



**MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU Nº 27 PARA EL CAMBIO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR “CENTRO” (PAM-PEPRI (83) M)**

En aplicación del art 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía la presente modificación de la Normativa del PGOU, en función de su alcance y determinaciones, contiene los siguientes documentos:

- a) MEMORIA
  - 1º.- Memoria de información y diagnóstico
  - 2º.- Memoria de participación e información pública.
  - 3º.- Memoria de Ordenación.
- b) NORMATIVA URBANÍSTICA
- c) CARTOGRAFÍA
- d) ANEXOS
- e) RESUMEN EJECUTIVO

## A) MEMORIA

### 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

En Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 30 de noviembre de 2018 se acordó disponer la formulación de la Modificación Pormenorizada del PGOU nº 27 para la Modificación del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro.

El objeto de la Modificación del PGOU es ampliar el ámbito a ordenar mediante la Revisión del Plan Especial del Centro Histórico, PEPRI vigente de 1990.

Ya en el documento del Avance aprobado en Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el pasado 17 de Octubre de 2014 se realizaba un cuestionamiento crítico del ámbito de la ciudad histórica que trasciende de los límites del Conjunto Histórico como BIC y también del ámbito del PEPRI original.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==</a>		





A este respecto en el documento del Avance, se optó por mantener básicamente el ámbito del PEPRI original con la inclusión del ámbito de Paseo de Reding perteneciente al Conjunto Histórico declarado BIC. Tras valorar la posibilidad de integrar en el ámbito el conjunto de barrios históricos periféricos que por sus características morfológicas de parcelación y por su arquitectura, son también merecedores de protección, se optó en ese momento por mantenerlos fuera del ámbito del Avance si bien se reconocían expresamente como áreas de respeto cuyas características era necesario preservar.

Se identifican en **plano 1.A.P.1**

- Perchel Sur
- Perchel Norte y Trinidad Perchel.
- Molinillo. Mercado de Salamanca.
- Falda del Seminario.
- Conde Ureña/Ferrandiz/Barcenilla
- Malagueta

Muchos de estos ámbitos ya disponen de Planes Especiales específicos que el PGOU ha declarado vigentes.

No obstante tras tomar en consideración las sugerencias presentadas al Avance, las opiniones de diferentes entidades, colectivos vecinales y ciudadanos, que participaron activamente en los diferentes eventos organizados en el Proceso Participativo realizado, desde el mes de Julio de 2015 hasta diciembre de 2015, se ha considerado la conveniencia de la ampliación del ámbito del Nuevo Plan Especial.

Se recogen párrafos del Diagnóstico del Proceso Participativo relacionados con la ampliación del ámbito que reflejan dicha inquietud ciudadana:

### 1. Conectar el centro con su entorno

#### Relacionar con barrios externos al ámbito

Proponen construir otro puente peatonal para facilitar las actividades entre los barrios históricos de la ciudad y compartir servicios y equipamientos. Una ubicación posible se marca entre la Tribuna y la Goleta. Estos barrios comparten orígenes de la ciudad de Málaga.

#### Adecuar caminos para mejorar la proximidad

La playa de la Malagueta mejoraría "poniéndola más cerca". El trayecto andando desde los arrabales es largo para niños y niñas y quien les cuida. No hay conexión con medios de transporte público.

Es preciso tener en cuenta que si bien algunos de los ámbitos a incluir ya disponían de Planeamiento Especial, dichos planes adolecen de un grado de obsolescencia significativo que aconsejaba su reformulación, como por ej Trinidad Perchel.

### 7. Repensar el ámbito del PEPRI

Tener una visión social a la hora de delimitar el ámbito. Zona del Molinillo y Capuchinos

Código Seguro De Verificación	16d10t40ncGBVZsikoPewg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
Observaciones		Página	2/39
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

En el recorte de la parte alta del Molinillo se identifica una continuidad con el tejido de las viviendas y la vida de las personas en el entorno de los barrios aledaños

**Incluir en el ámbito el espacio de la Universidad. El Ejido**

Incluir la zona para promover actividades culturales y artísticas en el Ejido. MC  
Incluir la zona en el ámbito y mantener la Universidad en el Ejido por la riqueza a nivel de diversidad de edades, de procedencias, de otros tipos de comercio y de dinamismo cultural para el Centro.

Por otra parte la normativa de edificación es igualmente CH, Centro Histórico, prácticamente idéntica en los diferentes ámbitos.

Respecto al Plan Especial del Ejido propuesto por el PGOU, se estima que es sin duda una actuación ambiciosa y singular pero estrechamente ligada al Centro Histórico, y cuyos objetivos y determinaciones serán plenamente recogidas en el nuevo Plan Especial del Centro.

Por otra parte respecto a la conveniencia de repensar el ámbito del nuevo Plan Especial, cabe destacar el Acuerdo adoptado por unanimidad por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 27 de septiembre de 2018 apartado 3º en el que se especifica lo siguiente:

“ Que se estudie la ampliación de los límites del PEPRI Centro para incluir en el mismo, en parte o en su totalidad, los barrios de Trinidad y Perchel, que pese a estar al otro lado del río Guadalmedina, deberían formar parte del centro histórico y ser tenidos en cuenta en los planes urbanísticos y optar a la financiación europea”.

**2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA**

En Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 30 de noviembre de 2018 se acordó disponer la formulación de la Modificación Pormenorizada del PGOU nº 27 para la Modificación del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro.

Con la finalidad de incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, se acordó igualmente publicar dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en uno de los diarios de mayor difusión.

Igualmente, con el fin de propiciar la adecuada coordinación administrativa y participación pública para que, si lo estiman pertinente, examinen el expediente y formulen sugerencias o, en su caso, planteen otras alternativas se dio traslado del citado acuerdo a:

- Órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial.
- Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Málaga.
- Colegios profesionales con competencia en materia urbanística.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d10t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Se dio traslado del citado acuerdo para su conocimiento y a los efectos oportunos a:

- Departamento de Licencias y Protección Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.
- Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
- Juntas Municipales de Distrito siguientes:
  - Junta Municipal del Distrito Centro
  - Junta Municipal del Distrito Este
  - Junta Municipal de Distrito de Ciudad Jardín.
  - Junta Municipal de Distrito Bailén-Miraflores.
  - Junta Municipal de Distrito Palma-Palmilla.
  - Junta Municipal de Distrito Cruz de Humilladero
  - Junta Municipal de Distrito Carretera de Cádiz.

Tras el acuerdo de formulación consta en el expediente la presentación de los siguientes escritos de las siguientes administrativas gestoras de intereses públicos:

- Escrito de la Secretaría de Transporte y Aviación Civil del Ministerio de Fomento, recibido en este Departamento con fecha 8 de febrero de 2019, en el que se recuerda la necesidad de disponer de informe favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil para la aprobación definitiva del planeamiento.
- Informe favorable de la Secretaría de Estado para el Avance Digital. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información recibido en este Departamento con fecha 8 de febrero de 2019.
- Informe Ambiental Estratégico, recibido con fecha 1 de diciembre de 2020, emitido por Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en el que se considera que la innovación del PGOU de Málaga núm. 27 en el PEPRI Centro no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al condicionado incluido en dicho informe y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.
- Informe de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, de fecha 7 de julio de 2022 en el que se indica que consecuencia, la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los condicionantes indicados en el mismo.

