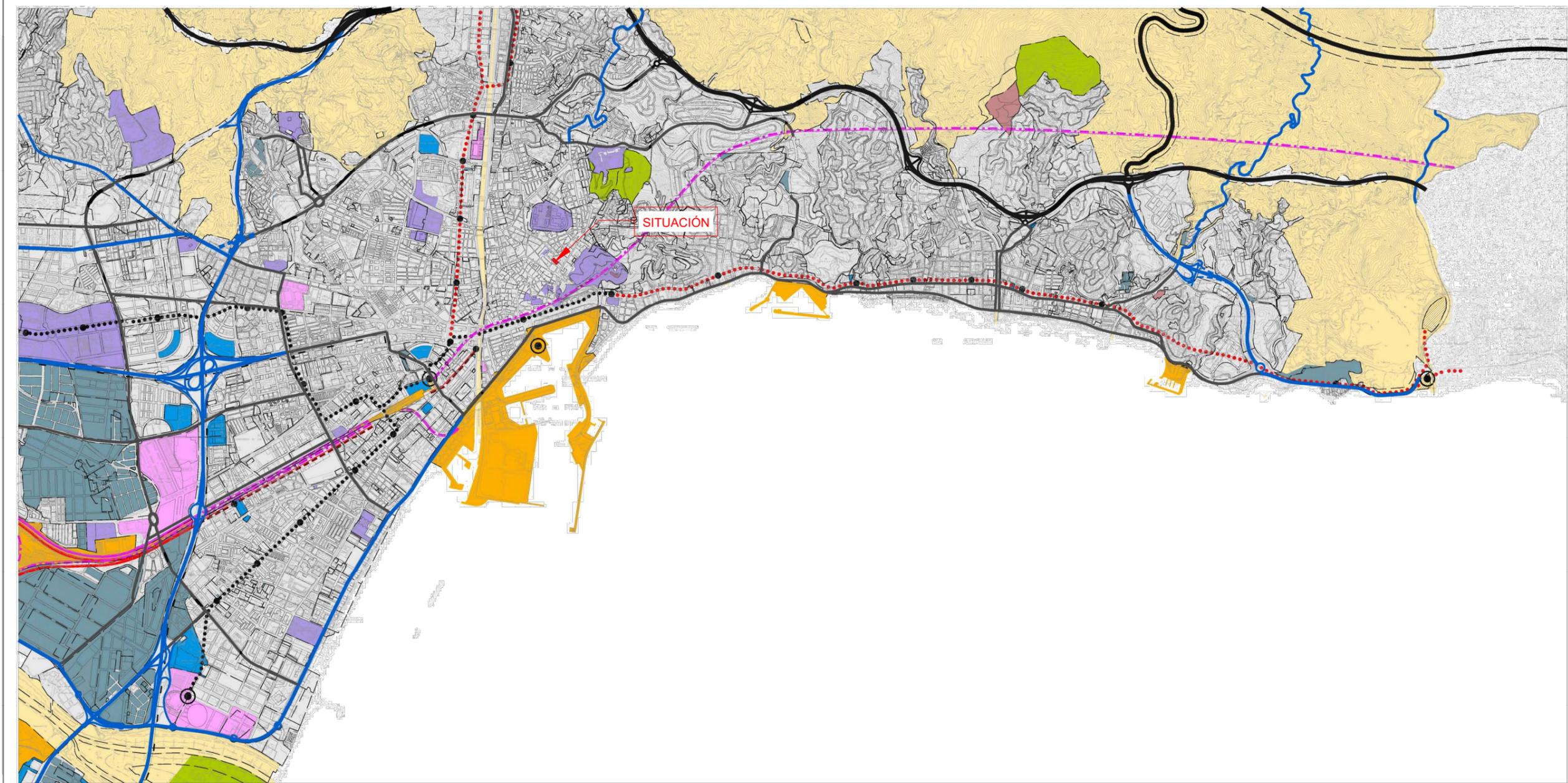
ARQUITECTOS:

Salvador Moreno Peralta
 SALVADOR MORENO PERALTA
 COA de Málaga Nº53

Elena Porrás Heredia
 ELENA PORRAS HEREDIA
 COA de Málaga Nº1681

José Carlos Carrasco Carrión
 JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
 COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:
02



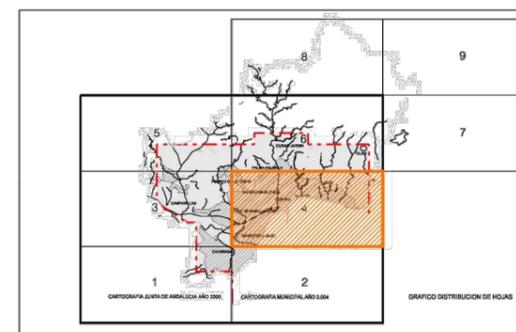
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO

- SNU
- e-RESIDENCIAL
- b-INDUSTRIAL
- c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS
- d-TERCIARIO
- a-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL
- f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
- g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- h-TURÍSTICO

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES.

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Le	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	60
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
f Sectores del territorio afectados o sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los requieran (1).	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g Zonas del territorio con espacios naturales protegidos.	60	60	50
h Sectores del territorio con predominio de suelo de uso turístico.	70	70	65

(1) Según Anexo II del RD.1367/2007



Ayuntamiento de Málaga

Aprobación Definitiva

Documento de Subsanación de Deficiencias

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de Información

Ordenación General

P.2.12 Zonificación Acústica

P.2

FEDIA MARZO 2011

ESCALA 1 / 20.000

HOJA 4/6

REDACCIÓN

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO SITUACIÓN EN ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Nº PROYECTO: FICHERO:
FECHA: MARZO 2024 ESCALA: SE

SMP
arquitectos

ARQUITECTOS:

Salvador Moreno Peralta
SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53

Elena Porrás Heredia
ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681

José Carlos Carrasco Carrión
JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:

03

ORTOFOTO

ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES

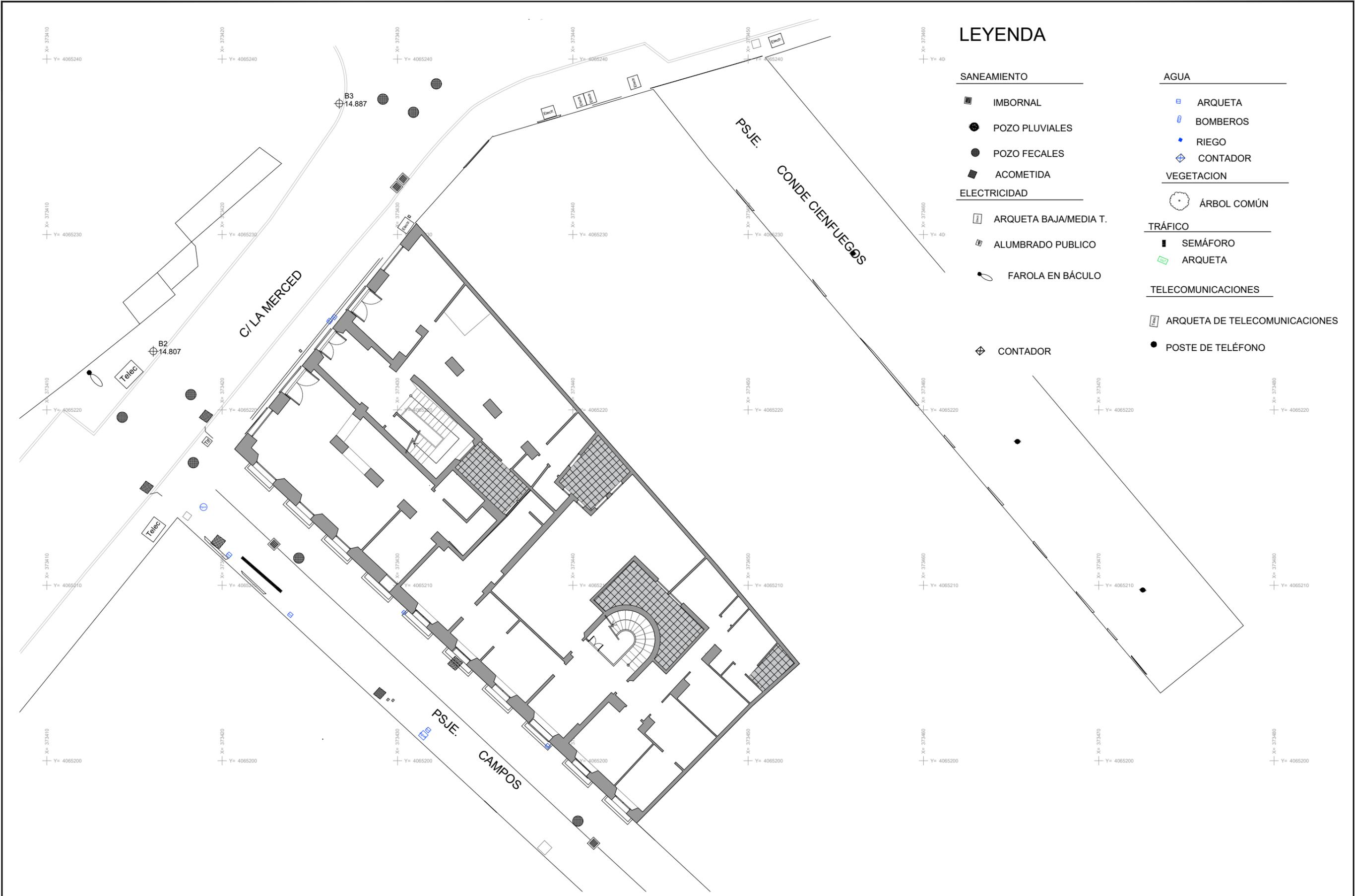
Leyenda



TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO	ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES. ORTOFOTO	Nº PROYECTO:	FICHERO:
		FECHA: OCT 2023	ESCALA: SE

	ARQUITECTOS:				HOJA Nº: 04
	SALVADOR MORENO PERALTA COA de Málaga Nº53				



LEYENDA

SANEAMIENTO

- IMBORNAL
- POZO PLUVIALES
- POZO FECALES
- ACOMETIDA

ELECTRICIDAD

- ARQUETA BAJA/MEDIA T.
- ALUMBRADO PUBLICO
- FAROLA EN BÁCULO
- CONTADOR

AGUA

- ARQUETA
- BOMBEROS
- RIEGO
- CONTADOR

VEGETACION

- ÁRBOL COMÚN

TRÁFICO

- SEMÁFORO
- ARQUETA

TELECOMUNICACIONES

- ARQUETA DE TELECOMUNICACIONES
- POSTE DE TELÉFONO

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
 Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO	ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.	Nº PROYECTO:	FICHERO:
	TOPOGRÁFICO	FECHA: MARZO 2024	ESCALA: 1/100



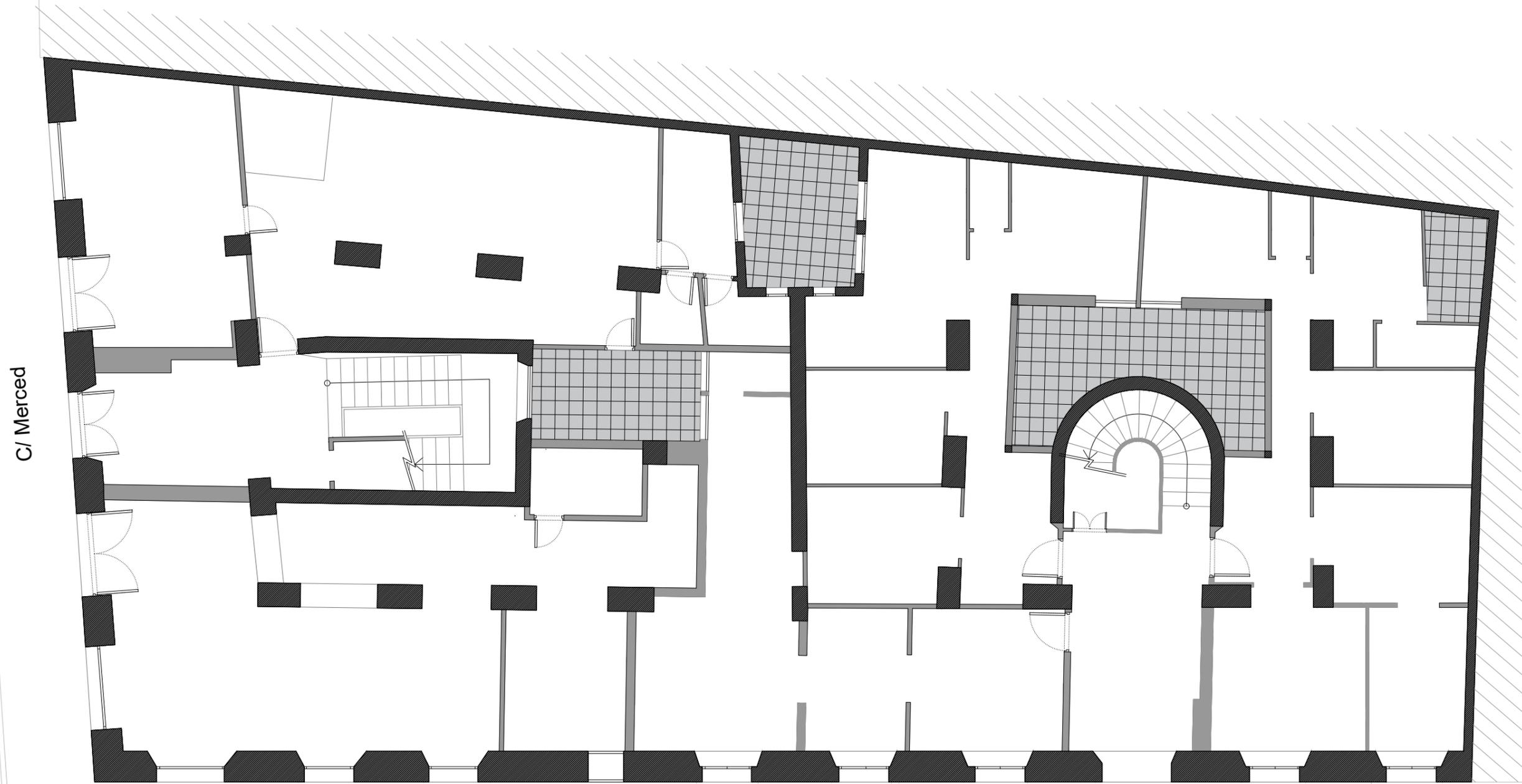
ARQUITECTOS:

 SALVADOR MORENO PERALTA
 COA de Málaga Nº53

ELENA PORRÁS HEREDIA
 COA de Málaga Nº1681

JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
 COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:
05



Pasaje de Campos

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
 Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.
 PLANTA BAJA

Nº PROYECTO: FICHERO:
 FECHA: MARZO 2024 ESCALA: 1/100



ARQUITECTOS:

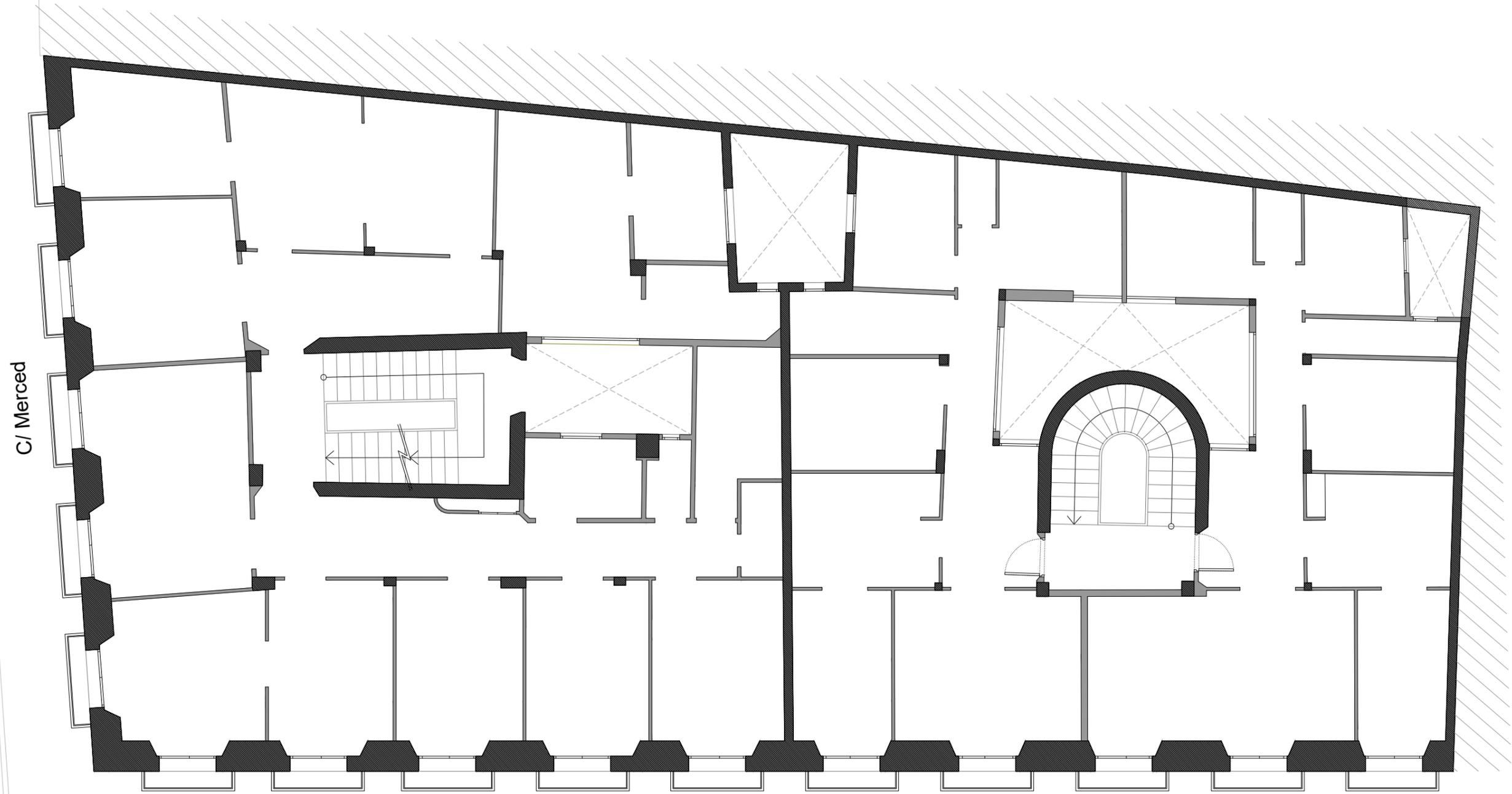
Salvador Moreno Peralta
 SALVADOR MORENO PERALTA
 COA de Málaga Nº53

Elena Porrás Heredia
 ELENA PORRAS HEREDIA
 COA de Málaga Nº1681

José Carlos Carrasco Carrión
 JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
 COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:

06



Pasaje de Campos

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
 Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.
 PLANTA TIPO. PRIMERA Y SEGUNDA.