Por otra parte consta en el expediente certificado del Servicio de Actas y Registro, Responsabilidad Patrimonial y Vicesecretaría Delegada en el que se especifica que no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con este procedimiento.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d10t40ncGBVzsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVzsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVzsikoPewg==</a>			



### 3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 3.1 TIPO DE MODIFICACIÓN SEGÚN PGOU VIGENTE

A la vista del tipo de Modificaciones de PGOU: Pormenorizadas/ Estructurales y Cualificadas, que figura en el Título I del PGOU entendemos que la Revisión del PEPRI que se propone precisa de una **Modificación Pormenorizada**

En Título I del PGOU 2011 se indica:

*“4. Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:*

*4.1. Pormenorizadas: las que afecten a alguna de las determinaciones recogidas en el artículo 10. 2 de la LOUA, pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva o potestativa, cuya aprobación definitiva, en virtud del artículo 31.1.B) a) de la LOUA corresponde al Ayuntamiento de Málaga, previo informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía, en los términos regulados en el artículo 31.2.C) del citado texto legal.*

*4.2. Estructurales: Las que afecten a alguna de las determinaciones recogidas en el artículo 10. 1 de la LOUA, pertenecientes a la ordenación estructural, cuya aprobación será competencia del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía y se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 31.2.B) a) de la LOUA y disposiciones que la desarrollen.*

*4.3. Cualificadas: Son aquellas modificaciones estructurales o pormenorizadas que tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos a vivienda protegida y que requirieran dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, a tenor de lo dispuesto en la Ley núm. 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.”*

#### 3.2 TIPO DE MODIFICACIÓN en virtud de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. LISTA

Según establece la disposición transitoria segunda:

*Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes.*

*1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

2. Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta ley se establecen.

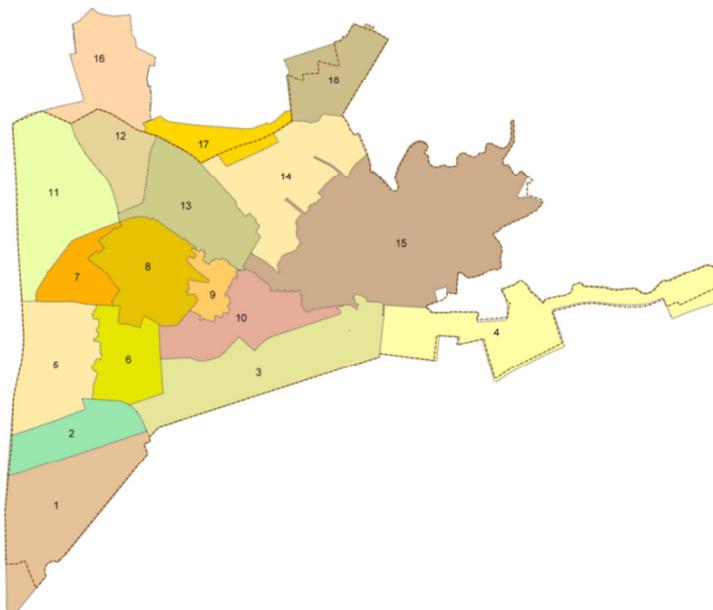
3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior.

**Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.**

Se estima que dado que se permite la delimitación de nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Urbano, a pesar de que el PGOU no esté adaptado a la nueva Ley, también está permitidas las modificaciones de las delimitaciones vigentes contempladas en el PGOU, que es precisamente el objeto del presente expediente.

### 3.3 COMPARATIVA DE ÁMBITO AVANCE PEPRI Y ÁMBITO PROPUESTO EN MODIFICACIÓN

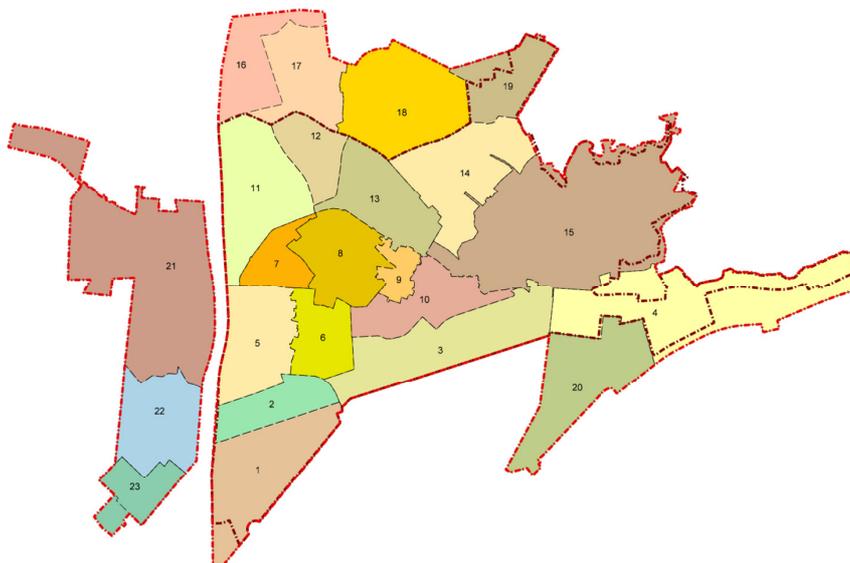
Ámbito contemplado en el documento de Avance PEPRI Centro



<b>Código Seguro De Verificación</b>	16dl0t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==</a>			



Ámbito propuesto



Nº DENOMINACIÓN DE ZONA	SUPERFICIE M2.
1 ENSANCHE HEREDIA	132.644
2 ALAMEDA PRINCIPAL	58.945
3 PARQUE	146.502
4 PASEO DE REDING	216.611
5 NUEVA / SAN JUAN	99.120
6 ENSANCHE LARIOS	59.686
7 MÁRTIRES / POZOS DULCES	41.767
8 ENSANCHE SIGLO XIX	90.673
9 GRANADA / TOMÁS DE CÓZAR	24.409
10 ZONA MONUMENTAL	79.277
11 BIEDMAS / LA GOLETA	130.183
12 SAN FELIPE NERI	52.597
13 LA MERCED / MADRE DE DIOS	94.314
14 LAGUNILLAS / LA VICTORIA	128.937
15 GIBRALFARO	344.048
16 CRUZ DEL MOLINILLO	75.032
17 CAPUCHINOS	86.268
18 EL EJIDO	146.461
19 COMPÁS DE LA VICTORIA	69.012
20 LA MALAGUETA	127.354
21 TRINIDAD / PERCHEL NORTE	291.791
22 PROLONGACIÓN ALAMEDA	97.046
23 PERCHEL SUR	49.461
<b>TOTAL</b>	<b>2.642.138</b>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16dl0t40ncGBVzsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVzsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVzsikoPewg==</a>		



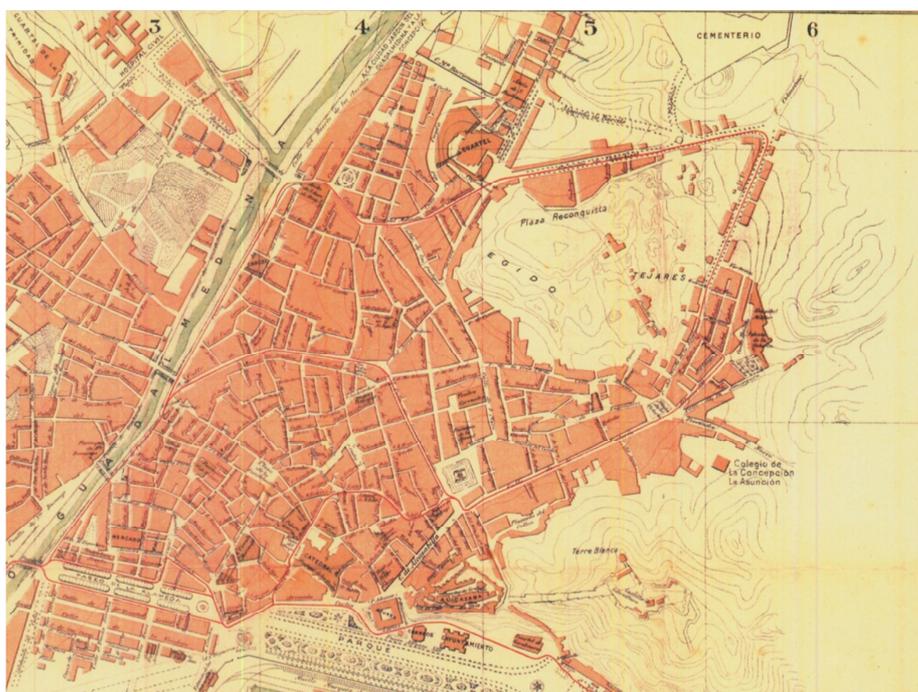


### 3.4 DESCRIPCIÓN DE ZONAS QUE SE INCORPORAN AL ÁMBITO

#### Zona 18 El Ejido

La zona del Ejido ya aparece señalada en planos de finales de S. XVIII, como Barrio Alto, por ser una zona cercana a la ciudad histórica, con una elevada topografía.

Constituía junto con el monte de Gibralfaro, una de las dos elevaciones que cerraban la ciudad por su ladera noreste. Es esta topografía, junto con el hecho de tratarse de terrenos de propiedad común, lo que ayudó a que se mantuviera como un hito aislado y vacío, que la ciudad fue bordeando en su crecimiento sin apenas alterar su configuración.



Vacío del Ejido Málaga 1920

El límite sur del Ejido va definiéndose a principios del S.XIX, con calles a las cuales se van abriendo edificaciones como Altozano, Cruz Verde, Refino, Carrera de Capuchinos, mientras que los bordes este y oeste siguen manteniéndose como caminos rurales de salida de la ciudad hacia Granada. Es el crecimiento de los barrios colindantes que lo abrazan, como la Victoria, Lagunillas, Capuchinos los que van cerrando su contorno.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

El Ejido, además de servir como dehesa para guardar el ganado que abastecía de carne y leche a la ciudad de Málaga, tenía otra potencialidad, la tierra de este elevado promontorio, rica en arcilla servía para realizar tejas y ladrillos, de ahí que la zona norte del ejido se denominara como aparece en numerosos planos desde finales del S.XIX, como Tejares. En uno de estos hornos se encontraron, en el año 1852, las placas de la Lex Flavia Malacitana, que recogían el ordenamiento legislativo de la ciudad en la época romana.

En los siguientes planos podemos apreciar como ya a finales del S. XIX, aparecen las vías limítrofes como Cristo del Epidemia por el Este o Alameda de Capuchinos por el oeste; y una primera vía interna que partirá el ámbito del ejido en dos zonas (norte y sur), que es denominada Paseo de la Reconquista y Puerto Parejo, lo que hoy en día es la C/ Manuel Bueno Lara y su prolongación a partir de la Plaza de Maestro Artola en la actualidad C/ Julio Mathias.

Otras pequeñas aperturas hacia el ejido comienzan a formalizarse, como la C/ Carrión y C/ Los Negros y comienza a entreverse la separación definitiva del ámbito de su triangulo superior, el comprendido entre las calles Cristo de la epidemia, Alameda de Capuchinos y Santa Maria Micaela, que finalmente se deslindará de este barrio para insertarse en el superior de Olletas, tal y como aparece en el plano de 1.898



A finales del XIX, ya esta zona de la ciudad estaba muy consolidada, en población y edificaciones, muestra de ello es que el tranvía eléctrico, línea roja, recorría el ámbito por C/ Cristo del Epidemia y Alameda de Capuchinos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística



[

Como consecuencia de la aprobación del PEPRI Centro de 1990, en esta zona se delimitó un gran número unidades de actuación por expropiación para ejecución de viviendas sociales, que ocasionó una fuerte alteración del parcelario tradicional y la incorporación de tipologías residenciales plurifamiliares completamente ajenas al entorno preexistente. Paralelamente se produjo una fuerte concentración de población con problemas de marginalidad, actuación que no se acompañó de estrategias adecuadas de acompañamiento y de integración social.

### Propuesta del PGOU 2011 Plan Especial el EJIDO

SUELO URBANO CONSOLIDADO				PLAN ESPECIAL
IDENTIFICACIÓN	PE-S	DENOMINACIÓN	EL EJIDO	
ZONA	LITORAL ESTE	DENOMINACIÓN	EL EJIDO	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN, OBJETIVOS Y CRITERIOS				
<b>ÁMBITO DEL PE:</b> Ámbito delimitado por Calle Hermosilla, Calle Puerto Parejo, Calle San Millán.				
<b>OBJETIVOS:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reordenación de equipamientos para ubicar una dotación de carácter metropolitano compatible con equipamientos educativos existentes.</li> <li>- Mejora de espacios públicos, potenciar las relaciones visuales y permeabilidad peatonal con todo su entorno, especialmente con los hitos y con espacios verdes que lo circundan: cubiertas centro histórico-Catedral, Gibralfaro, Montes de Málaga.</li> <li>- Potenciar su carácter singular, "monte sagrado", y su vinculación con la ciudad antigua. Requiere repensar el lugar, sus posibles usos, desarrollo y gestión y para ser convertido en nuevo polo urbano de innovación cultural.</li> <li>- Incorporar importante dotación de aparcamientos, con interés por su posición de borde respecto al Centro, con localización de acceso a aparcamiento subterráneo y conexiones desde calle Carrón, calle Miguel Buño Lara y calle Puerto Parejo.</li> </ul>				
<b>PROPUESTAS:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenación y reestructuración del espacio público, actuación que implique una decidida recuperación para uso ciudadano y puesta en valor como gran espacio público. Conexión entre plaza del Ejido y plaza Lex Flavia Malacitana.</li> <li>- Tratamiento como gran espacio verde continuo, con amplia red peatonal y de carriles bici, en el que se insertan edificaciones.</li> <li>- Creación de conexiones peatonales de fácil trazado que permita un recorrido amable desde el centro histórico hasta plaza Patrocinio y Parque San Miguel.</li> <li>- Viano perimetral que una calle Puerto Parejo con calle Hermosilla, restringiendo el tráfico rodado en el espacio interior.</li> <li>- Creación de equipamiento de carácter multidisciplinar, apuesta tecnológica y nuevas formas de expresión artística, vinculación de [+1+1] y su utilización en el ámbito de la cultura, las artes escénicas, cinematográficas y las nuevas músicas.</li> <li>- Centro de documentación y mediateca.</li> <li>- Equipamiento de carácter deportivo.</li> <li>- Aparcamiento.</li> </ul>				
<b>DESARROLLO:</b>				
- Se promoverá la redacción de un proyecto unitario con concurso internacional de ideas previo.				
		<b>LOCALIZACIÓN</b>		
		<b>PLANO DE CALIFICACIÓN</b>		
<small>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. MÁLAGA.</small>				

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==</a>		





El PGOU se hace eco de la situación de progresivo abandono de los usos universitarios y del convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Universidad de Málaga.

En la ficha urbanística se especifican las siguientes condiciones de ordenación, objetivos y criterios.

**OBJETIVOS:**

- Reordenación de equipamientos para ubicar una dotación de carácter metropolitano compatible con equipamientos educativos existentes.
- Mejora de espacios públicos, potenciar las relaciones visuales y permeabilidad peatonal con todo su entorno, especialmente con los hitos y con espacios verdes que lo circundan: cubiertas centro histórico-Catedral, Gibralfaro, Montes de Málaga.
- Potenciar su carácter singular, "monte sagrado", y su vinculación con la ciudad antigua. Requiere repensar el lugar, sus posibles usos, desarrollo y gestión y para ser convertido en nuevo polo urbano de innovación cultural.
- Incorporar importante dotación de aparcamientos, con interés por su posición de borde respecto al Centro, con localización de accesos a aparcamiento subterráneo y conexiones desde calle Carrión, calle Miguel Bueno Lara y calle Puerto Parejo.