Nº PROYECTO: FICHERO:
 FECHA: MARZO 2024 ESCALA: 1/100



ARQUITECTOS:

[Signature]
 SALVADOR MORENO PERALTA
 COA de Málaga Nº53

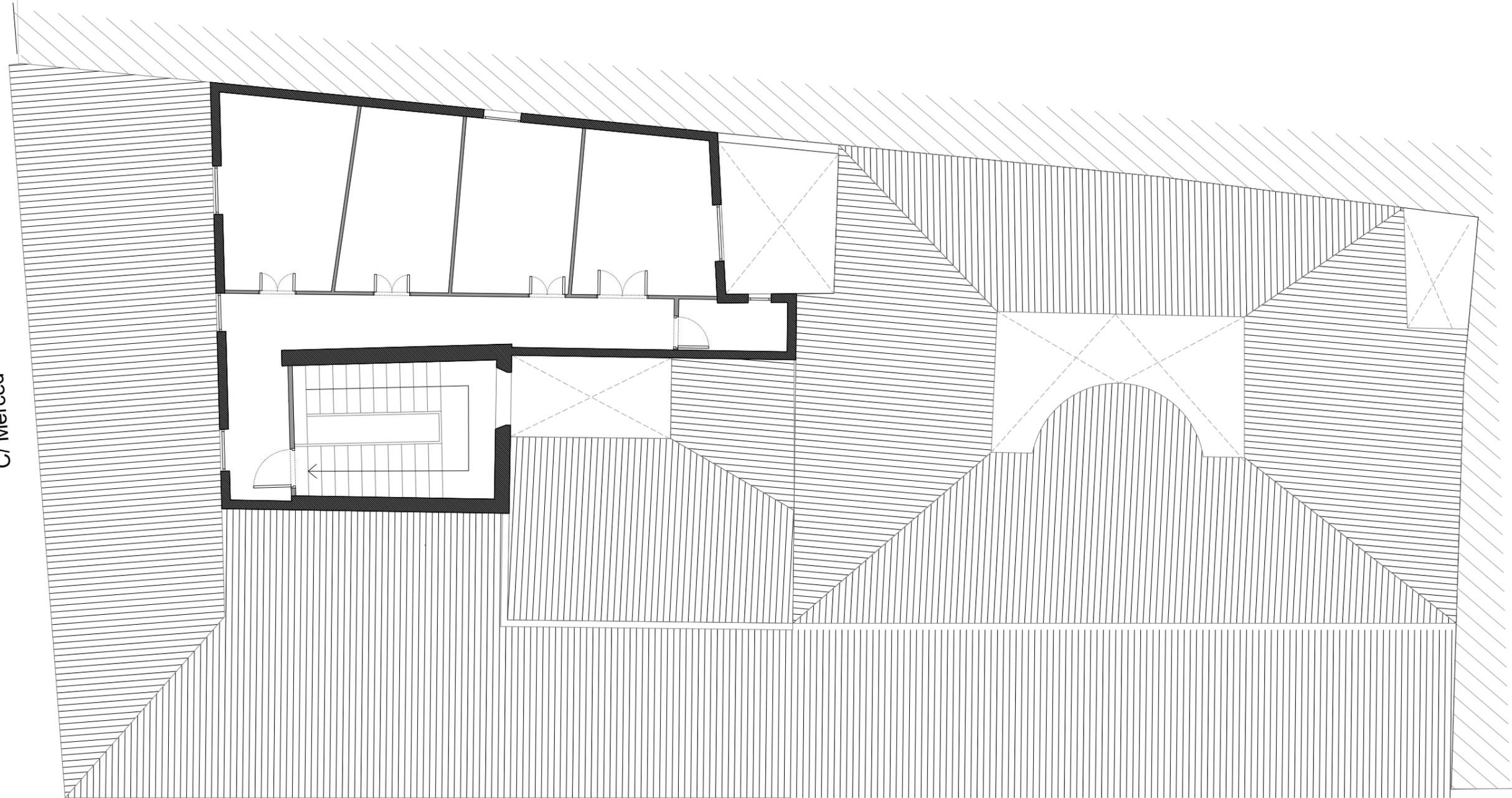
[Signature]
 ELENA PORRAS HEREDIA
 COA de Málaga Nº1681

[Signature]
 JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
 COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:

07

C/ Merced



Pasaje de Campos

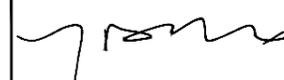
TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.
PLANTA ATICO.

Nº PROYECTO: FICHERO:
FECHA: MARZO 2024 ESCALA: 1/100

SMP
arquitectos

ARQUITECTOS:


SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53

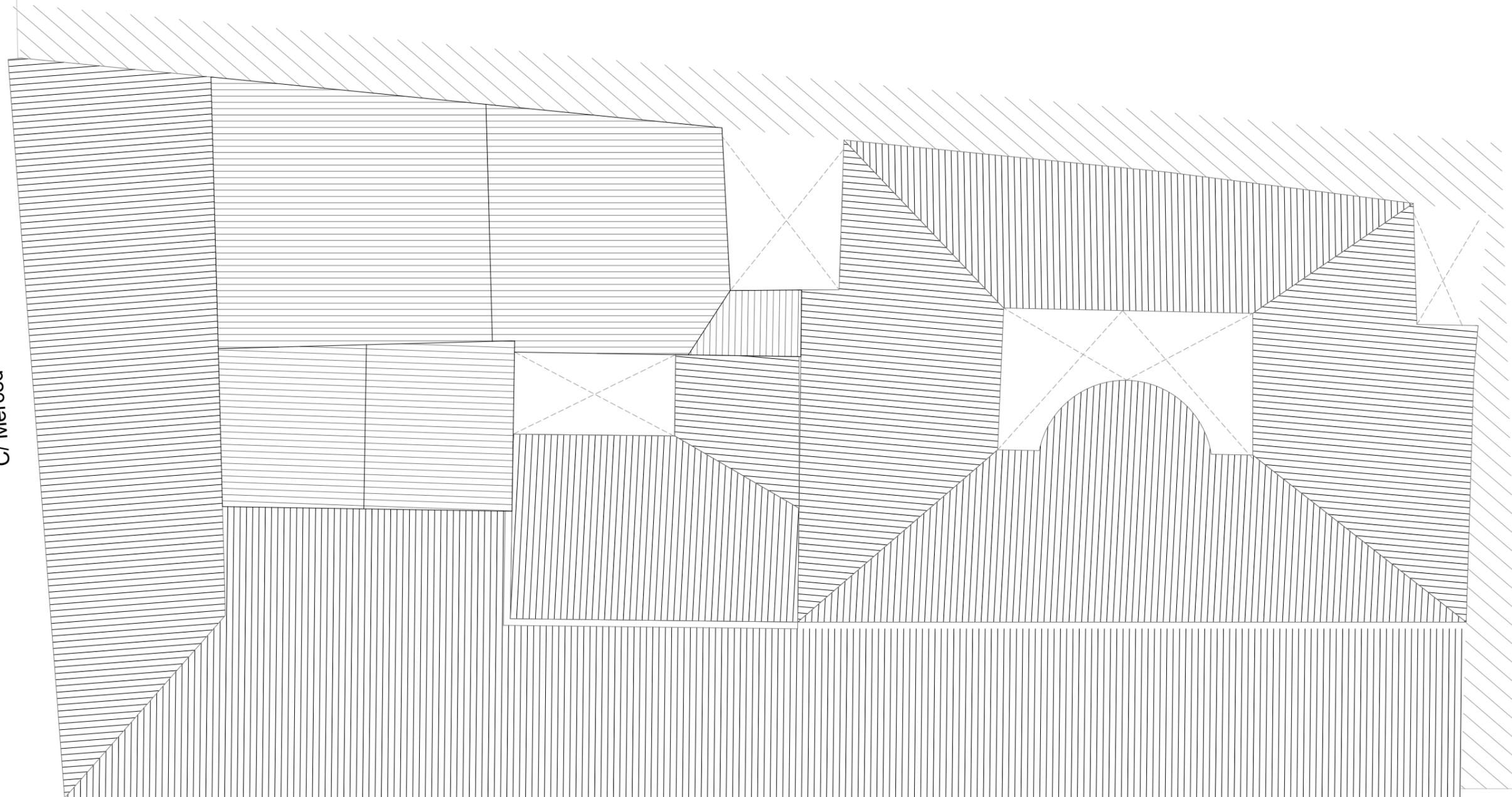

ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681


JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:

08

C/ Merced



Pasaje de Campos

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.
ALZADOS Y SECCIONES. ALZADO PASAJE DE CAMPOS.

Nº PROYECTO: FICHERO:
FECHA: MARZO 2024 ESCALA: 1/100

SMP
arquitectos

ARQUITECTOS:


SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53


ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681


JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:

09

ALZADO PASAJE DE CAMPOS
[A1-A1']

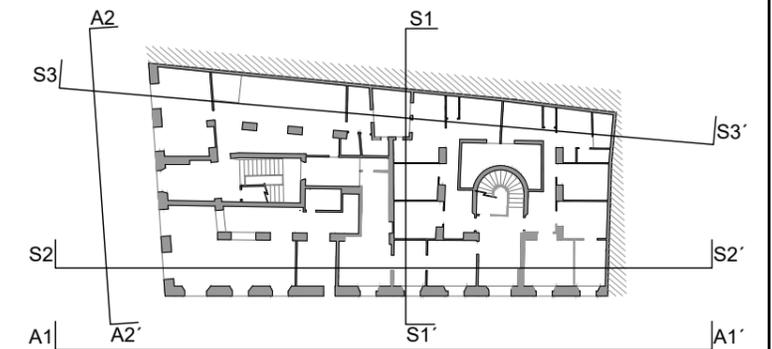
C/MERCED

PLANTA ÁTICO
+25.31 M

PLANTA SEGUNDA
+21.77 M

PLANTA PRIMERA
+17.93 M

PLANTA BAJA
+14.21 M



TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.
ALZADOS Y SECCIONES. ALZADO CALLE LA MERCED

Nº PROYECTO: FICHERO:
FECHA: MARZO 2024 ESCALA: 1/100

SMP
arquitectos

ARQUITECTOS:

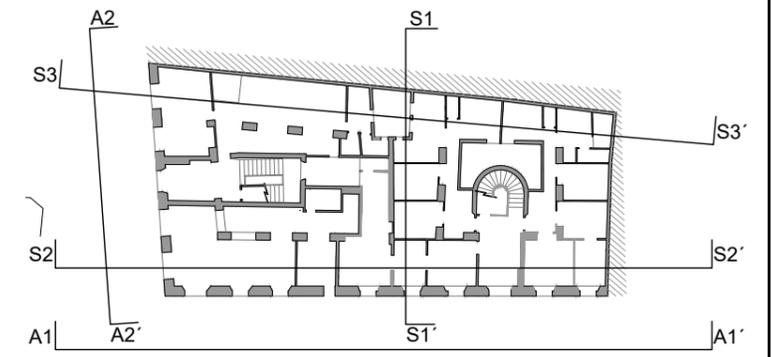
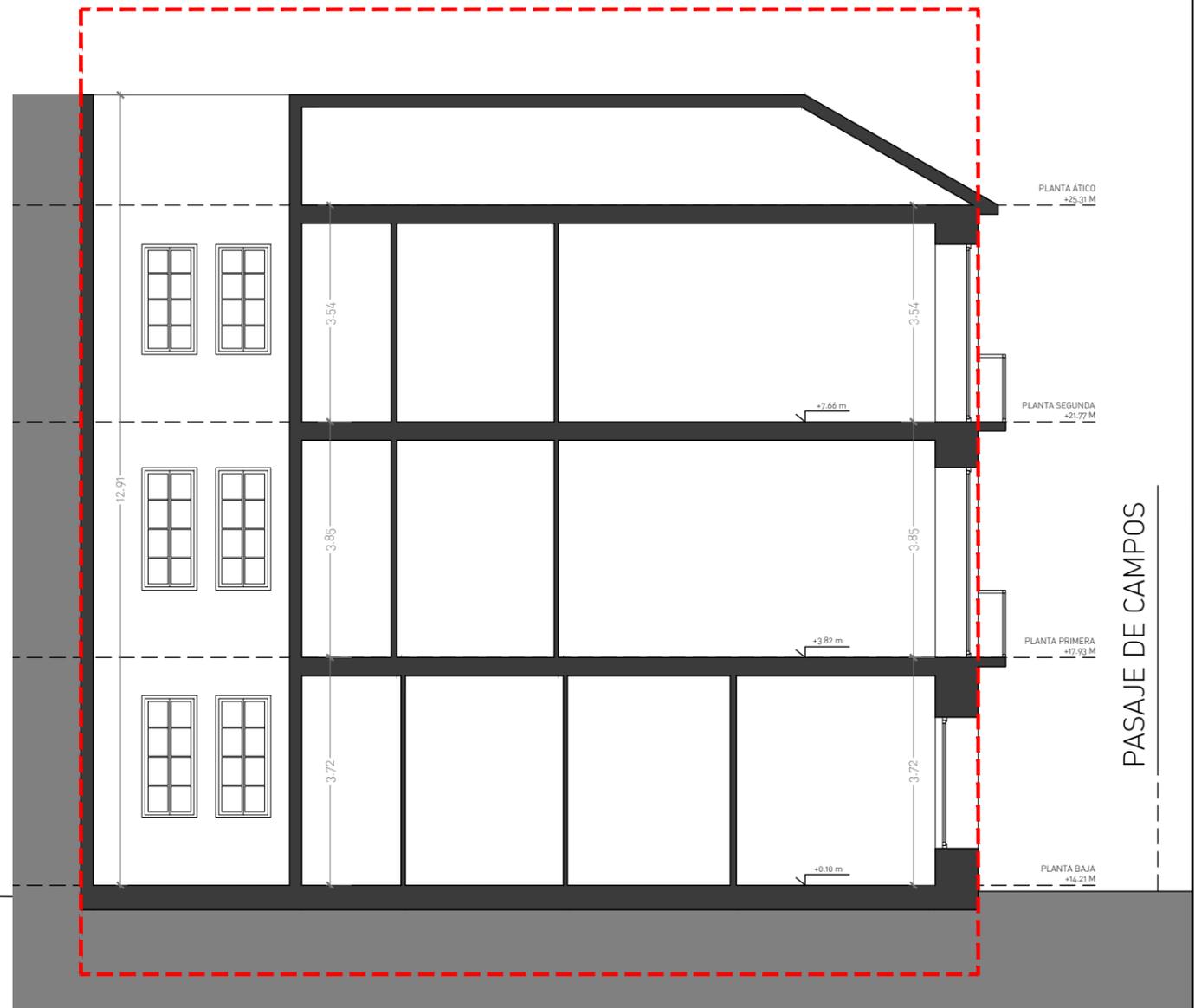
Salvador Moreno Peralta
SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53

Elena Porrás Heredia
ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681

José Carlos Carrasco Carrión
JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:

10



NOTA:
-Las cotas de elevación de los niveles se han tenido en cuenta respecto el nivel del mar.