**PROPUESTAS:**

- Ordenación y reestructuración del espacio público, actuación que implique una decidida recuperación para uso ciudadano y puesta en valor como gran espacio público. Conexión entre plaza del Ejido y plaza Lex Flavia Malacitana.
- Tratamiento como gran espacio verde continuo, con amplia red peatonal y de carriles bici, en el que se insertan edificaciones.
- Creación de conexiones peatonales de fácil trazado que permita un recorrido amable desde el centro histórico hasta plaza Patrocinio y Parque San Miguel.
- Vialio perimetral que una calle Puerto Parejo con calle Hermosilla, restringiendo el tráfico rodado en el espacio interior.
- Creación de equipamiento de carácter multidisciplinar, apuesta tecnológica y nuevas formas de expresión artística, vinculación de I+D+I y su utilización en el ámbito de la cultura, las artes escénicas, cinematográficas y las nuevas músicas.
- Centro de documentación y mediateca.
- Equipamiento de carácter deportivo.

**DESARROLLO:**

- Se promoverá la redacción de un proyecto unitario con concurso internacional de ideas previo.

**Premisas para la Ordenación del Ejido.**

En efecto, el desafío del Plan Especial previsto en el PGOU reside en la puesta en valor del enclave como monte sagrado en contacto con los espacios de mayor significación paisajística y cultural del centro histórico, preservando su carácter de Sistema general de equipamiento

Este carácter de equipamiento responde a una doble escala:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==</a>		





A nivel ciudad como equipamiento cultural innovador y alternativo frente a otros equipamientos culturales más ortodoxos. En el que tengan cabida artes escénicas, cinematográficas, musicales en convivencia con usos universitarios

A nivel local incrementar dotación de apoyo al uso residencial perimetral, con espacios deportivo, parques, comercio, aparcamientos residentes etc.

Se intuyen dos líneas de intervención diferenciadas pero complementarias:

1.- Intervención sobre el espacio libre: en una primera aproximación se detectan problemas de accesibilidad por la fuerte compartimentación del espacio libre. Cada edificio dispone de un vallado perimetral que hace infranqueable la manzana por ej desde la calle San Millán.

Parece deseable en principio la supresión de dicha compartimentación diseñando el espacio como un parque continuo sobre el que se superpone una red de recorridos de carácter peatonal, restringiendo el tráfico rodado a un cinturón perimetral que conecte definitivamente calle Hermosilla con calle Chaves.

En cuanto al aparcamiento cabría explorar la posibilidad de encajar un aparcamiento de residentes con fachada a calle Puerto junto al Pabellón de Gobierno adjunto.

2.- Intervención sobre el espacio construido y régimen de usos: en esta línea sería importante realizar un plan de utilización de cada uno de los edificios que integran el campus a partir de los requerimientos y necesidades de las tres administraciones que actualmente comparten los espacios: Ayuntamiento, Universidad de Málaga y Consejería de Educación.

### Zona 16 Cruz del Molinillo

Este barrio al norte de la calle Cruz del Molinillo en el entorno del Mercado de Salamanca inicialmente excluido en el documento del Avance del ámbito del presente Plan Especial es uno de los enclaves que por proximidad y similitud morfológica de la trama urbana y tipológica de muchas de sus edificaciones con su entorno próximo se ha incluido finalmente dentro de la delimitación del nuevo PEPRI.

Las posibilidades de crecimiento de la ciudad hacia el norte estaba muy condicionada por la existencia de pequeños cerros como el del Ejido y por las características de suelo inundable debido a la proximidad del río Guadalmedina. Por este motivo se levantó un muro defensivo a lo largo de la calle Huerto de los Claveles que actuaba como barrera de crecimiento.

Esta barrio se sitúa como transición entre los arrabales históricos y los nuevos barrios que se asentarán en los bordes del río Guadalmedina, que conformarán la fachada de la ciudad desde su borde fluvial, a lo largo del nuevo eje de salida de la ciudad hacia el norte y que tendrán su origen y razón de ser con la construcción de la presa del agujero, infraestructura que formaba parte del Plan de Defensa de Málaga frente a las graves inundaciones que con cierta frecuencia arrasaban la ciudad ( Real Orden de 21 de Abril de 1910).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16dl0t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==</a>		





*“La presa del Agujero, proporcionará estabilidad y seguridad a las zonas próximas al río, lo que supondrá de hecho la oportunidad de que la ciudad pueda crecer hacia el norte. Por ese motivo poco después de autorizarse las obras de la presa, entre 1911 y 1914, les serán entregados al Ayuntamiento por la 1ª División Hidrológica del Sur de España... unos terrenos inundables junto al cauce del Guadalmedina... susceptibles de urbanizar en cuanto finalizasen las obras de la presa.*

*“Para estas parcelas se propone un viario estructurante de 60 m de anchura en línea recta paralelo al cauce del Guadalmedina, desde Huerto de los Claveles hasta la carretera de las Pedrizas, con una longitud de 2.400 metros. El acierto de esta primera idea, al plantear un eje alternativo a la carretera de las Pedrizas para la salida de la ciudad, dotándolo de un carácter emblemático, se corona con la propuesta de hacer coincidir su arranque con un haz de calles que buscan la salida de la ciudad hacia el norte desde un mismo punto: calles Huerto de los Claveles, Salamanca, Duque de Rivas..”*

### Zona 20 La Malagueta

Entre los primeros asentamiento planificados para ocupar los espacios del cordón litoral hacia el Este de la ciudad destaca el de la Malagueta.

La secuencia de los sucesivos proyectos de ensanche en la malagueta según describe el Doctor Arquitecto Reinoso en su libro “Topografías del Paraíso” es la siguiente:

Vicente Casanovas 1849

José Trigueros 1864

Juan Nepomuceno de Ávila 1868

*“La nucleación de la ciudad, estructurada por barrios en función de la actividad económica y el grupo social, determinó el modo de la expansión de Málaga en la dirección de levante. La Malagueta constituía una porción de terreno de forma triangular en cuyo vértice se halla el faro (para los malagueños, la Farola), y en el que la presencia de la noria de Reding sugería el uso agrícola. En este terreno extramuros, aldaños de la carretera de Almería, se abrió en 1718 un cementerio para los fallecidos en el hospital de la Caridad, pero duró poco tiempo.*

*Cerca del faro se hallaban dos elementos defensivos: las baterías de San Nicolás y San Felipe. El carácter estratégico que desempeñaban de cara a la defensa del puerto determinó que históricamente se prohibiesen las construcciones en ese lugar, por lo que, a pesar de que en 1786 se autorizó el poblamiento de la Malagueta, llegó hasta la mediación del siglo XIX como un despoblado. Únicamente se permitían chozas y barracas para la actividad pesquera que, ante el más mínimo peligro, las autoridades militares obligaban a demoler.*

<sup>1</sup> REINOSO, RAFAEL. *Topografías del Paraíso. La construcción de la ciudad de Málaga entre 1897 y 1959.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16dl0t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

*Hasta 1822 no pasó este suelo a propiedad municipal, dando lugar a las primeras construcciones domésticas, al principio, muy pocas, que contribuyeron a aliviar la excesiva densidad dentro del casco urbano. Las que sí prosperaron fueron las industrias, como el Martinete de Juan Giró (1841), la fábrica de azúcar de Heredia o, ya a finales de siglo, la fábrica de electricidad “de los ingleses”. De carácter suburbial del barrio de la Malagueta en esa época da buena cuenta un rasgo significativo: el más importante, el que pervive, la existencia ya en aquellos tiempos del cementerio de los ingleses, que por ser tal tenía que estar situado en el extrarradio, donde gracias a las gestiones del cónsul inglés William Marks, eran enterrados los extranjeros que por sus creencias no podían reposar en sagrado.*

*Al “sitio llamado de la Malagueta” se le quiso dotar de dos accesos, uno, por la unión de la Alameda con el Hospital Noble y la nueva Plaza de Toros sobre los terrenos ganados en las obras del nuevo puerto, y el otro desde el extremo del camino Nuevo o de los Franceses, al que se conectaba con el Paseo de Ronda a la altura de Barcenillas, siguiendo el trazado del camino de Vélez.*

*La construcción del Hospital Noble en 1870 fue un hecho que contribuyó a consolidar el nuevo barrio. Cuando entre 1874 y 1876 se construyó la plaza de toros, apenas si existían edificaciones alrededor.*

*La demolición de la muralla del faro en 1880 convirtió esta zona en uno de los paseos preferidos de la ciudad, que en las soleadas mañanas de los domingos cobraba un aire distinguido que pronto fraguó en la construcción de palacetes y viviendas burguesas de cara al mar. En el Paseo de la Farola, que es como se llama ahora, aún perduran dos de estas edificaciones rehabilitadas por instituciones oficiales.”<sup>2</sup>*

El trazado urbano de vías rectas y manzanas regulares tiene su origen en el plan de ensanche de 1929 de Daniel Rubio.

El proyecto de unión del parque con el paseo marítimo se planteó en todos los planes urbanísticos de la ciudad a partir de 1920. En dicho plan se planteó también al igual que en el plan de Grandes Reformas, la apertura de la Malagueta hacia el Paseo Marítimo, introduciendo una diagonal que atravesaba la trama ortogonal del ensanche en damero que se corresponde con la actual calle Cánovas del Castillo.

González Edo en 1950 completa la ordenación de la Malagueta, racionalizando el viario, y resuelve el paso del ferrocarril a Vélez bajo el Paseo de la Farola, elevando dicho paseo 4 o 5 metros respecto al resto del barrio.

<sup>2</sup> *Guía de Arquitectura de Málaga.2005.* COA. Málaga. Junta de Andalucía. Candau, M<sup>a</sup> Eugenia; Díaz Pardo, José Ignacio; Rodríguez Marín, Francisco.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==</a>		



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

*“La disposición de la fachada autárquica le va a permitir proponer una franja de manzanas lineal que resuelven el desnivel existente, dando accesos a diferentes alturas según se trate de las fachadas exteriores o interiores, y permitiendo sin problemas el paso del ferrocarril desde el Paseo Marítimo hasta el Puerto. Se trataba de construir el borde oeste de la Malagueta, con inicio en la pieza del Hospital Noble y final en la de la Farola.”<sup>3</sup>*

Cabe señalar cómo sobre la trama de ensanche se superpone a partir de los años 70 una nueva tipología de bloque en altura que transforma definitivamente el perfil de la ciudad histórica.

### Zona 21 Trinidad- Perchel Norte

**Planeamiento Aprobado**

IDENTIFICACIÓN	PA-R.4 (B7)		
BARRIO	ROSALEDA	HOLA	17
PLANEAMIENTO INCORPORADO:	Plan Especial de Reforma Interior "R.4 "C/ Jaboneros"		
Identificación y Localización			

**Ordenación**

**Planeamiento y Gestión**

**Planeamiento incorporado:**  
Plan Especial de Reforma Interior R.4 "C/ Jaboneros", Aprobación Definitiva: 04-02-99

**Gestión Urbanística:**  
Iniciativa Pública

**Convenio Urbanístico:**

**Plan Especial de Infraestructuras Básicas:**

**CONDICIONES**

- Apertura de la C/ Jaboneros y ordenación de volúmenes de la manzana afectada.
- Las ordenanzas serán las propias del PERI Trinidad-Perchel (C3).

**DETERMINACIONES**

SUPERFICIE DEL AMBITO:	2.350,00 m <sup>2</sup>	Se m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> :	1.980
EDIFICABILIDAD TOTAL:	14.553,00 m <sup>2</sup>	Uso Global:	Residencial
APROV. MEDIO:	1.980 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	C.P.H.:	
APROV. SUBJETIVO:	14.553,00 m <sup>2</sup>	Espeque:	

Ordenación Permenorizada Completa

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. MÁLAGA

La primera referencia escrita sobre estos barrios la encontramos en los historiadores musulmanes, que hablan de dos arrabales populosos y extensos fuera de las murallas: el de la Fontanella (que se corresponde con el barrio de San Felipe Neri) y el de Attabanin o tratantes de la paja, que se considera precedente directo de los actuales barrios de Trinidad y Perchel.

<sup>3</sup> REINOSO, RAFAEL. *Topografías del Paraíso. La construcción de la ciudad de Málaga entre 1897 y 1959.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==</a>		





Mientras que las calles y callejones del Perchel denotan indiscutiblemente su origen musulmán y han permanecido en su trazado a través de los siglos a pesar de ser una zona fronteriza, ferozmente abatida por el asedio de la ciudad y afectada periódicamente por los desbordamientos del río Guadalmedina. El trazado ordenado y regular del barrio de la Trinidad obedece a su origen como campamento militar de Isabel la Católica durante el asedio a Málaga.

*“ Por otro lado , de una detenida lectura de los repartimientos que se hicieron de los terrenos del arrabal trinitario podemos saber que las huertas del arrabal cercado y por la buena disposición que tenían para ello, se adjudicaron como solares, con la expresa obligación de ser construidos, a una población numerosa que tenía necesidad de un rápido asentamiento, y para la que no era suficiente la capacidad de alojamiento del caserío de la Medina, habida cuenta de que las necesidades de espacio de los repobladores era superior a la del vecindario musulmán.*

*Cabe destacar, asimismo, que las medidas superficiales de las viviendas encontradas en el recinto de la Alcazaba ( 152,60 m<sup>2</sup> por término medio), y que fueron consideradas como razonables por los repobladores a la hora de edificar una vivienda o aprovechar la existente, son totalmente coincidentes con la de la parcela-tipo del barrio de la Trinidad, con 8,5 m de anchura y 19 m de fondo.”<sup>4</sup>*

*“Así pues, estamos ante un asentamiento de población programado, efectuado con objeto de repoblar y asegurar el dominio definitivo de las tierras conquistadas, realizando mediante loteo entre gente obligada a convivir, a la postre, con la población árabe sometida, y para el que se utilizó como pauta distributiva una parcela y una vivienda que bien pudiera haber sido la juzgada como óptima o razonable de entre las árabes preexistentes.”*

Coincidiendo con las grandes actuaciones urbanísticas de la ciudad se produce en estos barrios un creciente proceso de degradación física y social.

*“..los barrios de la Trinidad y Perchel, ya nacidos como albergue de una población artesanal y trabajadora, se proletarizan, llegando a convertirse en cierto modo en los slums locales, manteniendo, sí, su estructura parcelaria pero subdividiendo los interiores de parcela, construyendo interiormente sobre los corrales y densificándolos hasta los límites de difícil habitabilidad”.*<sup>5</sup>

La ausencia de iniciativa privada para acometer actuaciones de rehabilitación en el barrio por una parte y el carácter de las actuaciones de la Administración de promoción de vivienda pública previa delimitación de polígonos de expropiación que desdibujaban por completo el parcelario histórico original, unido a la lentitud del proceso y al déficit de dotaciones y equipamientos y la ausencia de un programa de actuación simultáneo sobre el espacio público, motivaron que el resultado de la aplicación del PERI a lo largo de los largos años de su ejecución material no diera respuesta satisfactoria a las necesidad de regeneración física y social del barrio.