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO	ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.	Nº PROYECTO:	FICHERO:
	ALZADOS Y SECCIONES. ALZ. C/MERCED (A2-A2') Y SECCIÓN (S1-S1')	FECHA: MARZO 2024	ESCALA: 1/100

	ARQUITECTOS:			HOJA Nº: 11
	 SALVADOR MORENO PERALTA COA de Málaga Nº53	 ELENA PORRAS HEREDIA COA de Málaga Nº1681	 JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN COA de Málaga Nº1838	

EDIFICIO MERCED 4

EDIFICIO PASAJE DE CAMPOS 14

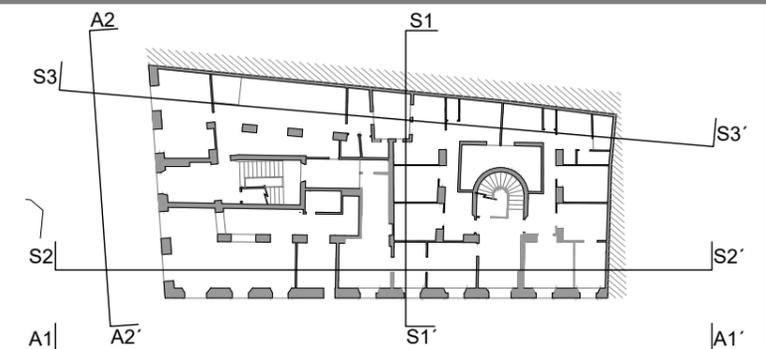
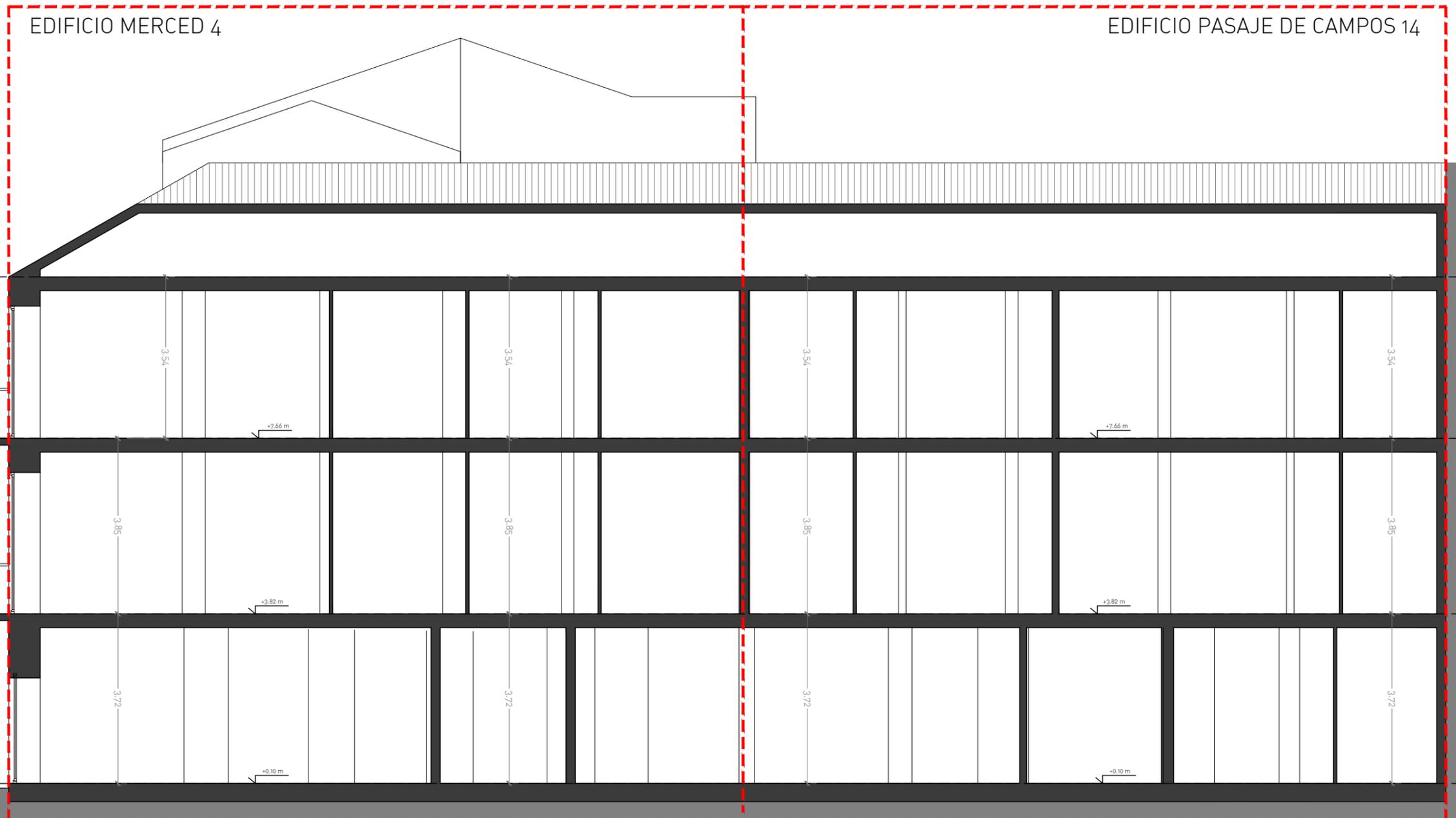
C/MERCED

PLANTA ÁTICO
+25.91 M

PLANTA SEGUNDA
+21.77 M

PLANTA PRIMERA
+17.93 M

PLANTA BAJA
+16.21 M



TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.
ALZADOS Y SECCIONES. SECCIÓN LONGITUDINAL (S2-S2')

Nº PROYECTO: FICHERO:
FECHA: MARZO 2024 ESCALA: 1/100



ARQUITECTOS:



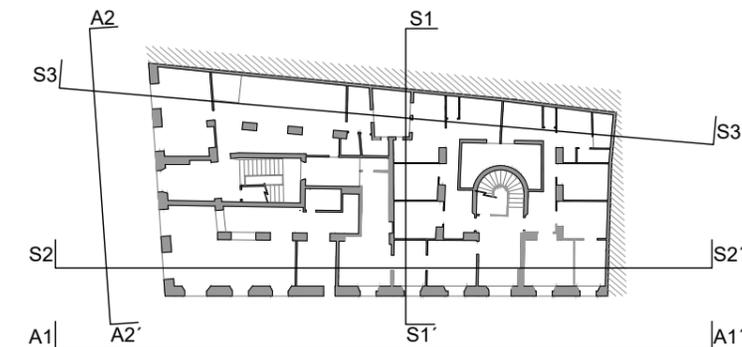
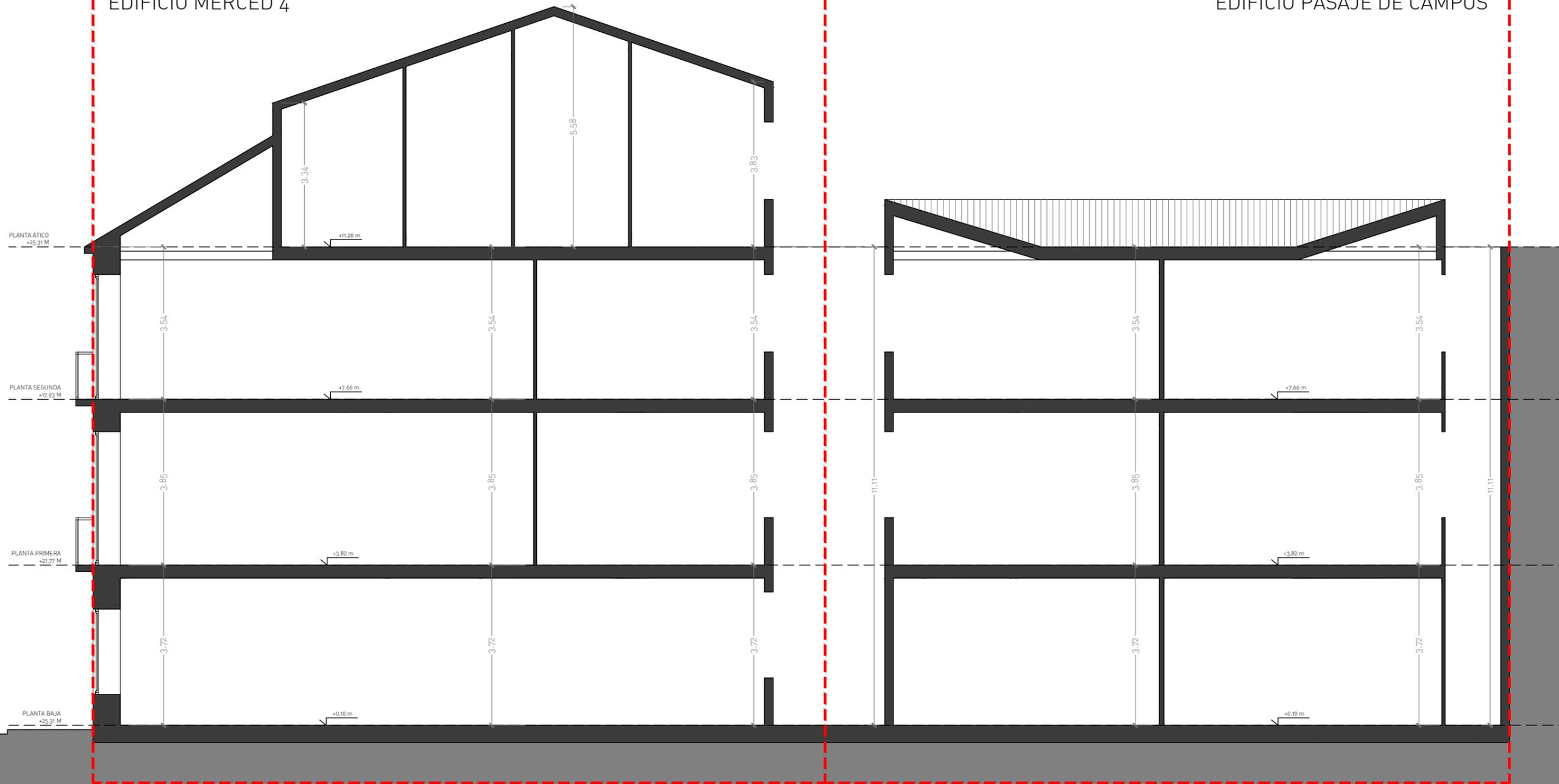
 SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53
 ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681
 JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:
12

EDIFICIO MERCED 4

EDIFICIO PASAJE DE CAMPOS

C/MERCED



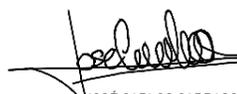
TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.
ALZADOS Y SECCIONES. SECCIÓN LONGITUDINAL (3-3')

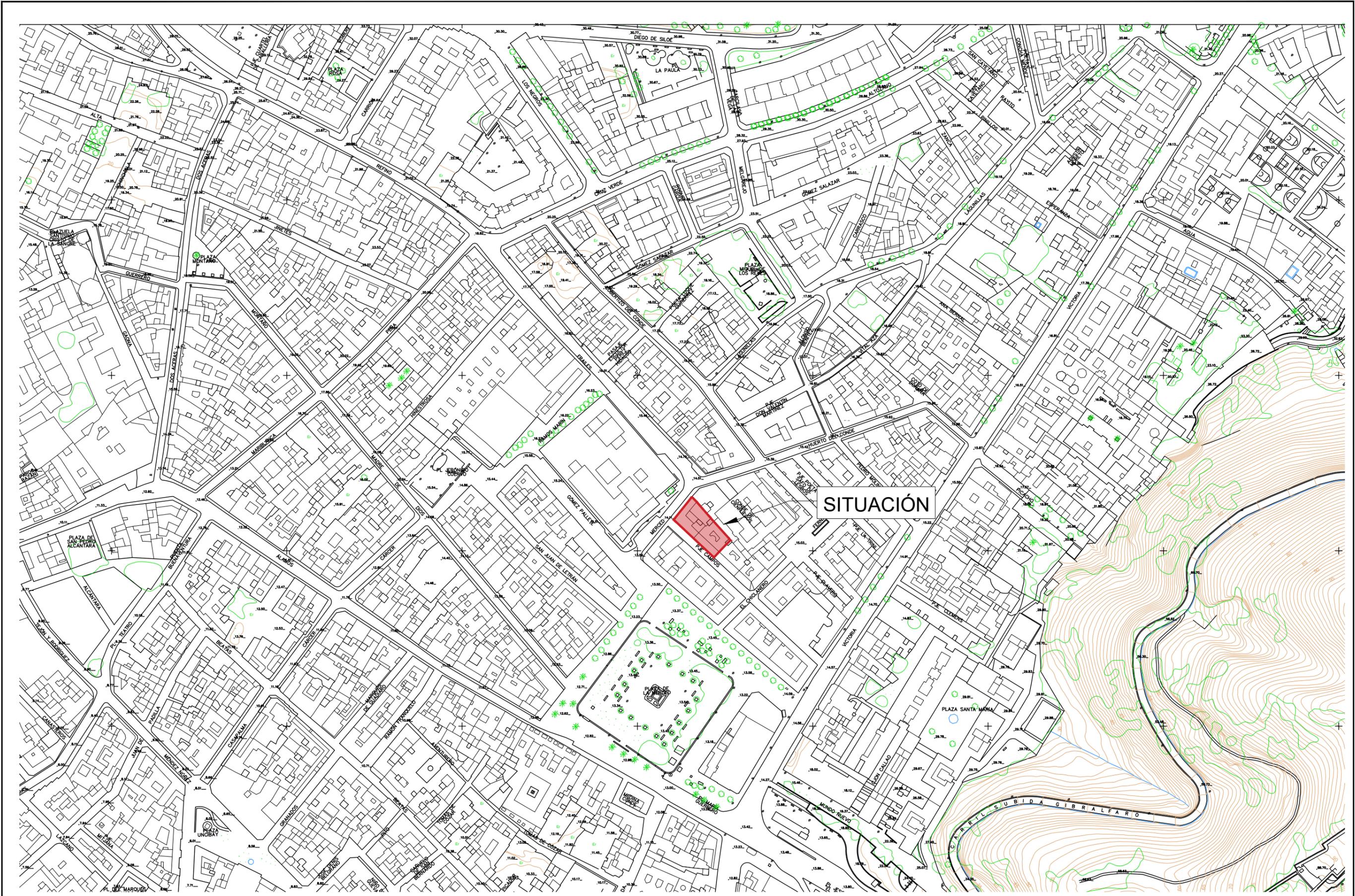
Nº PROYECTO: FICHERO:
FECHA: MARZO 2024 ESCALA: 1/100



ARQUITECTOS:



 SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53
 ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681
 JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:
13



TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
 Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO	PROPUESTA. EMPLAZAMIENTO.
-------	---------------------------

Nº PROYECTO:	FICHERO:
FECHA: MARZO 2024	ESCALA: 1/2000



ARQUITECTOS:

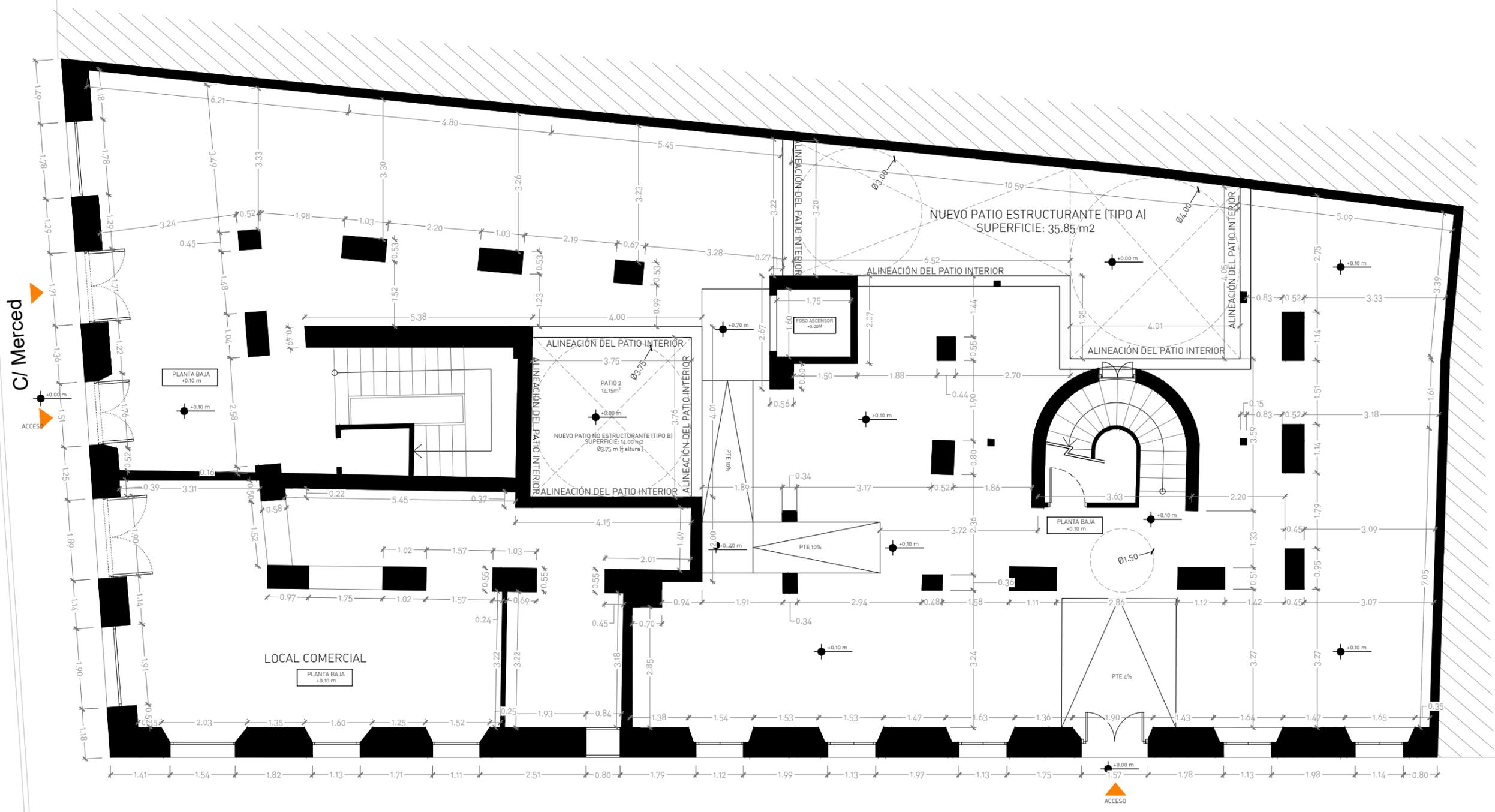
Salvador Moreno Peralta
 SALVADOR MORENO PERALTA
 COA de Málaga Nº53

Elena Porrás Heredia
 ELENA PORRAS HEREDIA
 COA de Málaga Nº1681

José Carlos Carrasco Carrión
 JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
 COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:
14

	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2) EDIFICACIONES ACTUALES	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2) SEGÚN ESTUDIO DETALLE
P.BAJA	441,85	438,95
P.PRIMERA (TIPO)	441,85	424,85
P.SEGUNDA (TIPO)	441,85	424,85
P.ÁTICO	90,8	105,70
TOTAL	1416,35	1394,35



Pasaje de Campos

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
 Promotor: Merced Real Estate S.L.