<sup>4</sup> Memoria Justificativa PERI Trinidad Perchel

<sup>5</sup> Memoria Justificativa PERI Trinidad Perchel

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Planeamiento Aprobado Modificado

IDENTIFICACIÓN	P.A.R.3 (R.3) M		PLANEAMIENTO INCORPORADO:	Plan Especial de Reforma Interior C-2 "Pirchel Abo"
BARRIO	ROSALEDA	HDA	17	Identificación y Localización

**Ordenación**

**Planeamiento y Gestión**

**Planeamiento incorporado:**  
Plan Especial de Reforma Interior C-2 "Pirchel Abo" Aprobación Definitiva: 25-10-91  
PAE-6.3 "PERI C-2 Pirchel Abo". Aprobación Definitiva: 02-04-98

**Gestión Urbanística:**  
Expropiación.

**Convenio Urbanístico:**  
Plan Especial de Infraestructuras Básicas.

**CONDICIONES PGOU 97**  
Las condiciones del PAE-R.3 "PERI C-2 Pirchel Abo", aprobado definitivamente el 02-04-98, fueron:

- Ordenanza de aplicación: Residencial, Hóbilero y Dotaciones (PR)
- Cesiones:
 

Verde/Deportivo:	7.250'00 m <sup>2</sup> s
Social/Cultural:	2.998'00 m <sup>2</sup> s
Vario:	14.732'00 m <sup>2</sup> s
- Superficie: 38.550'00 m<sup>2</sup>s
- Ie: 1'087 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Eficiencia Total: 30.031'00 m<sup>2</sup>s.
- Alección Arqueológica del yacimiento nº 75 Arrabal Medieval de Attabanin.

**CONDICIONES DE LA REVISIÓN DEL PGOU**

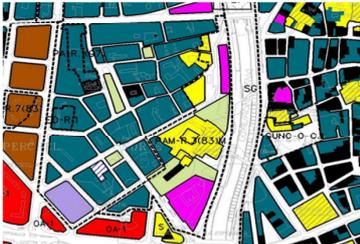
- Ajuste de alineación del Convento de Santo Domingo con calle Carrojo.
- Cambios de calificación de residencial a equipamiento.
- Nueva Superficie: 35.234'00 m<sup>2</sup>s.
- No se requerirá modificación del planeamiento de desarrollo.

**DETERMINACIONES**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	35.234,00 m <sup>2</sup> s	Ie m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,079
EDIFICABILIDAD TOTAL:	38.031,00 m <sup>2</sup> s	Uso Global:	Equipamiento-Hóbilero
APROV. MEDIO:	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	C.P.A.:	
APROV. SUBJETIVO:	m <sup>2</sup> s	Excesos:	



Ordenación Pormenorizada Completa



A la Zona 21 se incorpora el ámbito del **Cuartel y Convento de la Trinidad** siguiendo directrices de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura.

Dicho ámbito se encuentra integrado actualmente en el PA- R.5.83. Plan Especial Bailén y Plan Especial PE-6 Cuartel de la Trinidad, cuyas fichas se muestran en las siguientes imágenes.

Planeamiento Aprobado

IDENTIFICACIÓN	P.A.R.5 (R.5)		PLANEAMIENTO INCORPORADO:	PE Plan Especial de Reforma Interior "Bailén"
BARRIO	ROSALEDA	HDA	17	Identificación y Localización

**Ordenación**

**Planeamiento y Gestión**

**Planeamiento incorporado:**  
Plan Especial Plan Especial de Reforma Interior "Bailén". Aprobación Definitiva: 28-08-90

**Gestión Urbanística:**  
Cesión, Expropiación y Proyecto de Reparación: Aprobación Definitiva: 13-04-93

**Convenio Urbanístico:**  
Plan Especial de Infraestructuras Básicas.

**CONDICIONES**

- Ordenanzas de Aplicación: MC
- Cesiones:
 

Social/Cultural:	6.630'00 m <sup>2</sup> s
Vario:	7.410'00 m <sup>2</sup> s

**DETERMINACIONES**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	10.850,00 m <sup>2</sup> s	Ie m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,46
EDIFICABILIDAD TOTAL:	39.222,00 m <sup>2</sup> s	Uso Global:	Residencial
APROV. MEDIO:	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	C.P.A.:	
APROV. SUBJETIVO:	m <sup>2</sup> s	Excesos:	



Ordenación Pormenorizada Completa



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. MÁLAGA

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d10t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==</a>		

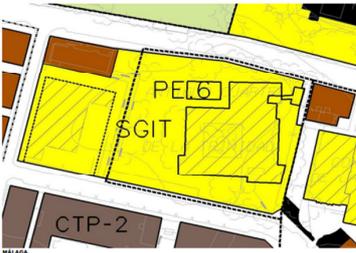




**Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística**  
**Servicio de Planificación Territorial y Urbanística**

En el ámbito del PERI Bailén se ha tramitado una Modificación Puntual de Elementos aprobada definitivamente con fecha 23 julio de 2015 con el siguiente objeto:

- Ampliación del equipamiento social que conforma el compás de acceso al recinto religioso previsto en el PERI Bailén con aprobación definitiva de fecha 28 de septiembre de 1990.
- Redefinición de la huella del equipamiento religioso a fin de hacerlo coincidir con la realidad existente, dejando su perímetro libre de edificación.
- Definición de rasantes en un área concreta del Plan Especial, de forma que se garantice la adecuada conexión peatonal entre las calles Calzada de la trinidad y Velarde.
- Clarificar el límite oeste del ámbito del PE haciéndolo coincidir con el que se propone en desarrollo del PE "Convento de la Trinidad", ya que el mismo se ha visto representado de distinta forma en diversos documentos.

SUELO URBANO CONSOLIDADO		PLAN ESPECIAL	
IDENTIFICACIÓN	PE-6		
ZONA	EDIFICADA	Cuartel de la Trinidad	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN, OBJETIVOS Y CRITERIOS			
<b>ÁMBITO DEL PE:</b>			
<p>Ámbito delimitado por recinto del antiguo Cuartel. El entorno próximo del Cuartel de la Trinidad es bastante heterogéneo, por haberse producido procesos de sustitución parcial sobre un solarario de pequeño tamaño. Se ha generado un perfil urbano de difícil lectura, donde conviven edificios en altura, de baja calidad arquitectónica, junto a viviendas unifamiliares.</p> <p>Respecto al estado de conservación se ha comprobado que las zonas no sustituidas por edificaciones recientes se encuentran en claro proceso de degradación, con avanzado estado de obsolescencia en algunos casos. Esta situación es especialmente visible en el entorno de la Iglesia de la Trinidad, con su Plaza-compás de acceso y el Convento anexo.</p>			
<b>OBJETIVOS:</b>			
<p>Se plantean tres objetivos básicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dotar de infraestructura complementaria al equipamiento: fundamentalmente aparcamientos y equipamientos servicios complementarios.</li> <li>- Mejora del entorno urbano.</li> <li>- Aproximación al círculo cultural urbano de la ciudad.</li> </ul>			
<b>PROPUESTAS:</b>			
<p>El PGOU de 1997 realizó la delimitación de un Plan Especial sobre el antiguo Cuartel de la Trinidad para "Promover la rehabilitación del antiguo convento, así como complementarlo con las edificaciones precisas para uso de carácter cultural o institucional. Al mismo, reservar espacios para usos de carácter o jardín urbano".</p> <p>Sin embargo, la intención de conservación no resultó en el momento de la redacción del PGOU de 1997 un resguardo de valor ni, por tanto, de un equipamiento público, una financiación concreta.</p> <p>Las circunstancias actuales en las que se apuesta por la instalación de un importante Equipamiento Cultural, presenta una actuación que trasciende los límites fijados por dos motivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El equipamiento propuesto trasciende a un equipamiento de carácter local para adquirir el carácter de Sistema General, requiriendo una infraestructura de apoyo a distintos niveles: acceso, servicios.</li> <li>- La implantación de un equipamiento cultural y la recuperación de un edificio histórico para la ciudad, da una nueva lectura del lugar en el que se implanta, convirtiéndose en lugar con nueva impronta y también imagen de la ciudad.</li> </ul> <p>Esta doble vertiente justifica que se avance en el análisis de la zona y en la búsqueda de soluciones que, acordes con la importancia del proyecto planteado, beneficie tanto a las condiciones funcionales del equipamiento, como a la mejora del entorno donde se implanta con una recuperación amplia, de una serie de valores de relevante carácter histórico y artístico, equipamiento se han perdido sus referencias.</p>			
			
			

En relación al Cuartel de la Trinidad debe añadirse que se encuentra vigente el Texto Refundido del Plan Especial aprobado definitivamente con fecha 28 de julio de 2011.

Dicho Plan Especial se redacta por encargo de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, y más concretamente, de la Dirección General de Infraestructuras Culturales, con el fin de servir de soporte urbanístico al desarrollo del futuro "Parque de los Cuentos".

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d10t40ncGBVzsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	18/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVzsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVzsikoPewg==</a>		





No obstante, la Consejería de Cultura , en cuanto a los usos planteados, está promoviendo una nueva propuesta funcional en la edificación con protección integral, que constituye el edificio principal del antiguo Convento de la Trinidad declarado Bien de Interés Cultural BIC, que están recogidos como usos de Equipamiento Comunitario, SIPS – Cultural por el vigente PGOU2011, por lo que se consideran compatibles con el uso global de Equipamiento Comunitario y con el uso pomenorizado cultural propuesto por el Plan Especial aprobado.

### Zona 22 Prolongación de la Alameda

*“ La prolongación de la Alameda en ambos sentidos es el proyecto más antiguo desde que en 1860 lo plantease en su plan Moreno Monroy. Casi un siglo después se empieza con las expropiaciones de los suelos y las correspondientes demoliciones, hechos todos que se desarrollan en la década de los 40, contemporáneamente a los trabajos del plan entre 1942 y 1952”.*

*“ Edo trazará el nuevo proyecto de la prolongación de la Alameda hacia el oeste recogiendo probablemente el redactado por el ingeniero municipal Wilfredo Delclós. En este caso en el tramo que va desde el puente de Tetuán hasta la ronda interior del anterior plan de 1929 (de Daniel Rubio) y calles de acceso a las nuevas barriadas de Haza Cuevas y Campillo, entonces en construcción, proyecto que había sido sometido a aprobación por la Comisión Especial de Ensanche durante 1942.*

*Como el ensanche propuesto por Edo es sensiblemente distinto al de Rubio, la propuesta nueva sólo se parecerá levemente a la de 1929. Lo que más llama la atención de este trabajo es su detalle en la definición no sólo de las manzanas, sino de las calzadas y de la propia edificación con su ocupación. Respecto al trabajo anterior hay un intento de racionalizar las manzanas, con un carácter marcadamente más ortogonal, evitando así algunas de las forzadas diagonales de Rubio. Por lo demás los cambios se pueden centrar en las nuevas secciones de las calles, más estrecha ahora la Alameda aunque más anchas sus paralelas traseras, y una diferente sutura con el nuevo ensanche, debido sobre todo a la gran cantidad de nuevos matices que introduce.”<sup>6</sup>*

El proyecto de prolongación de la Alameda que finalmente se realizó y que no fue el propuesto por Gonzalez Edo, se caracteriza por ser absolutamente rupturista con la trama urbana del arrabal histórico del Perchel.

<sup>6</sup> REINOSO, RAFAEL. *Topografías del Paraíso. La construcción de la ciudad de Málaga entre 1897 y 1959.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d10t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	19/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==</a>		





A partir de la década de los 70 se iniciaron algunos movimientos en Europa en defensa de los centros históricos, sobre todo en Bolonia que ejemplificó el camino de la recuperación urbana. En 1971 se aprobaba el Plan Regulador del Centro Histórico de Bolonia y más tarde la misma ciudad lanzaba el Plan Operativo para el Restablecimiento y la Restauración de La Edificación Económica y Popular, que consideraba el centro histórico no solo como un patrimonio cultural, sino también como un patrimonio socioeconómico que debía recuperarse para la residencia de las clases populares que tradicionalmente lo ocuparon y garantizaron su vitalidad. El plan especial de Trinidad perchel fue una de las actuaciones pioneras en la España de la época.

La revisión del planeamiento urbanístico de Málaga iniciada por la primera corporación democrática en 1980, dio paso al Plan General de Ordenación Urbana de 1983, documento que recogía de forma diferenciada las características del Centro Histórico de la Ciudad, estableciendo su propia ordenanza de edificación y unas primeras propuestas de intervención y de usos que se plasmarían más tarde en el PEPRI Centro, aprobado en 1990.

El proyecto de prolongación de la Alameda es reflejo de un momento histórico previo a la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985 y del Ley de Patrimonio histórico Andaluz de 2007 en el que la protección de la estructura urbana de la ciudad histórica no se consideraba un bien a preservar como se entiende actualmente, por lo que la fractura provocada en el barrio del Perchel y que contribuyó decisivamente en la degradación de ese barrio, no fue en ese momento objeto de debate ni confrontación como sin duda lo sería en la actualidad.

Es preciso destacar que la inclusión de esta zona en el ámbito del nuevo Plan del Centro Histórico está plenamente justificada por la presencia del BIC de la Iglesia de San Pedro.

Dicha Iglesia data de 1629, y ha sido objeto de numerosas intervenciones. Ya en pleno siglo XX, entre 1943-1946 fue objeto de reconstrucción por el arquitecto Enrique Atencia, tras los daños ocasionados durante la Guerra Civil. Posteriormente, en 1964 y por el mismo arquitecto, se construyó el volumen trasero que alberga la Casa-Museo de la Cofradía de la Expiración.

En el Decreto 11/2005 de 11 de enero, por el que se declara Bien de Interés Cultural la Iglesia de San Pedro, se justifica la delimitación del entorno de protección del monumento según se indica a continuación:

*“Se ha realizado la delimitación del entorno atendiendo, en primer lugar, a la contigüidad física de aquellos inmuebles en los que toda transformación puede implicar materialmente a la Iglesia de San Pedro, como es el caso de las construcciones anexas. En cuanto las consideraciones de orden visual, se ha tenido en cuenta en el trazado preciso del entorno, de acuerdo con la realidad urbana existente, la delimitación de aquellos ámbitos necesarios que posibiliten, a través de la elaboración de los proyectos que procedan, reinterpretar las relaciones del edificio con la trama urbana original, por entender que éstas constituyen un valor esencial, y por tanto protegible, inherente al edificio e indispensable para un correcto entendimiento del mismo.”*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d10t40ncGBVzsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	20/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVzsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVzsikoPewg==</a>		





## Zona 23 Perchel Sur

Planeamiento Aprobado			
IDENTIFICACIÓN	PA.P.13(97)		
BARRIO	PROLONGACIÓN	HOJA	17
PLANAMIENTO INCORPORADO:		Plan Especial de Protección de Reforma Interior - "Perchel Sur"	
Ordenación		Identificación y Localización	
Planeamiento y Gestión			
<b>Planeamiento incorporado:</b> Plan Especial de Protección de Reforma Interior P.2 "Perchel Sur". Aprobación Definitiva: 05-05-00			
<b>Gestión Urbanística:</b> Convenio Urbanístico: Plan Especial de Infraestructuras Básicas:			
CONDICIONES			
1.- Recuperación y conservación de la estructura urbana y su tipología edificatoria mediante procesos de rehabilitación. 2.- Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida en el proceso edificatorio. 3.- Mantenimiento de la población existente y captación mediante las actuaciones y procesos de renovación, de nueva población en las áreas degradadas. 4.- Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional. 5.- Mejorar la accesibilidad y circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas. 6.- Mejorar el medio ambiente y el paisaje urbano, y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de la zona. 7.- Atención Arqueológica del yacimiento nº 75 Arrabal Medieval de Attabanín.			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 29.425,00 m <sup>2</sup> 20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 588 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD TOTAL: m <sup>2</sup> Uso Global: Residencial APROV. MEDIO: m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> C.P.H.: APROV. SUBJETIVO: m <sup>2</sup> Excesos:			