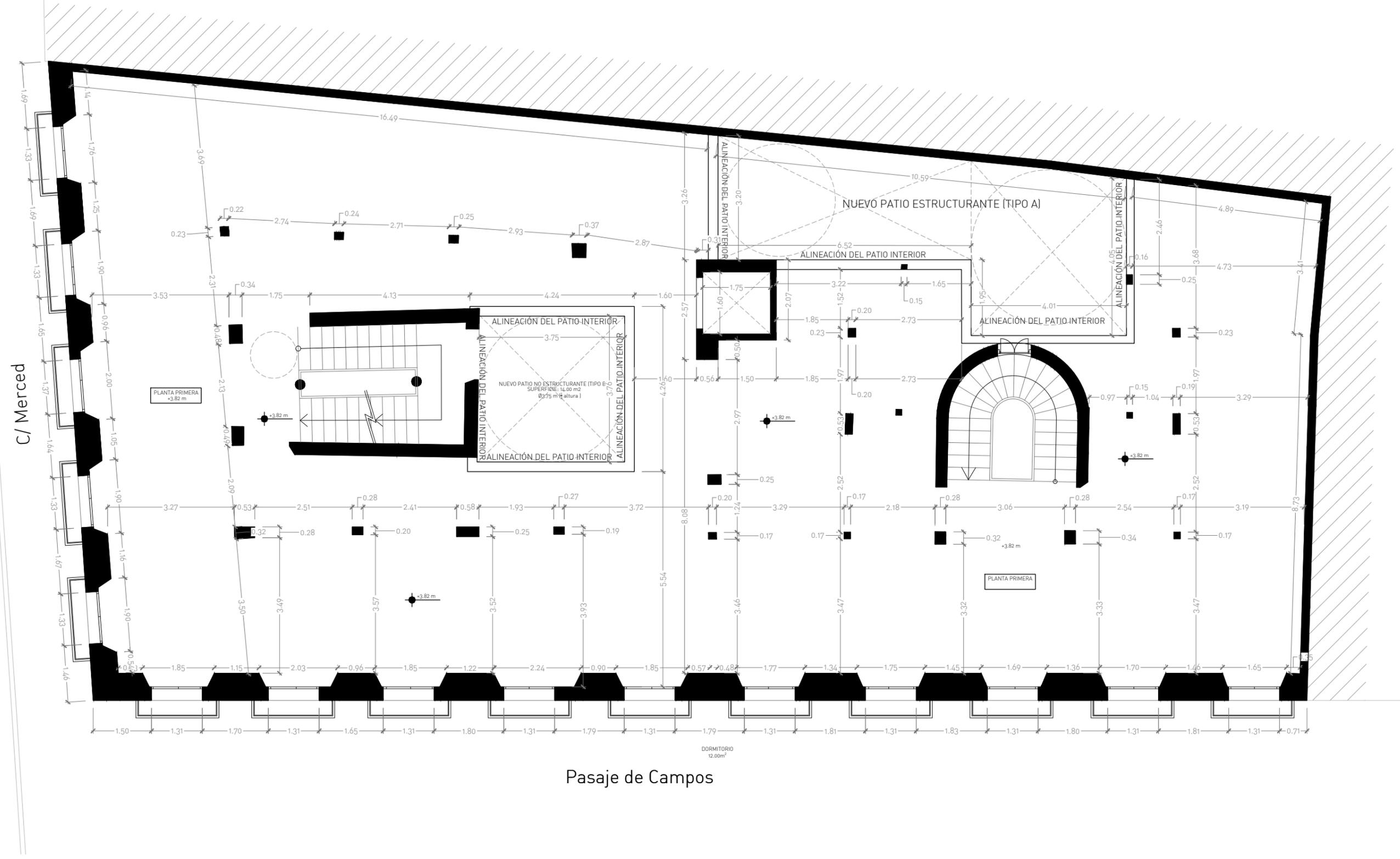
PLANO	PROPUESTA	Nº PROYECTO:	FICHERO:
	PLANTA BAJA	FECHA: MARZO 2024	ESCALA: 1/100



ARQUITECTOS:
Salvador Moreno Peralta
 SALVADOR MORENO PERALTA
 COA de Málaga Nº53
Elena Porrás Heredia
 ELENA PORRAS HEREDIA
 COA de Málaga Nº1681
José Carlos Carrasco Carrión
 JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
 COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:
15

	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2) EDIFICACIONES ACTUALES	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2) SEGÚN ESTUDIO DETALLE
P.BAJA	441,85	438,95
P.PRIMERA (TIPO)	441,85	424,85
P.SEGUNDA (TIPO)	441,85	424,85
P.ÁTICO	90,8	105,70
TOTAL	1416,35	1394,35



Pasaje de Campos

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
 Promotor: Merced Real Estate S.L.

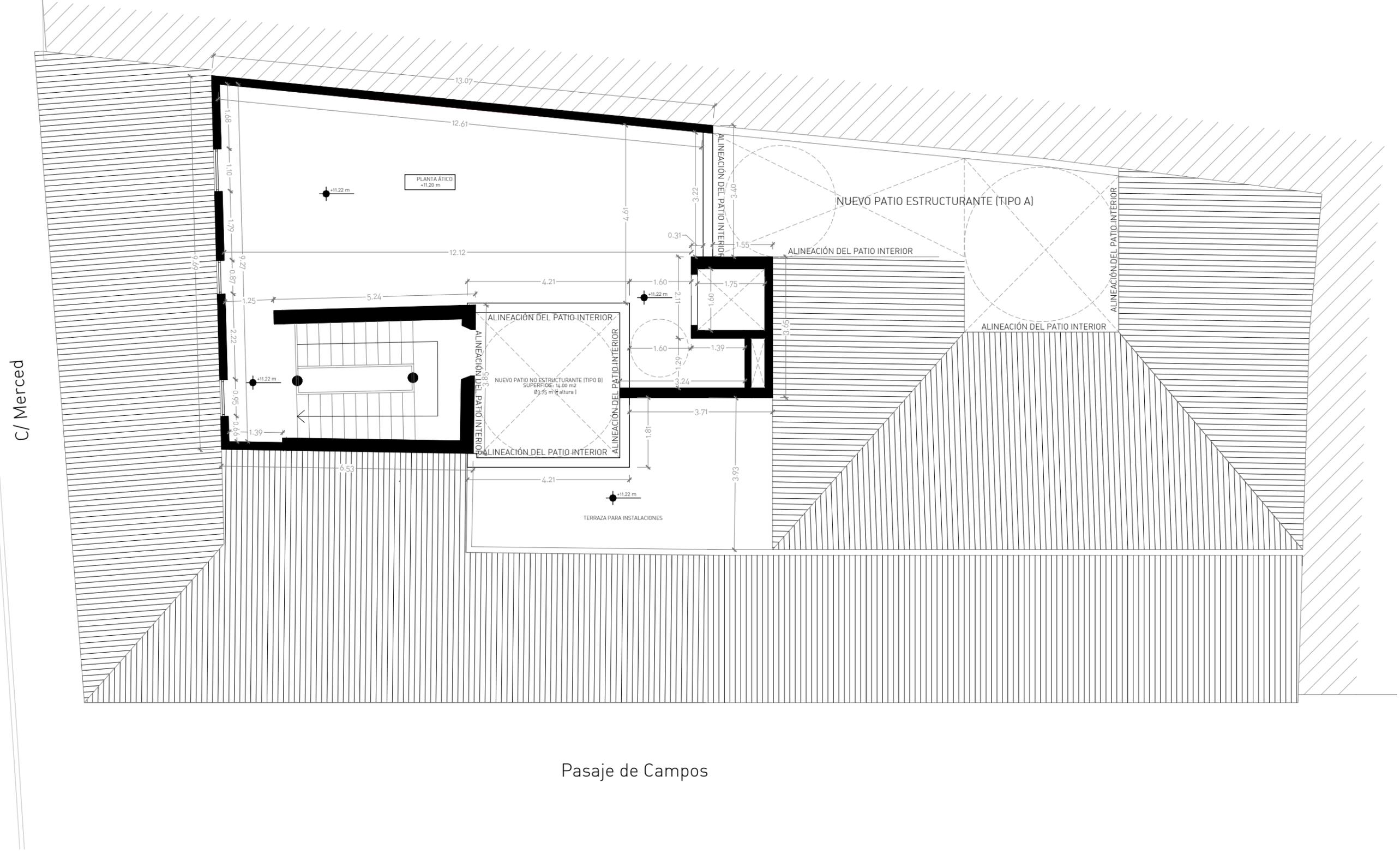
PLANO	PROPUESTA	Nº PROYECTO:	FICHERO:
	PLANTA TIPO. PRIMERA Y SEGUNDA.	FECHA: MARZO 2024	ESCALA: 1/100



ARQUITECTOS:
Salvador Moreno Peralta
 SALVADOR MORENO PERALTA
 COA de Málaga Nº53
Elena Porrás Heredia
 ELENA PORRAS HEREDIA
 COA de Málaga Nº1681
José Carlos Carrasco Carrión
 JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
 COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:
16

	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2) EDIFICACIONES ACTUALES	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2) SEGÚN ESTUDIO DETALLE
P.BAJA	441,85	438,95
P.PRIMERA (TIPO)	441,85	424,85
P.SEGUNDA (TIPO)	441,85	424,85
P.ÁTICO	90,8	105,70
TOTAL	1416,35	1394,35



Pasaje de Campos

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
 Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO	PROPUESTA	Nº PROYECTO:	FICHERO:
	PLANTA ÁTICO.	FECHA: MARZO 2024	ESCALA: 1/100



ARQUITECTOS:

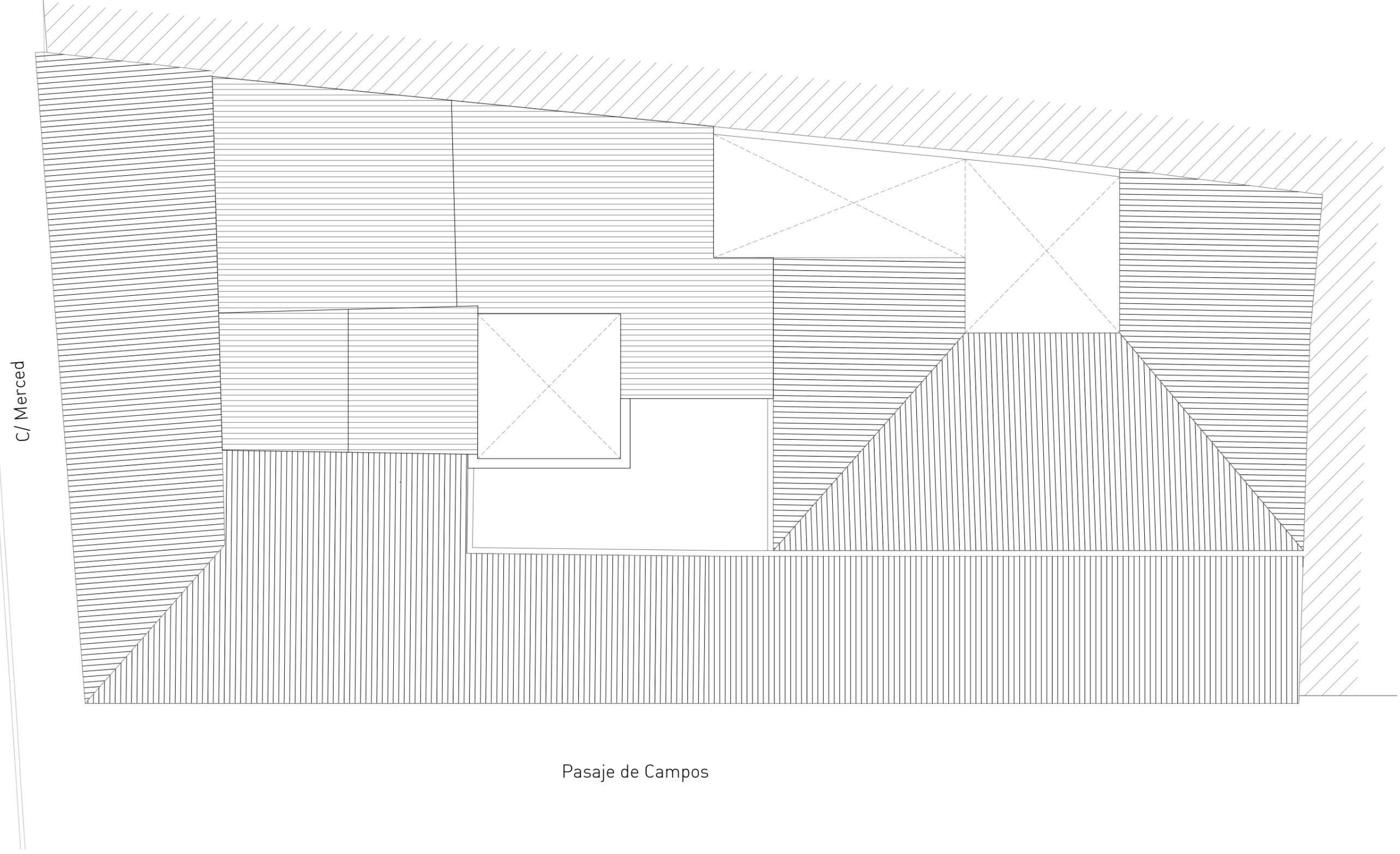
Salvador Moreno Peralta
 SALVADOR MORENO PERALTA
 COA de Málaga Nº53

Elena Porrás Heredia
 ELENA PORRAS HEREDIA
 COA de Málaga Nº1681

José Carlos Carrasco Carrión
 JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
 COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:
17

	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2) EDIFICACIONES ACTUALES	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2) SEGÚN ESTUDIO DETALLE
P.BAJA	441,85	438,95
P.PRIMERA (TIPO)	441,85	424,85
P.SEGUNDA (TIPO)	441,85	424,85
P.ÁTICO	90,8	105,70
TOTAL	1416,35	1394,35



Pasaje de Campos

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
 Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO	PROPUESTA	Nº PROYECTO:	FICHERO:
	PLANTA DE CUBIERTA	FECHA: MARZO 2024	ESCALA: 1/100



ARQUITECTOS:

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53

ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681

JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:
18

ALZADO PASAJE DE CAMPOS
(A1-A1')

C/MERCED

PLANTA ÁTICO
+25.31 M

PLANTA SEGUNDA
+21.77 M

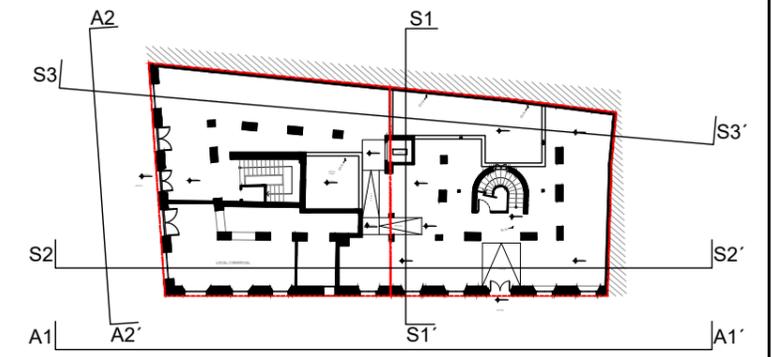
PLANTA PRIMERA
+17.93 M

PLANTA BAJA
+14.21 M



NOTA:
-Las cotas de elevación de los niveles se han tenido en cuenta respecto el nivel del mar.

NOTA: Al acometer las obras de rehabilitación del inmueble para la adaptación del local comercial se atenderá a las normas inherentes de las Declaraciones Responsables, las cuales remiten a la GUIA DE INTERVENCIÓN EN FACHADAS DE LOCALES COMERCIALES DEL PEPRI-CENTRO.



TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO	PROPUESTA ALZADOS Y SECCIONES. ALZADO PASAJE DE CAMPOS (A1-A1')	Nº PROYECTO:	FICHERO:
		FECHA: MARZO 2024	ESCALA: 1/100



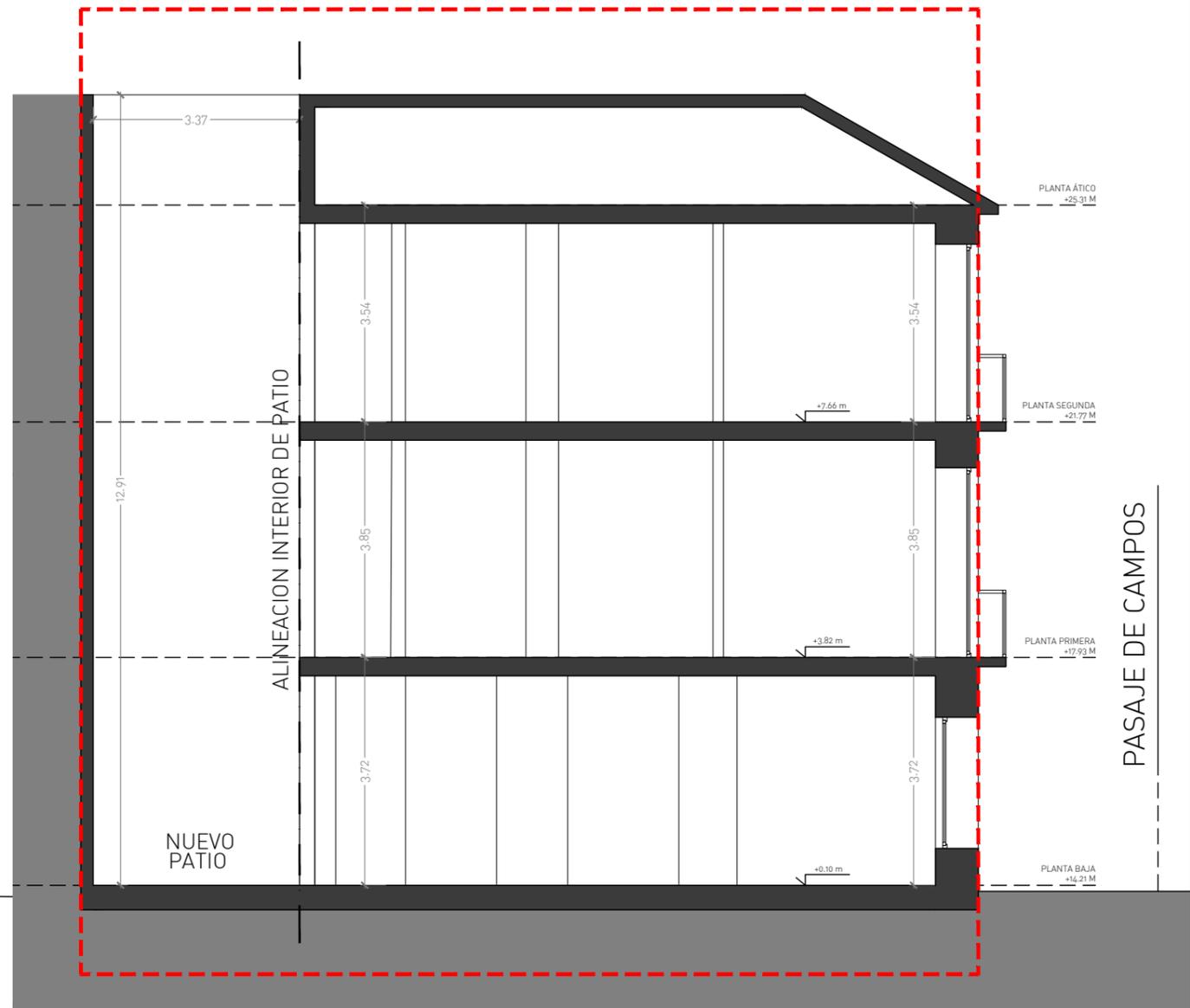
ARQUITECTOS:

Salvador Moreno Peralta
SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53

Elena Porrás Heredia
ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681

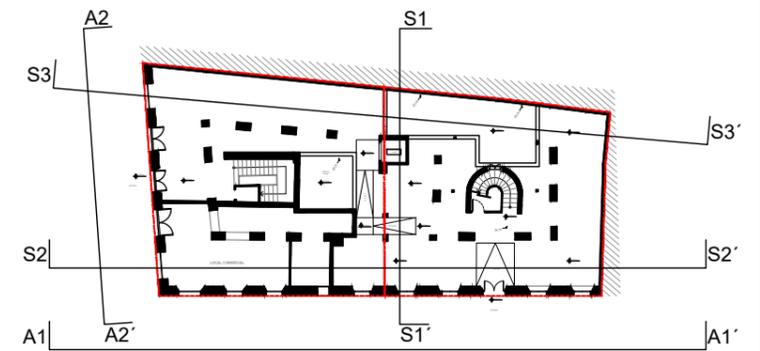
José Carlos Carrasco Carrión
JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:
19



NOTA:
-Las cotas de elevación de los niveles se han tenido en cuenta respecto el nivel del mar.

NOTA: Al acometer las obras de rehabilitación del inmueble para la adaptación del local comercial se atenderá a las normas inherentes de las Declaraciones Responsables, las cuales remiten a la GUIA DE INTERVENCIÓN EN FACHADAS DE LOCALES COMERCIALES DEL PEPRI-CENTRO.



TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

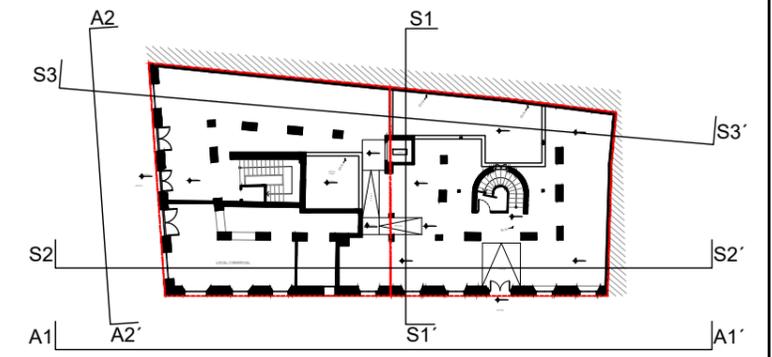
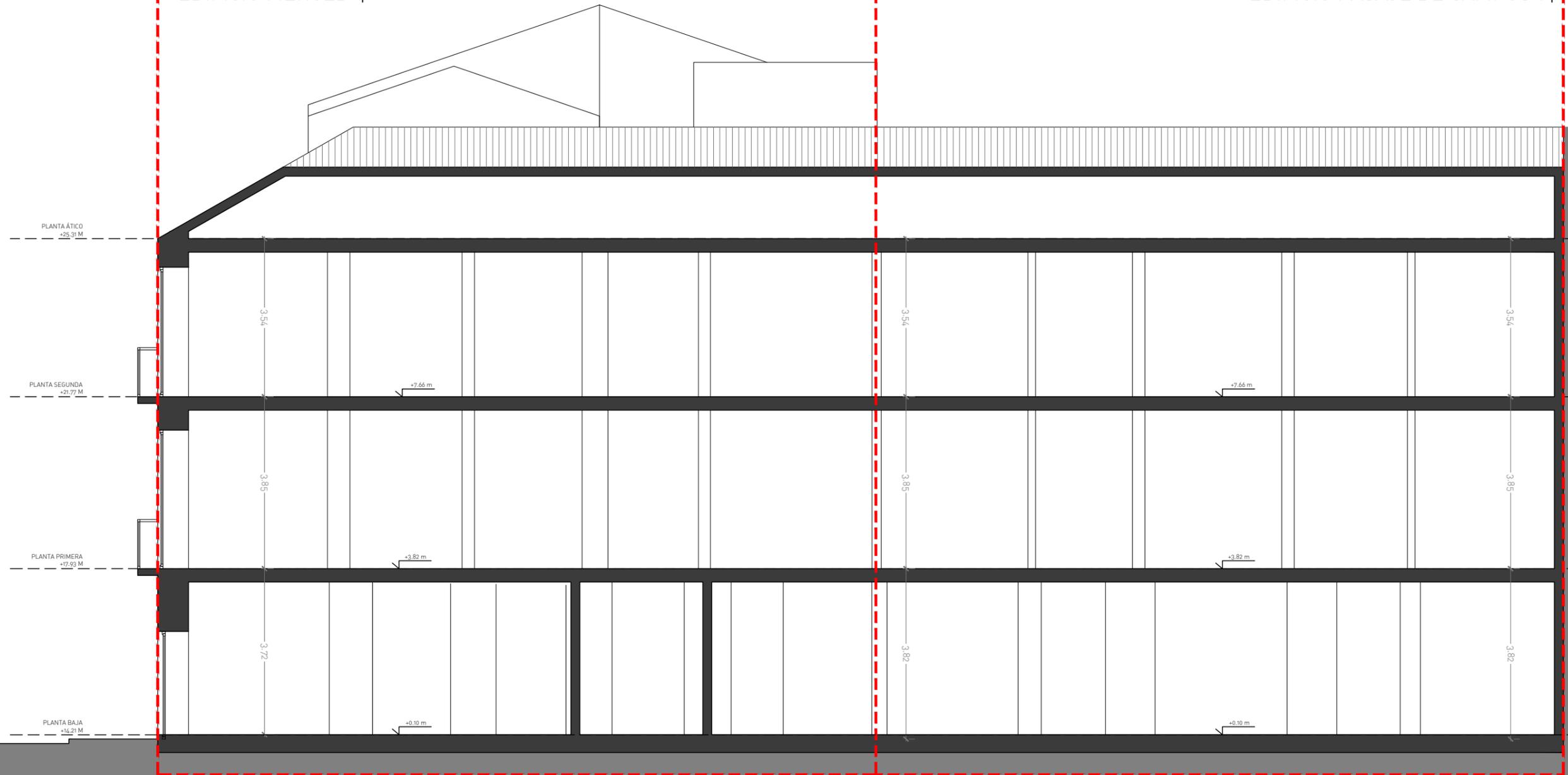
PLANO	PROPUESTA. ALZADOS Y SECCIONES.	Nº PROYECTO:	FICHERO:
	ALZADO CALLE LA MERCED (A2-A2') Y SECCIÓN (S1-S1')	FECHA: MARZO 2024	ESCALA: 1/100

	ARQUITECTOS:		HOJA Nº: 20
	 SALVADOR MORENO PERALTA COA de Málaga Nº53	 ELENA PORRAS HEREDIA COA de Málaga Nº1681	

EDIFICIO MERCED 4

EDIFICIO PASAJE DE CAMPOS 14

C/MERCED



NOTA:
-Las cotas de elevación de los niveles se han tenido en cuenta respecto el nivel del mar.

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO	PROPUESTA.ALZADOS Y SECCIONES	Nº PROYECTO:	FICHERO:
	SECCIÓN LONGITUDINAL (S2-S2')	FECHA: MARZO 2024	ESCALA: 1/100



ARQUITECTOS:

[Signature]
SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53

[Signature]
ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681

[Signature]
JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:
21

SECCIÓN LONGITUDINAL
(S2-S2')

C/MERCED

EDIFICIO MERCED 4

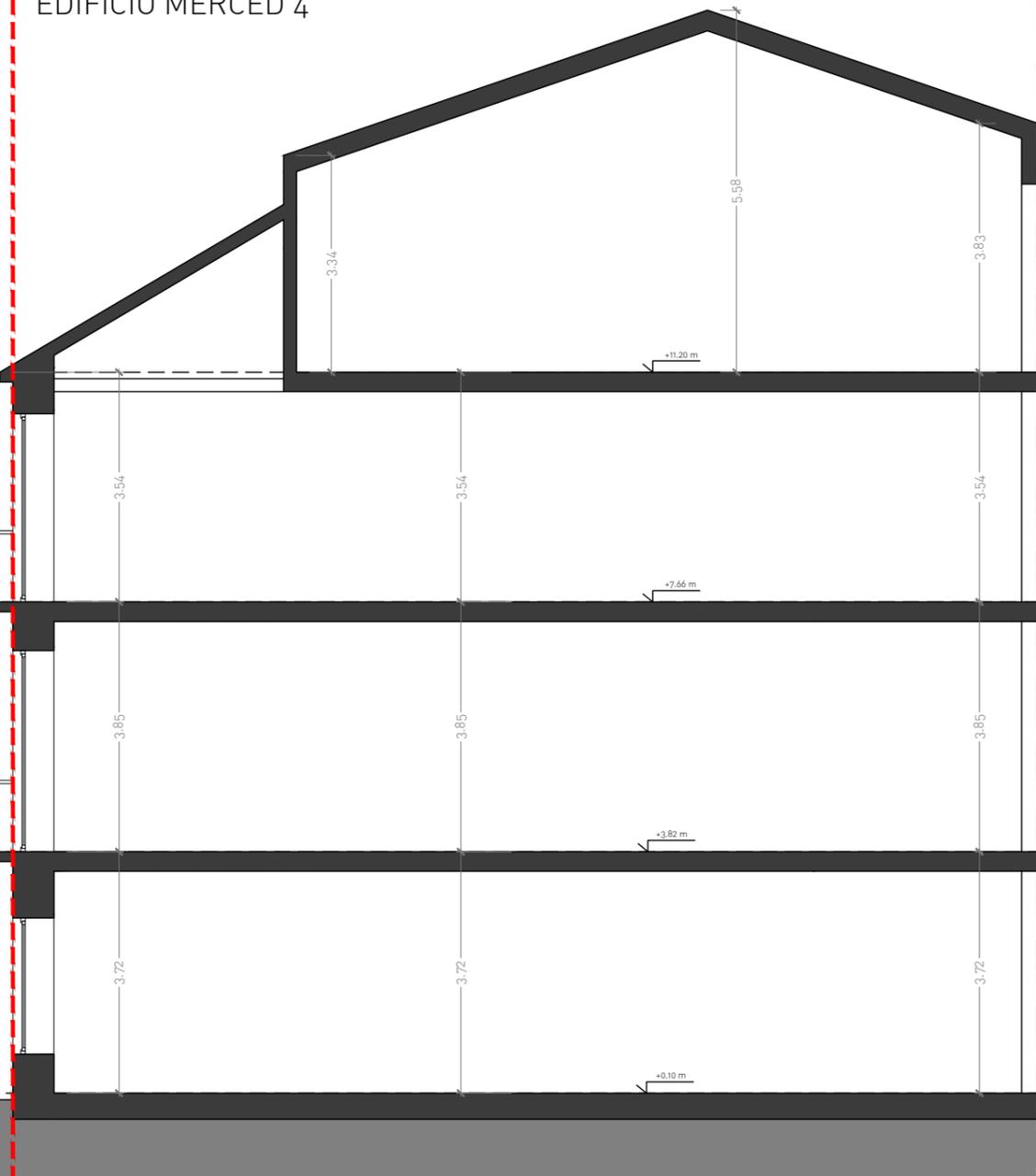
EDIFICIO PASAJE DE CAMPOS 14

PLANTA ÁTICO
+25.31 M

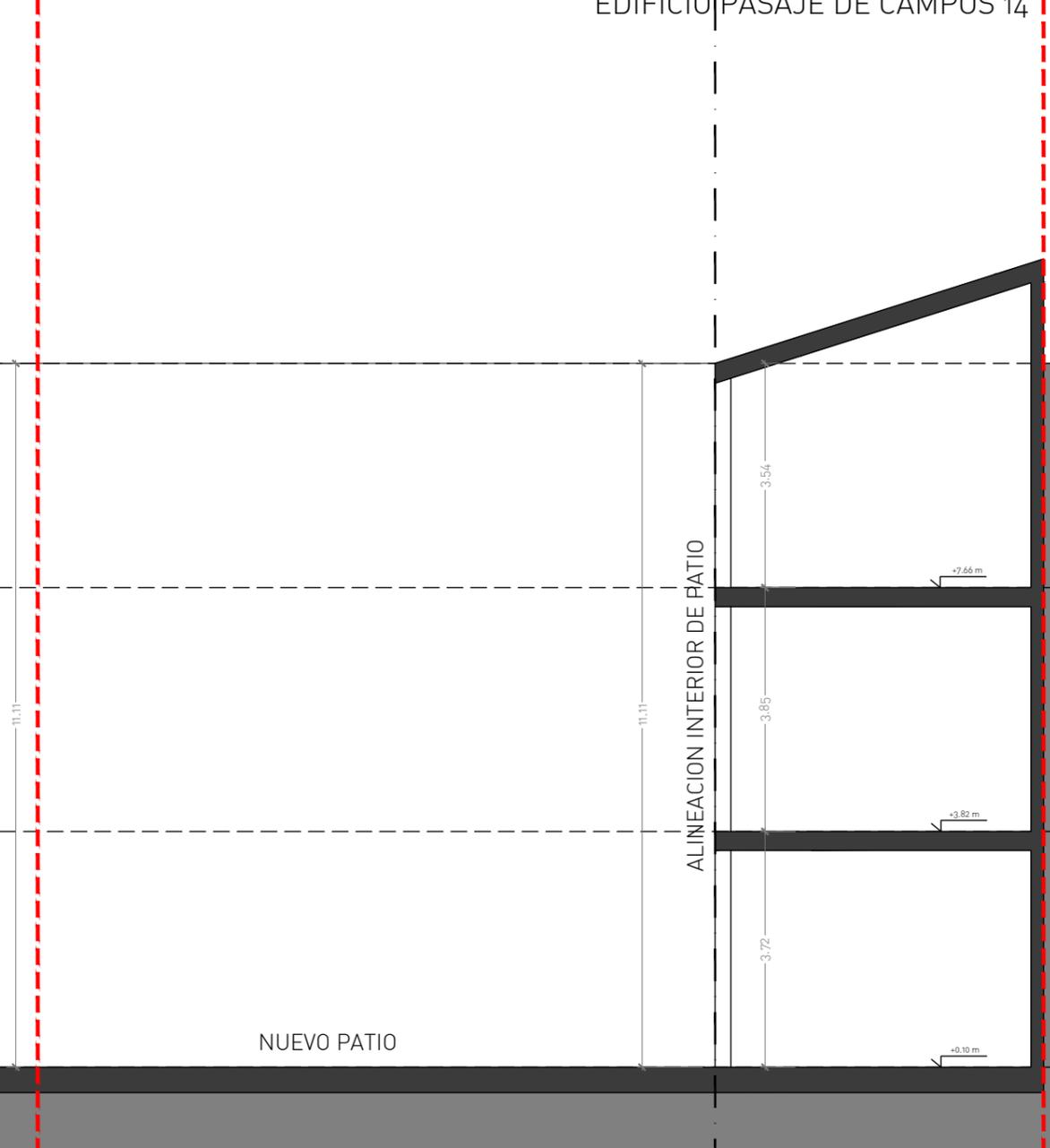
PLANTA SEGUNDA
+21.77 M

PLANTA PRIMERA
+17.93 M

PLANTA BAJA
+4.29 M



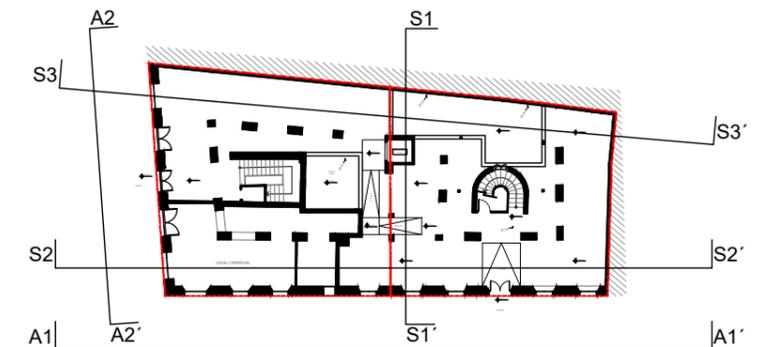
ALINEACION INTERIOR DE PATIO



ALINEACION INTERIOR DE PATIO

NUEVO PATIO

NOTA:
-Las cotas de elevación de los niveles se han tenido en cuenta respecto el nivel del mar.



TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO PROPUESTA.ALZADOS Y SECCIONES.
SECCIÓN LONGITUDINAL (S3-S3')

Nº PROYECTO: FICHERO:
FECHA: MARZO 2024 ESCALA: 1/100

SMP
arquitectos

ARQUITECTOS:

[Signature]
SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53

[Signature]
ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681

[Signature]
JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:

22

SUP. CONSTRUIDAS ORDENACIÓN NO VINCULANTE:

Sup. parcela: 475 m²

Sup. construida planta baja: 436.70 m²

Sup. construida planta primera: 422.35 m²

Sup. construida planta segunda: 422.35 m²

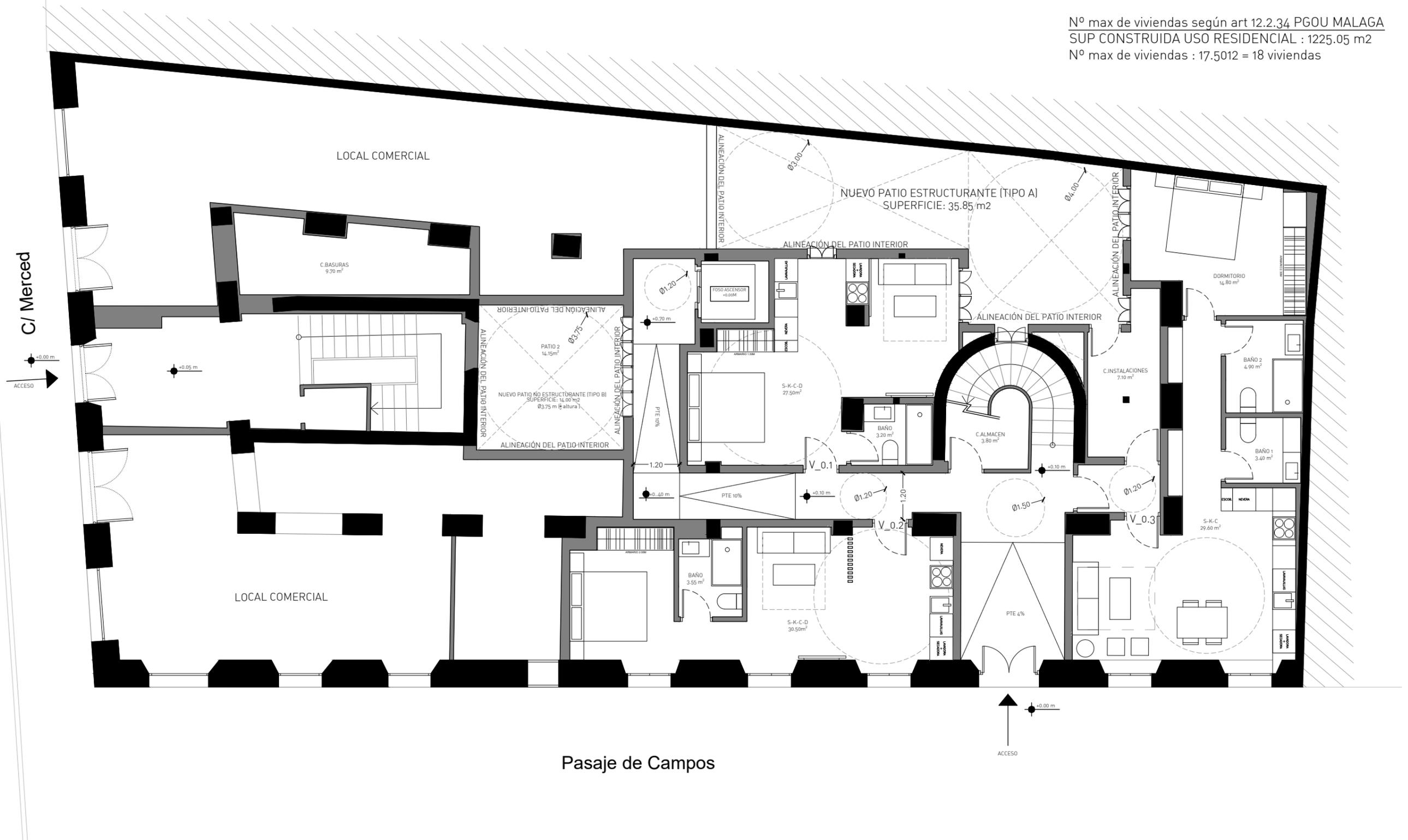
Sup. contruida ático : 105.90 m²

SUP. CONSTRUIDA TOTAL: 1387.30 m²

Nº max de viviendas según art 12.2.34 PGOU MALAGA

SUP CONSTRUIDA USO RESIDENCIAL : 1225.05 m²

Nº max de viviendas : 17.5012 = 18 viviendas



TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
 Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO PROPUESTA DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE (VIVIENDAS)
 Planta baja

Nº PROYECTO: FICHERO:
 FECHA: MARZO 2024 ESCALA: 1/100



ARQUITECTOS:

Salvador Moreno Peralta
 SALVADOR MORENO PERALTA
 COA de Málaga Nº53

Elena Porrás Heredia
 ELENA PORRAS HEREDIA
 COA de Málaga Nº1681

José Carlos Carrasco Carrión
 JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
 COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:

23

SUP. CONSTRUIDAS ORDENACIÓN NO VINCULANTE:

Sup. parcela: 475 m²

Sup. construida planta baja: 436.70 m²

Sup. construida planta primera: 422.35 m²

Sup. construida planta segunda: 422.35 m²

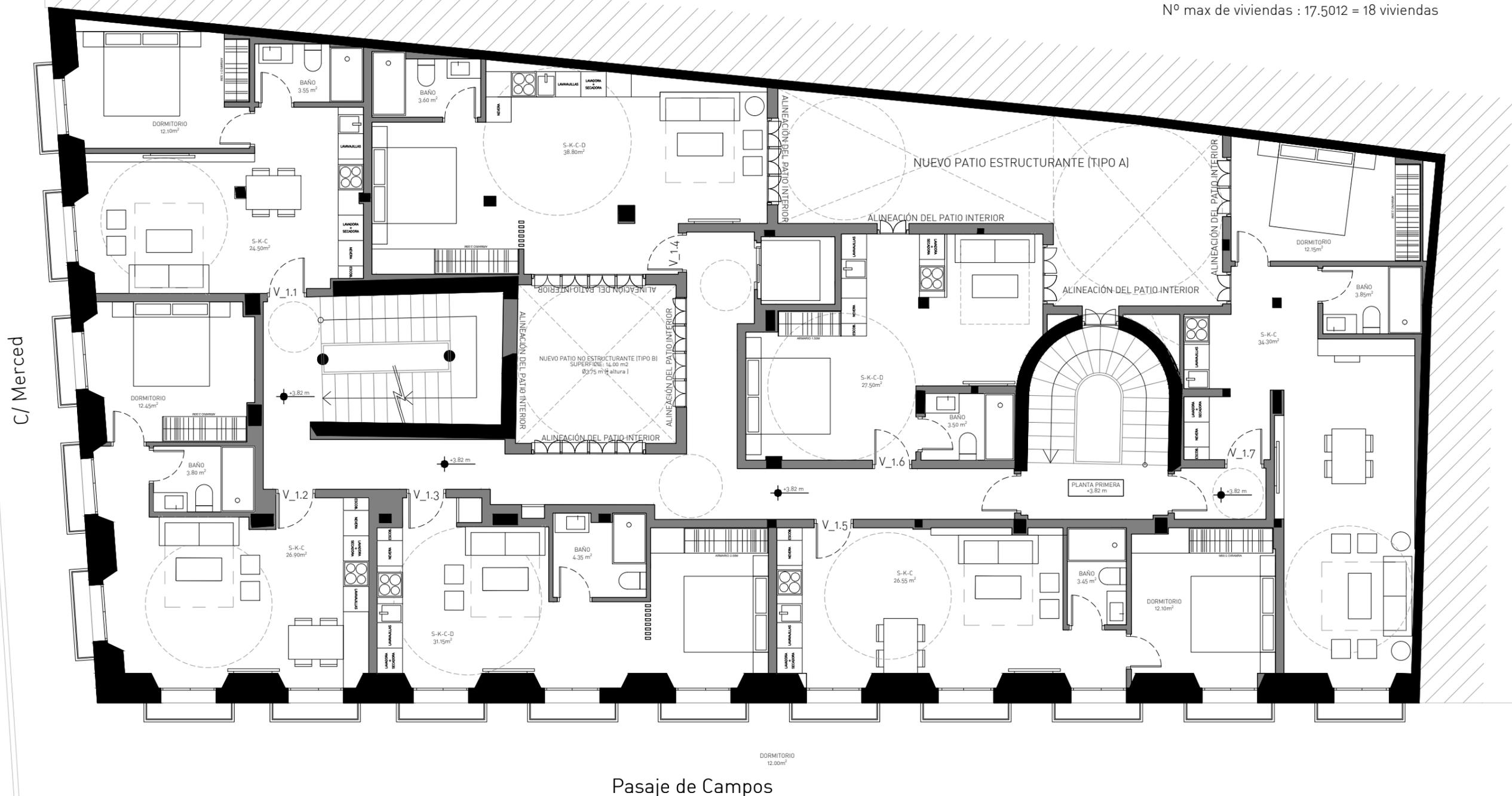
Sup. contruida ático : 105.90 m²

SUP. CONSTRUIDA TOTAL: 1387.30 m²

Nº max de viviendas según art 12.2.34 PGOU MALAGA

SUP CONSTRUIDA USO RESIDENCIAL : 1225.05 m²

Nº max de viviendas : 17.5012 = 18 viviendas



TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO PROPUESTA DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE (VIVIENDAS)
Planta tipo (primera y segunda)

Nº PROYECTO: FICHERO:
FECHA: MARZO 2024 ESCALA: 1/100



ARQUITECTOS:

Salvador Moreno Peralta
SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53

Elena Porras Heredia
ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681

José Carlos Carrasco Carrión
JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:

24

SUP. CONSTRUIDAS ORDENACIÓN NO VINCULANTE:

Sup. parcela: 475 m²

Sup. construida planta baja: 436.70 m²

Sup. construida planta primera: 422.35 m²

Sup. construida planta segunda: 422.35 m²

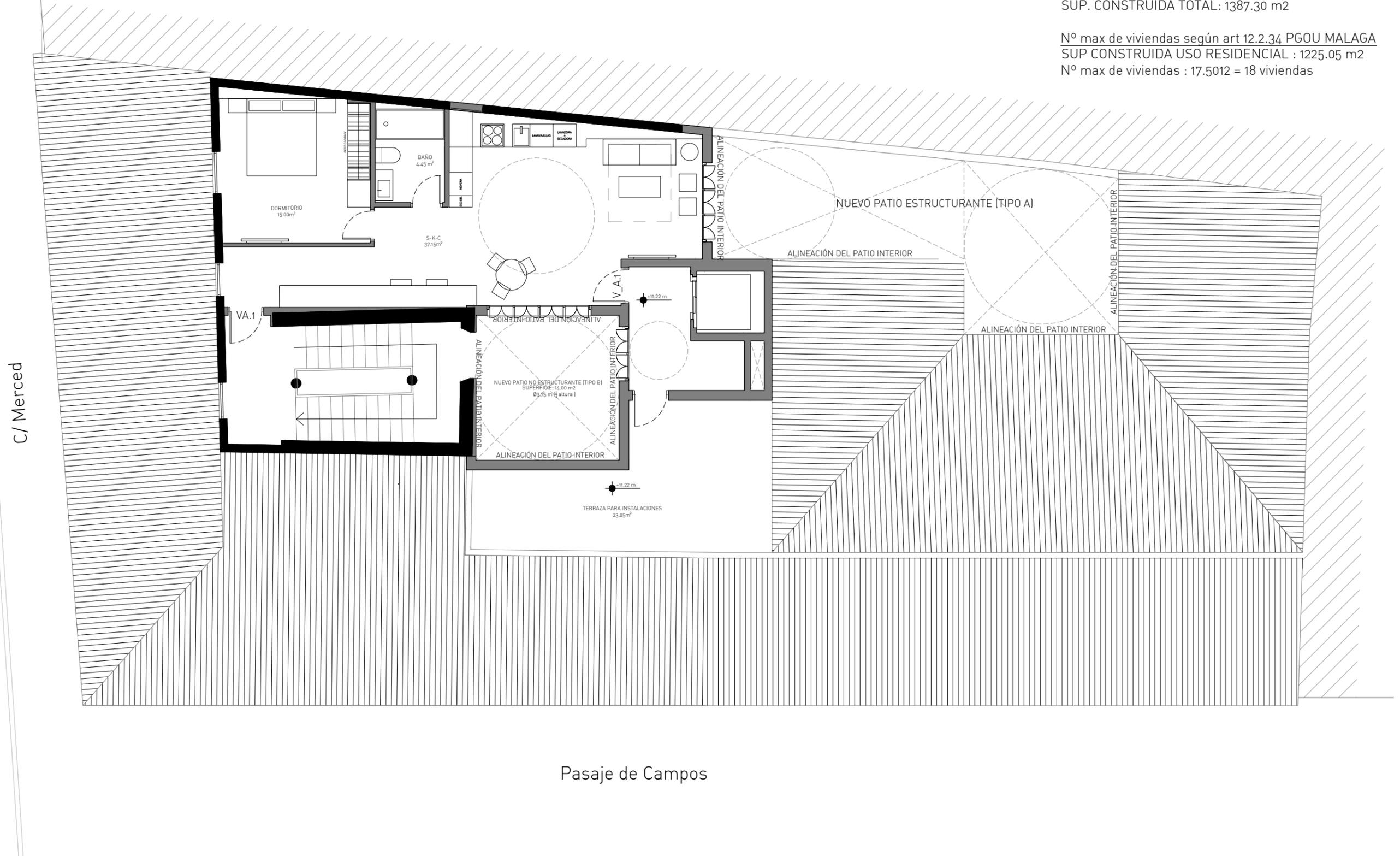
Sup. contruida ático : 105.90 m²

SUP. CONSTRUIDA TOTAL: 1387.30 m²

Nº max de viviendas según art 12.2.34 PGOU MALAGA

SUP CONSTRUIDA USO RESIDENCIAL : 1225.05 m²

Nº max de viviendas : 17.5012 = 18 viviendas



TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO PROPUESTA DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE (VIVIENDAS)
Planta ático

Nº PROYECTO: FICHERO:
FECHA: MARZO 2024 ESCALA: 1/100



ARQUITECTOS:

Salvador Moreno Peralta
SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53

Elena Porrás Heredia
ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681

José Carlos Carrasco Carrión
JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:

25

ANEXO 3

Documentación Fotográfica



TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS SITUADAS EN LA CALLE MERCED Nº 4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº 14 DE MÁLAGA.



ANEXO 4

**SEPARATA JUSTIFICACIÓN AGREGACIÓN
PARCELARIA**

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

Trata el presente escrito de una documentación complementaria al (**EXPTE: PL 42/2023**) – actualmente en tramitación en la Gerencia Municipal de Urbanismo- del Estudio de Detalle, en las parcelas situadas en la Calle Merced nº 4 y Pasaje de Campos nº 14, que se presenta por la Sociedad Promotora MERCED REAL ESTATE, S.L. para su aprobación.

El objeto es dar cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 31 ap 2a) de la Ley del Patrimonio Histórico Andaluz, referente al “Contenido de protección de los planes”.

2.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

Las razones por la que se ha redactado el Estudio de Detalle proceden del PEPRI CENTRO, de Málaga, que en el artículo 22 de sus ordenanzas recoge parte del Artículo 12.4.2 del PGOU 2011 actualmente vigente, con la siguiente redacción:

Artículo 12.4.2 ap. 9.3.

“En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de un 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”.

Por consiguiente, el PEPRI vigente, en correspondencia con el Plan General, establece una figura urbanística –el Estudio de Detalle- con la exclusiva finalidad de cumplir con el referido Artículo 9.3, es decir, posibilitar la actuación unitaria entre las dos parcelas, para desarrollar posteriormente sobre el conjunto el oportuno Proyecto de Edificación conforme a la normativa en vigor correspondiente al PEPRI CENTRO. El Estudio de Detalle, pues, fija y determina el marco físico sobre el que llevará a cabo posteriormente esa acción edificatoria conjunta. Comoquiera que no se explicitan las condiciones de esa actuación edificatoria futura, cabe suponer que los criterios por los que la GMU habría de autorizar o no la agrupación de parcelas quedan al arbitrio del organismo que haya de aprobar dicha actuación, toda vez que en este momento y como decimos NO SE PIDE proyecto o anteproyecto alguno. **No obstante parece lógico que se apliquen al caso razones más morfológicas que tipológicas, esto es, una limitación razonable de la superficie total agrupada (para no introducir factores de distorsión en una trama urbana histórica), al igual que unas condiciones volumétricas integradas con el entorno (con el mismo propósito), ni usos inconvenientes con el mismo (para preservar su impronta histórica) y, por supuesto, aquellas condiciones establecidas en la ficha reguladora de los edificios protegidos (en nuestro caso, la protección de las fachadas y la disposición y ritmo de los huecos abiertos sobre las mismas).**

Ya en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobada siete años antes, esta cuestión había sido regulada en términos similares. Así en su Artículo 31 “Contenido de Protección de los Planes”, apartado 2ª, textualmente establece:

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 ambos casos, de la documentación del Estudio de Detalle presentado se infieren los siguientes preceptos:

- a) Se mantienen las fachadas con su configuración actual de huecos, entrepaños y eventuales motivos decorativos, rejerías, molduras, etc.
- b) Aunque no está prescrito en la Ficha como elemento a proteger, las dos alternativas mantienen la estructura portante de los edificios actuales, así como la distribución de patios, incluso la escalera genuina, de un solo tramo continuo compensada en su parte central con un trazado curvo.
- c) La actuación, en principio, no alcanza a los dos locales comerciales que actualmente están situados en la planta baja de la fachada a calle Merced (un restaurante y una panadería, que se mantienen con su uso y emplazamiento actuales).
- d) La distribución de las viviendas actuales responden a la organización de las estancias y disposición de servicios higiénicos imperantes hace un siglo, cuando se construyó por Antonio Campos el conjunto integrado por las dos manzanas hacia la Plaza de la Merced y esta especie de réplica, más modesta, en el Pasaje de Campos.
- e) Entendemos que tanto la intervención arquitectónica (que no altera estructura ni fachada), como los usos posibles a los que la intervención va destinada, responden al requisito del mencionado Artículo 31 de la Ley del PHA, es decir: **“(…) permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano y eviten los usos degradantes del bien protegido”.**

En nuestro caso:

- 1) La agrupación de **dos** parcelas de 257,57 m² y 217,62 m² en una única de 475,20 m² no supone la introducción en el entramado morfológico del entorno una forma “heterotópica” que desvirtúe la lógica del parcelario.

Como demostración de esto último se aporta plano catastral del entorno en el que expresan los 475,20 m² de la agrupación de parcelas, con otras superficies del parcelario del entorno, a saber:

- Pasaje Conde de Cienfuegos/Calle Huerto del Conde 2: 675 m².
- Pasaje de Campo 8/Calle El Chiclanero: 420 m².
- Calle Victoria 13: 1.147 m².
- Calle Huerto del Conde, 4: 560 m²
- La presente actuación: 475 m²

- 2) La estrechez del Pasaje de Campos (así como la del cercano Pasaje El Chiclanero, pueden hacerlo proclives a la degradación urbanística y la “okupación”, a menos que estén habitados y se dediquen a algún tipo de hospedaje continuo, como son hotelero o vivienda permanente, todo ello dirigido a un mercado que, en cualquiera de los casos, va a exigir un cuidado diseño interior y un estricto mantenimiento de las fachadas protegidas, porque se trata justamente, de vivir inserto en el ambiente de la ciudad histórica.

En cualquier caso, con la intervención propuesta en la trasera de las emblemáticas Casas de Campos y en una Zona que registra fuertes tensiones de crecimiento no siempre controladas, parece de todo punto razonable que la intervención edificatoria posterior al presente trámite se destine a algunos de los usos referidos más arriba.

- Se ocuparán, de una manera reglada y legal, unos inmuebles que albergan unidades de habitación vacías.
- El entorno inmediato a la Plaza de Fernando Rey fue objeto de un amplio programa residencial de viviendas subvencionadas con un acertado diseño del espacio público, buena calidad arquitectónica y buenas condiciones de habitabilidad.

Se propone como ordenación no vinculante la agregación parcelaria de ambos edificios para su rehabilitación conjunta. El uso principal previsto sería Residencial junto con dos locales comerciales en Planta Baja. En esta ordenación no vinculante se proyectan 18 viviendas tipo Estudio o de 1 Dormitorio siguiendo el criterio establecido en el Art. 12.2.34 del PGOU de Málaga.

JUSTIFICACIÓN DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA:

- Superficie construida Uso Residencial: 1.225,05 m².
- Nº máximo de viviendas: $1.225,05 \text{ m}^2 / 70 = 17,5012 = 18$ viviendas.

Como podemos observar, mediante el Estudio de Detalle y la Agregación Parcelaria de ambos edificios se permite aumentar el número de viviendas que existen actualmente. Siendo el Uso Residencial el principal, permitido según las Ordenanzas Particulares.

Luego en términos de población no supone una sobredensificación de lo existente sino, antes bien, una revitalización del entorno, físico y demográfico, evitando que el Pasaje de Campos tenga un carácter residual, incontrolado y degradatorio del trozo de barrio que, de Sur a Norte, comprende desde las Casas de Campos de la Plaza de la Merced, hasta la calle transversal al Norte (C/ Pedro Molina), entre C/. Huerto del Conde y Victoria.

Creemos con todo convencimiento que este primer sector de la gran manzana en la que la actuación habrá de insertarse entre la calle y la Plaza mencionadas podrá subvertir el cierto carácter marginal que, desde una manera imprecisa hasta ahora ha caracterizado al sector Lagunillas/Victoria, reforzando de hecho el carácter de centralidad de este sector extramuro.

Entendemos que con estas aclaraciones queda suficientemente justificada la redacción del Estudio de Detalle en función de las actuaciones edificatorias propuestas.

Málaga, Marzo de 2024

Los Arquitectos,

Three handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is 'J. Carrasco'. The second signature in the middle is 'S. Moreno'. The third signature on the right is 'E. Heredia'.

Fdo: SALVADOR MORENO PERALTA
Fdo.: JOSE CARLOS CARRASCO CARRIÓN
Fdo.: ELENA PORRAS HEREDIA

ACCESIBILIDAD.
**(PROPUESTA DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE USO
RESIDENCIAL)**

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.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

ACTUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS SITUADAS EN LA CALLE MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº 14 DE MÁLAGA.

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

LAS VINCULADAS AL ESTUDIO DETALLE. USO RESIDENCIAL (NO VINCULANTE).

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES

NÚMERO

Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	2
Ascensores	1
Rampas	-
Alojamientos	24
Núcleos de aseos	-
Aseos aislados	-
Núcleos de duchas	-
Duchas aisladas	-
Núcleos de vestuarios	-
Vestuarios aislados	-
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	-
Plantas	B+4+ÁTICO
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	-

LOCALIZACIÓN

CALLE MERCED Nº 4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº 14. MÁLAGA.

TITULARIDAD

PRIVADA

PERSONA/S PROMOTORA/S

MERCED REAL ESTATE, S.L.

PROYECTISTA/S

SALVADOR MORENO PERALTA, ARQUITECTO
JOSE CARLOS CARRASCO CARRIÓN, ARQUITECTO
ELENA PORRAS HEREDIA, ARQUITECTO

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

Ficha I. Infraestructuras y urbanismo

- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- Ficha III. Edificaciones de viviendas
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- Tabla 8. Centros de enseñanza
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

Málaga, Marzo de 2024

Los Arquitectos,



Fdo: SALVADOR MORENO PERALTA

Fdo.: JOSE CARLOS CARRASCO CARRIÓN

Fdo.: ELENA PORRAS HEREDIA

Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.

FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS *

(Aplicable a zonas de uso comunitario)

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: PIEDRA NATURAL O ARTIFICIAL

Color: CLARO

Resbaladicidad: Rd2

Pavimentos de rampas

Material: PIEDRA NATURAL O ARTIFICIAL

Color: CLARO

Resbaladicidad: Rd3

Pavimentos de escaleras

Material: PIEDRA NATURAL O ARTIFICIAL

Color: CLARO

Resbaladicidad: Rd1

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS SITUADAS EN LA CALLE MERCED
Nº 4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº 14 DE MÁLAGA.**

<p>ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones y, en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.</p>					
<p>ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO (piscinas, gimnasios, juegos infantiles, etc.). Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones.</p>					
NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<p>ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 105. DB-SUA Anejo A)</p>					
<p><input type="checkbox"/> No hay desnivel</p>					
<p><input checked="" type="checkbox"/> Desnivel</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")</p>				
	<p><input type="checkbox"/> Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")</p>				
<p>VESTÍBULOS (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)</p>					
Circunferencia libre no barrida por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,50 m
Circunferencia libre frente ascensor accesible (o espacio previsto para futura instalación de ascensor accesible)		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m
<p>PASILLOS (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)</p>					
Anchura libre		≥ 1,10 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m (O1)	≥ 1,20 m
Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m	---	< 0,50 m
	Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m	---	≥ 1,00 m
	Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	---	---	≥ 0,65 m
<p><input checked="" type="checkbox"/> Espacio de giro libre al fondo de pasillos mayores de 10 m</p>		Ø ≥ 1,50 m	---	---	Ø ≥ 1,50 m
<p>(O1) ≥ 1,00 Anchura libre en pasillos secundarios</p>					
<p>HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)</p>					
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m
<p><input checked="" type="checkbox"/> En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es ≥ 0,78 m</p>					
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m
Ángulo de apertura de las puertas (incluso exteriores)		---	≥ 90°	≥ 90°	≥ 90°
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,20 m	1,00 m
	Separación del picaporte al plano de la puerta	---	0,04 m	0,04 m	0,04 m
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	≥ 0,30 m	---	---	≥ 0,30 m
<p><input type="checkbox"/> Puertas transparentes o acristaladas</p>	<p>Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 mm o acristalamientos laminares de seguridad.</p>				
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	2 bandas horizontales	
	<p><input type="checkbox"/> Ancho franja señalizadora perimetral (1)</p>	---	0,05 m	0,20 m	
<p>(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.</p>					
<p><input checked="" type="checkbox"/> Puertas de dos hojas</p>	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m
<p><input type="checkbox"/> Puertas automáticas</p>	Anchura libre de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 1,20 m	--
	Mecanismo de minoración de velocidad	---	≤ 0,5 m/s	≤ 0,5 m/s	--
<p>VENTANAS</p>					
<p><input checked="" type="checkbox"/> No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m</p>					
<p>(O2) Los mecanismos de ventanas se situarán a una altura de entre 0,80 y 1,10 m.</p>					
<p>ESCALERAS (Rgto. art. 107, DB-SUA Anejo A)</p>					
Directriz	<p><input checked="" type="checkbox"/> Recta</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Curva o mixta</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Recta</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Curva o mixta</p>	---		RECTA Y CURVA (*)
Altura salvada por el tramo	<p><input checked="" type="checkbox"/> Con ascensor como alternativa</p>	≤ 3,20 m	---	---	≤ 3,20 m y ≥ 3,20 m

**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS SITUADAS EN LA CALLE MERCED
Nº 4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº 14 DE MÁLAGA.**

	<input type="checkbox"/> Sin ascensor como alternativa	≤ 2,25 m	---	---	---	
Número mínimo de peldaños por tramo		3	Según DB-SUA	--- (O3)	3 y <16 (*)	
Huella		≥ 0,28 m	Según DB-SUA	≥ 0,27 m	0,30 m (*)	
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input checked="" type="checkbox"/> Con ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA	≤ 0,185 m	≤ 0,185 m (*)	
	<input type="checkbox"/> Sin ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA	≤ 0,185 m	---	
Relación huella / contrahuella		$0,54 m \leq 2C+H \leq 0,70 m$	Según DB-SUA	---	0,65 m	
Ancho libre (En tramos curvos, se debe excluir la zona donde la huella < 0,17 m)		≥ 1,00 m	≥ 1,00 m	≥ 1,00 m	≥ 1,00 m	
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		≤ 15°	≤ 15°	---	< 15°	
Mesetas	Intermedias	Con puertas de acceso a viviendas. Ancho	≥ Ancho de escalera	∅ ≥ 1,20 m libre	---	
		Sin puertas de acceso a viviendas. Ancho	≥ Ancho de escalera	∅ ≥ 1,00 m libre	---	
		Fondo	∅ ≥ 1,00 m	---	≥ 1,00 m	∅ ≥ 1,00 m
	De arranque y desembarco	Ancho	≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera	---	≥ 1,00 m
		Fondo	∅ ≥ 1,00 m	∅ ≥ 1,20 m	---	∅ ≥ 1,20 m
Distancia de la arista de peldaños a puertas		≥ 0,40 m	≥ 0,40 m	---	≥ 0,40 m	
Pasamanos	Dimensión mayor del sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	0,05 m	
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 0,95 m	0,95 m	
<p>En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con pasamanos. En el caso de escaleras de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,00 m.</p> <p>En escaleras que salvan una altura ≥ 0,55, con ancho mayor que 1,20 m pasamanos a ambos lados de la escalera y continuo, incluyendo mesetas.</p> <p>Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de ±1,00 cm.</p> <p>El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano.</p> <p>(O3) Número máximo de peldaños sin descansillo intermedio ≤16 (O4) Altura de cerramiento del intradós ≥ 2,10 m</p>						
RAMPAS FIJAS ACCESIBLES (Rgto. art. 109, DB-SUA)						
Directriz		Recta o curva de Radio = 30,00 m	Recta	---	RECTA	
Anchura		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m	10,00 %	10,00 %	10,00 % (≤ 12%) (O5)	10%	
	Tramos de longitud ≥ 3,00 m y < 6,00 m	8,00 %	8,00 %	8,00 % (≤ 10%) (O5)		
	Tramos de longitud ≥ 6,00 m	6,00 %	6,00 %	8,00 % (≤ 10%) (O5) (O6)		
Pendiente transversal		≤ 2 %	≤ 2 %	≤ 2 %		
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	≤ 10,00 m		
Mesetas	Ancho	≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa	---	Ancho de rampa	
	Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	-	
	<input type="checkbox"/> Rampa acceso edificio. Fondo	---	≥ 1,20 m	---	-	
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	---		
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05m	---	0,05 m	
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,70 m a 0,75 m De 0,90 m a 0,95 m	0,70 m 0,95 m	
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	---	0,35 m	
Barandilla	Desnivel > 0,55 m	Entre 0,90 y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	---	-	
	Desnivel > 0,15 m	---	De 0,90 m a 1,10 m	---	0,95 m	
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres, en rampas que salven una diferencia de cota máxima de 0,55 m		≥ 0,10 m	≥ 0,10 m	≥ 0,10 m	-	

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS SITUADAS EN LA CALLE MERCED Nº 4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº 14 DE MÁLAGA.

En rampas que salvan una altura mayor que 0,185 m con una pendiente $\geq 6\%$, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas.

(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación

(O6) Tramos de longitud $\geq 10,00$ m 6,00 % (8%)

COMUNICACIÓN VERTICAL (Rgto. art. 106, DB-SUA9, Anejo A)

No es necesaria la instalación de ascensor ni la previsión estructural para hueco.

Previsión estructural para hueco de ascensor.

Edificios de viviendas con PB+1 que cuenta con 6 viviendas o menos. (Rgto.)

Edificios en los que hay que salvar hasta dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio o hasta alguna vivienda o zona comunitaria o que dispongan de 12 o menos viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)

Instalación de ascensor accesible.

Edificios con más de 6 viviendas que se desarrollen como máximo en PB+1 o con cualquier número de viviendas a partir de PB+2 (Rgto)

Edificios en los que hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o que dispongan de más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)

Ascensor accesible	Espacio libre previo al ascensor		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	
	Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	0,80 m	
	Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Sin viviendas accesibles	<input checked="" type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25 m	1,00 x 1,25 m	1,10 x 1,40 m	$\geq 1,10$ x 1,40 m
			<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m			
		Con viviendas accesibles	<input type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,40 m			
			<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m			
El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por persona autorizada cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:							
Rellano y suelo de la cabina enrasados. Puertas de apertura telescópica. Botoneras situadas: H interior $\leq 1,20$ m H exterior $\leq 1,10$ m Números en altorrelieve y sistema Braille.			Precisión de nivelación . Pasamanos a una altura entre 0,80 - 0,90 m				
En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura $\leq 1,20$ m, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.							

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO DE VESTÍBULOS, ESCALERAS, PUERTAS Y SALIDAS

Las puertas son fácilmente identificables, con una fuerza necesaria para la apertura de las puertas de salida ≤ 25 N (≤ 65 N cuando sean resistentes al fuego).

La apertura de las salidas de emergencia es por presión simple y cuentan con doble barra plana a 0,20 m y 0,90 m. La puerta de acceso al edificio destaca del resto de la fachada y cuenta con una buena iluminación. Las puertas correderas no pueden disponer de resaltes en su pavimento.

La iluminación permanente presenta intensidad mínima de 300 lux. y los interruptores fácilmente localizables, dotados de piloto luminoso.

Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, disponiendo de una banda indicativa a color a una altura de 0,60 a 1,20 m con las siguientes características:

- Mecanismo de disminución de velocidad 0,50 m/s

- Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento.

- Dispositivos que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado.

- Mecanismo manual de parada del automatismo.

APARCAMIENTOS (Rgto. art. 103, DB-SUA9, Anejo A)

Los aparcamientos tendrán consideración de "espacios de utilización colectiva" por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor.

Dotación	Uso exclusivo de cada vivienda	1 x vivienda reservada	---	1 x vivienda reservada	
	Uso y utilización colectiva	1 x cada 40 o fracción	---	---	
Zona de transferencia (1)	Batería	Esp. libre lateral $\geq 1,20$ m	---	---	
	Línea	Esp. libre trasero $\geq 3,00$ m	---	---	
(1) Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas si tiene una anchura mínima de 1,40 m					

MECANISMOS ELECTRICOS

Altura de los interruptores	---	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,20 m	1,00 m
-----------------------------	-----	--------------------	--------------------	--------

**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS SITUADAS EN LA CALLE MERCED
Nº 4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº 14 DE MÁLAGA.**

Altura de los enchufes	---	0,30 m	---	0,30 m
------------------------	-----	--------	-----	--------

CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

ACCESO AL EDIFICIO

Los carteles informativos (número, letra y uso del edificio) se colocan en la entrada principal del edificio a una altura entre 1,50 y 1,60 m.
Los sistemas de comunicación (llamada o apertura) se sitúan junto a la puerta en la parte izquierda y a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un edificio de viviendas existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

ANEXO 5

SEPARATA SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Consideraciones generales

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, según el Plan Director del Desarrollo Previsible del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol "Plano 2". En este Plano se representan las líneas de nivel de las 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 o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Justificación del cumplimiento de las afecciones aeronáuticas del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (julio 2011).

En el plano que se adjunta como (Plano 1-Servidumbre Aeronáutica 1) a este informe (1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable del PGOU de Málaga), se representan las líneas de nivel de las 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 dijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea.

Los edificios objeto del Estudio de Detalle **se encuentran fuera de la zona delimitada por el vigente PGOU de Málaga en la que el terreno vulnera la Servidumbre Aeronáutica.**

Según el plano de afecciones y protecciones 1.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas Término Municipal, que se presenta como (Plano 2-Servidumbre Aeronáutica 2), los edificios objeto de este Estudio de Detalle **se encuentran fuera de los límites de aproximación.**

Teniendo en cuenta la cota de acerado en la parte más baja de la parcela (14,11 m sobre el nivel del mar) y la altura máxima posible del volumen propuesto (25,31 m). **La altura no sobrepasará en ningún caso el límite de 160 m establecido por el PGOU de Málaga. Esto puede comprobarse en el plano que se presenta como (Plano 3-Servidumbres Aeronáuticas 3).**

El presente Estudio de Detalle **no altera las alturas de las edificaciones existentes**, tratándose de un expediente para realizar reformas interiores o reparación de cubiertas, por lo que estamos en los supuestos de no ser necesario solicitar autorización de AESA según expresa su normativa que transcribimos:

No será necesario solicitar autorización en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas cuando:

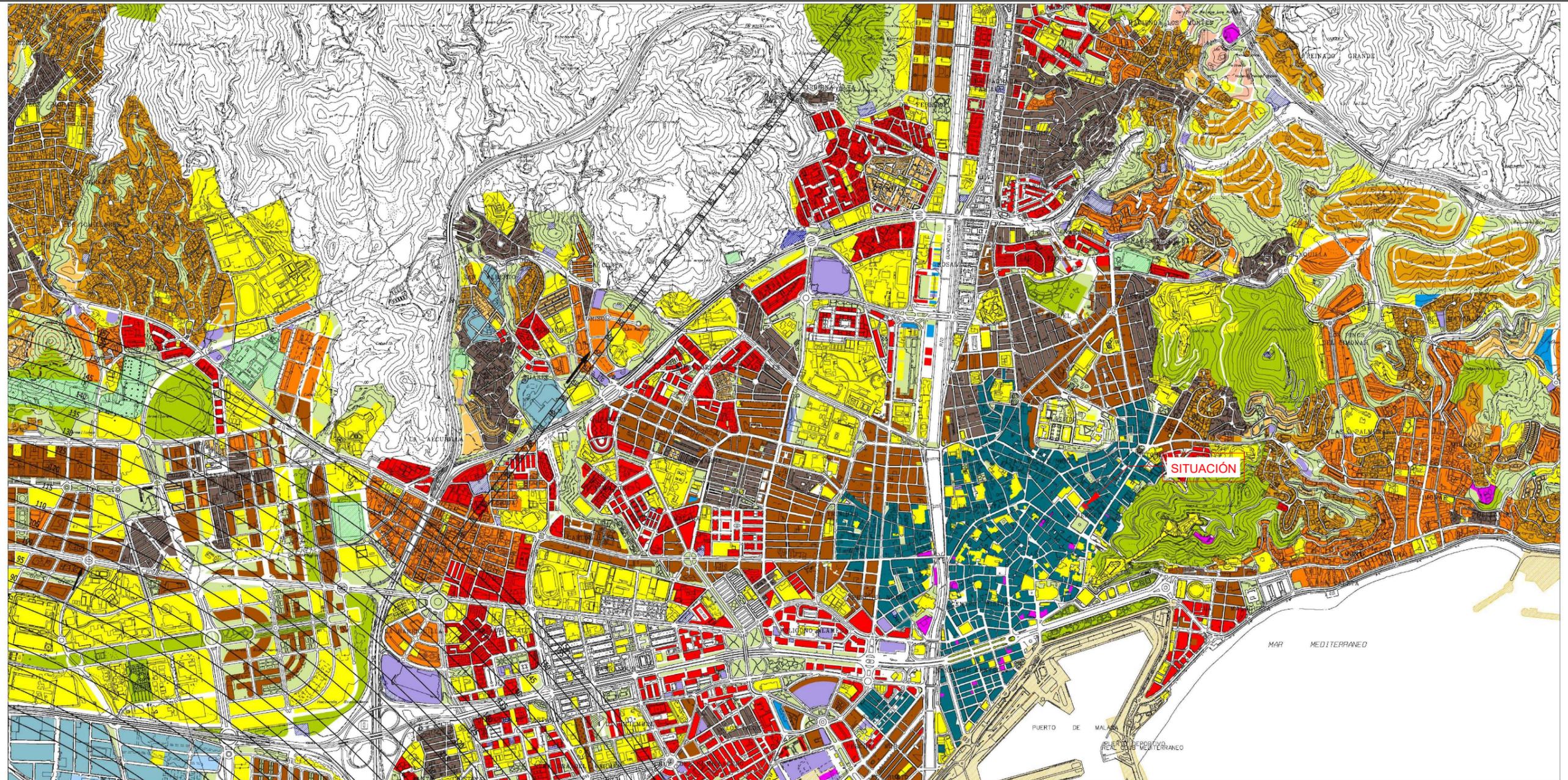
- *Se deseen realizar trabajos que no supongan un incremento de la altura autorizada: reformas interiores, cambio de cubiertas, construcción de barbacoas, vallados, placas fotovoltaicas para autoconsumo, etc.*
- *Se deseen realizar trabajos que no supongan un incremento de altura sobre la cota de terreno existente: obras subterráneas, piscinas, huertos sin árboles, movimientos de tierra.*

PLANOS

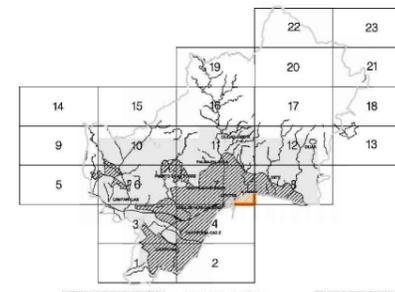
SA-1.- SITUACIÓN EN EL PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL PGOU DE MÁLAGA. ESCALA: S.E.

SA-2.- SITUACIÓN EN EL PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DEL PGOU DE MÁLAGA. ESCALA: S.E.

SA-3.- ORDENACIÓN PROPUESTA-SECCION. ESCALA: 1/100.



 ZONA EN LA QUE EL TERRENO VULNERA LA SERVIDUMBRE AERONÁUTICA



Ayuntamiento de Málaga
 Aprobación Definitiva Documento de Subsanación de Deficiencias Corregido
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de Información

PLANO	FECHA	1.5
Afecciones y Protecciones	JULIO 2011	
1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable	ESCALA	HUJIA
	1 / 10.000	7/23

REDACCIÓN: gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
 Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO	SEPARATA CUMPLIMIENTO AFECCIONES AERONAUTICAS	Nº PROYECTO:	FICHERO:
	SITUACIÓN EN EL PLANO DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL PGOU DE MÁLAGA	FECHA: MARZO 2024	ESCALA: S/E

SMP
arquitectos

ARQUITECTOS:


 SALVADOR MORENO PERALTA
 COA de Málaga Nº53


 ELENA PORRAS HEREDIA
 COA de Málaga Nº1681

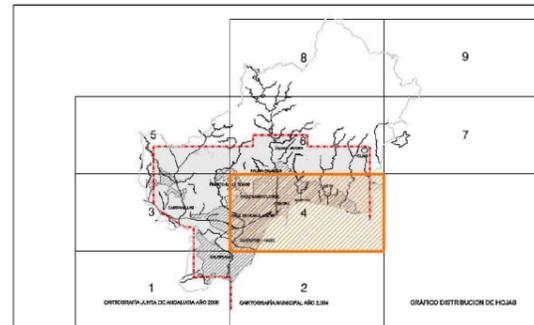

 JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
 COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:

SA-1



- LEYENDA
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACION DE AERONAVES
 - ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERODROMO
 - SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANOBRAS VOR
 - SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANOBRAS NDB
 - SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANOBRAS ILS



Ayuntamiento de Málaga

Documento Aprobación Provisional

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de Información

PLANO	FECHA	1.5
Afecciones y Protecciones	JUNIO 2010	
1.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas	ESCALA	HOJA
Término Municipal	1 / 20.000	4/9

REDACCIÓN:

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
 Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO	SEPARATA CUMPLIMIENTO AFECCIONES AERONAUTICAS	Nº PROYECTO:	FICHERO:
	SITUACIÓN EN EL PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. TERMINO MUNICIPAL DEL PGOU DE MALAGA	FECHA: MARZO 2024	ESCALA: S/E

ARQUITECTOS:

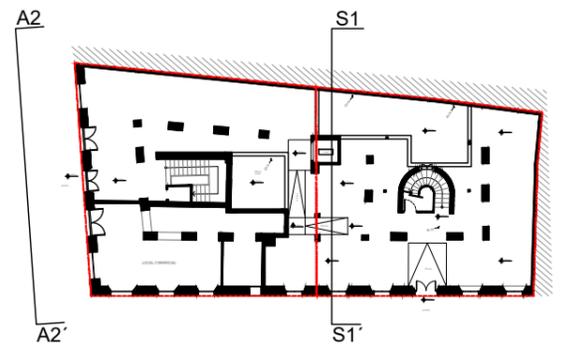
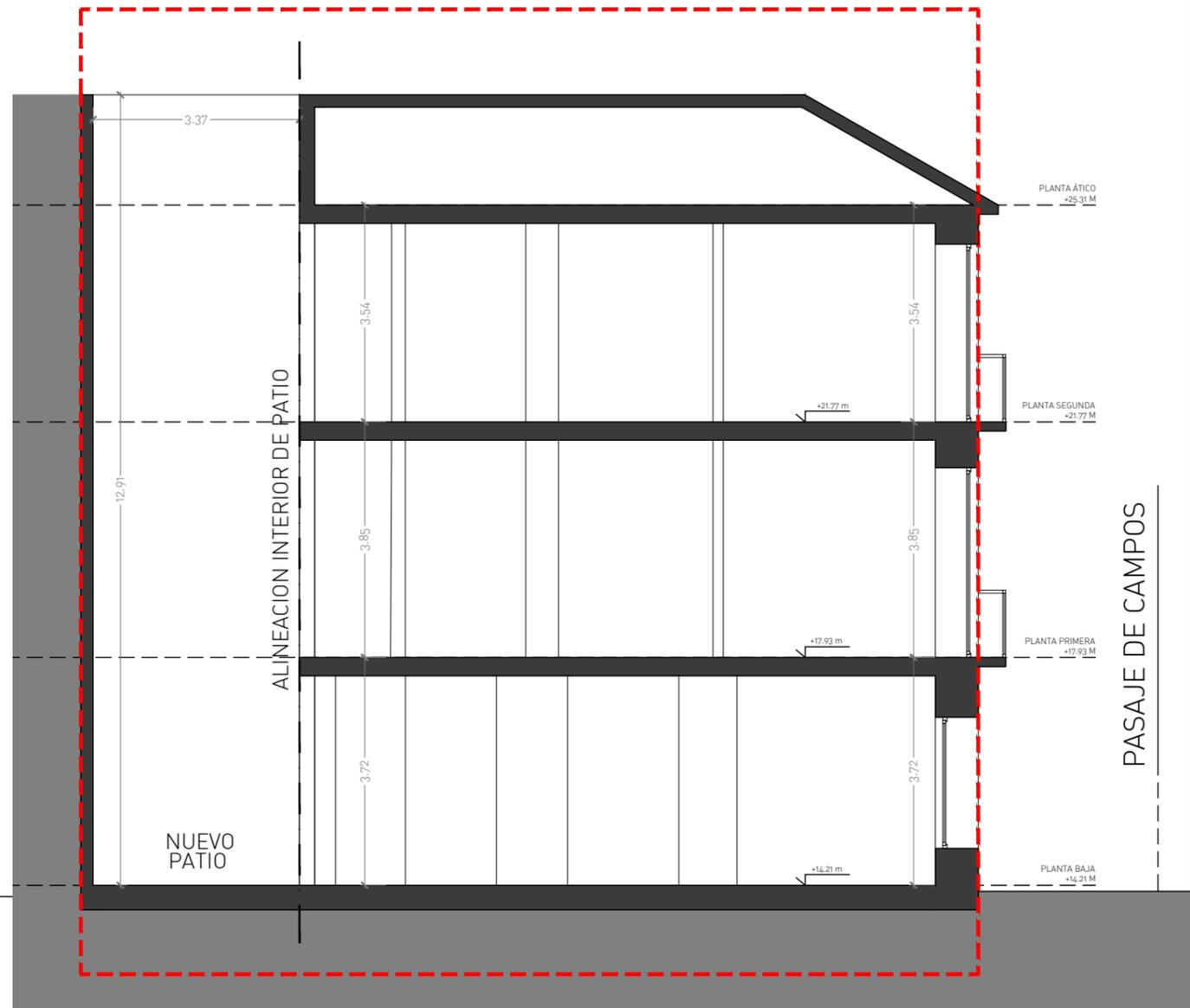
SMP arquitectos

SALVADOR MORENO PERALTA
COA de Málaga Nº53

ELENA PORRAS HEREDIA
COA de Málaga Nº1681

JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN
COA de Málaga Nº1838

HOJA Nº:
SA-2



NOTA:
-La parcela NO presenta pendiente en su interior.
-Las cotas de elevación se han tenido en cuenta respecto el nivel del mar.

TEXTO REFUNDIDO DEL E.D. EN PARCELAS URBANAS EN CALLE DE LA MERCED Nº4 Y PASAJE DE CAMPOS Nº14, MÁLAGA
Promotor: Merced Real Estate S.L.

PLANO	SEPARATA CUMPLIMIENTO AFECCIONES AERONAUTICAS ORDENACIÓN PROPUESTA - ALZADO Y SECCIÓN	Nº PROYECTO:	FICHERO:
		FECHA: MARZO 2024	ESCALA: 1/100

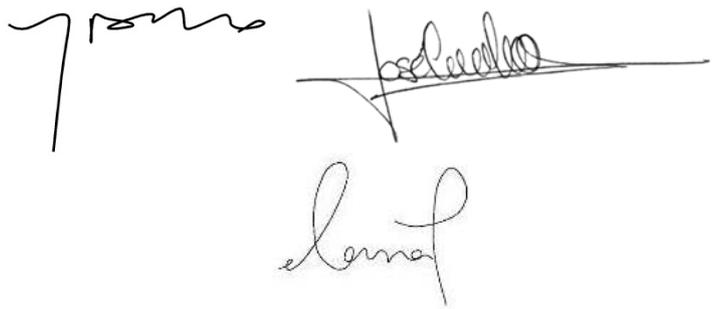
	ARQUITECTOS:	 SALVADOR MORENO PERALTA COA de Málaga Nº53	 ELENA PORRAS HEREDIA COA de Málaga Nº1681	 JOSÉ CARLOS CARRASCO CARRIÓN COA de Málaga Nº1838	HOJA Nº:
					SA-3

E.- RESUMEN EJECUTIVO.

EN DOCUMENTO APARTE.

Málaga, Marzo de 2024

Los Arquitectos,



Fdo: SALVADOR MORENO PERALTA

Fdo.: JOSE CARLOS CARRASCO CARRIÓN

Fdo.: ELENA PORRAS HEREDIA