La zona a la cual se extiende la delimitación propuesta está conformada por los terrenos ocupados por el antiguo Barrio del Perchel al Sur del Polígono Alameda. Esta última actuación, promovida en los años 60 (aunque su inicio se remonta a década de los 40 como ya se ha indicado en la descripción de la Zona 22) con el objeto de prolongar el eje central Parque-Alameda hacia el extrarradio de la ciudad, dividió el barrio radicalmente en dos partes: La zona Norte ha sido objeto de ordenación de los Planes de Reforma Interior Trinidad- Perchel y Perchel Alto, en tanto que la zona Sur siguió su desarrollo por aplicación directa de las determinaciones del PGOU.

El PGOU de 1983 atribuía a este ámbito la ordenanza Centro, dado su origen como arrabal histórico de la ciudad con características diferenciadas de las del resto del ensanche con tipologías de Manzana Cerrada.

La Revisión del PGOU 97 modificó este aspecto suprimiendo en la zona la ordenanza Centro y aplicando en dicho ámbito la ordenanza de Manzana Cerrada del entorno.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d10t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	21/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==</a>		





No obstante en los primeros años de aplicación del PGOU 97 se comprobó la inadecuación de los parámetros de la ordenanza MC al carácter de las edificaciones históricas que conformaban el barrio por lo que a petición de la Asociación de Vecinos del sector y tras una fase de análisis y diagnóstico se procedió a la redacción y tramitación del Plan Especial de Reforma Interior Perchel Sur que recibió aprobación definitiva en 1999, cuyos objetivos fundamentales eran los siguientes:

- Catalogación de las edificaciones a proteger.
- Establecer de nuevo la Ordenanza Centro Histórico
- Análisis y en su caso reajuste de alineaciones.
- Ordenación de alturas edificables y alturas.

Dado el carácter de arrabal de la ciudad histórica y de la similitud de los parámetros urbanísticos de aplicación con el Centro Histórico se ha incluido el ámbito de este PERI en el del Nuevo PEPRI, al igual que en el caso de los Planes de Reforma Interior Trinidad- Perchel y Perchel Alto.

A la Zona 23 se incorpora el ámbito de la Iglesia Nuestra Señora del Carmen y Antiguo Convento de San Andrés siguiendo directrices de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura la Iglesia Nuestra Señora del Carmen y Antiguo Convento de San Andrés  
Por Orden de 4 de septiembre de 2001, se inscribió con carácter específico, en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

Esta Iglesia, que sigue las líneas de las edificaciones del siglo XVII, fue restaurada a mitad del siglo XVIII. En el año 1931 el templo fue incendiado y en 1944 se procedió a su restauración en base al proyecto de Enrique Atencia, que añadió sobre la naves laterales un cuerpo superior para residencia de ancianos. La iglesia sigue, en su composición arquitectónica y espacial, el tipo de iglesias carmelitas barrocas, con planta basilical y un coro elevado a los pies sobre un gran atrio.

Las tres naves se encuentran separadas por arcos de medio punto sobre pilares cuadrados a los que se adosan pilastras cajeadas; sostienen un entablamento con friso, una bóveda de medio cañón con lunetos y fajones y unos recuadros centrales decorados con yeserías. Las naves laterales se cubren con bóvedas de arista. La capilla mayor es cuadrada, y en ella se abre un pequeño camarín.

La fachada principal, abierta tras de un amplio compás hoy carente de carácter conventual, deja translucir las tres naves, rehundiendo la calle central y destacando las laterales que se coronan de espadañas idénticas.

En cuanto al Convento de San Andrés, del mismo sólo se conservaba un patio, que posiblemente fuera el claustro del convento y unas dependencias anexas, entre las que se encuentra la utilizada como

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	22/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==</a>		

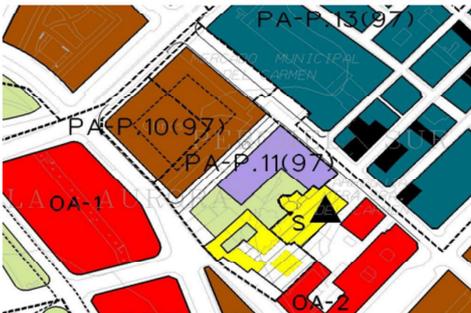




Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

refectorio. El conjunto ha sido objeto de un reciente proyecto de Rehabilitación, promovido por el Ayuntamiento de Málaga.

El ámbito que ahora se incorpora, se encuentra integrado actualmente en el PA- P.11 ( 97) cuya ficha se muestra en la siguiente imagen.

Planeamiento Aprobado																			
IDENTIFICACIÓN	PA-P.11 (97)																		
BARRIO	PROLONGACIÓN	HOJA	17																
PLANEAMIENTO INCORPORADO:		Plan Especial de Reforma Interior - P.1 "Iglesia del Carmen"																	
Ordenación		Identificación y Localización																	
Planeamiento y Gestión																			
<p><b>Planeamiento incorporado:</b> Plan Especial de Reforma Interior P.1 "Iglesia del Carmen". Aprobación Definitiva: 24-02-03</p> <p><b>Gestión Urbanística:</b> Proyecto de Reparcelación. Aprobación Definitiva: 19-10-05</p> <p><b>Convenio Urbanístico:</b> Convenio Urbanístico El Carmen. Aprobación Definitiva 13-06-96 Convenio urbanístico de Gestión "Iglesia del Carmen". Aprobación Definitiva: 20-07-05</p> <p><b>Plan Especial de Infraestructuras Básicas:</b></p>																			
CONDICIONES																			
<p>1.- Recuperación del perímetro de la Iglesia como fachada. Reubicación del mercado y aperturas viarias, precisando alineaciones y alturas edificables con un máximo de PB+6.</p> <p>2.- Cesiones:</p> <table border="0"> <tr> <td>Verde:</td> <td>1.718'30 m<sup>2</sup>s</td> </tr> <tr> <td>Social:</td> <td>46'16 m<sup>2</sup>s</td> </tr> <tr> <td>Equipamiento:</td> <td>1.757'58 m<sup>2</sup>s</td> </tr> <tr> <td>Otros:</td> <td>1.863'61 m<sup>2</sup>s</td> </tr> <tr> <td>Viano:</td> <td>2.846'73 m<sup>2</sup>s</td> </tr> <tr> <td>AM:</td> <td>Realizada</td> </tr> </table> <p>3.- Afección Arqueológica del yacimiento nº 75 Arrabal Medieval de Attabanin.</p>				Verde:	1.718'30 m <sup>2</sup> s	Social:	46'16 m <sup>2</sup> s	Equipamiento:	1.757'58 m <sup>2</sup> s	Otros:	1.863'61 m <sup>2</sup> s	Viano:	2.846'73 m <sup>2</sup> s	AM:	Realizada				
Verde:	1.718'30 m <sup>2</sup> s																		
Social:	46'16 m <sup>2</sup> s																		
Equipamiento:	1.757'58 m <sup>2</sup> s																		
Otros:	1.863'61 m <sup>2</sup> s																		
Viano:	2.846'73 m <sup>2</sup> s																		
AM:	Realizada																		
DETERMINACIONES																			
<table border="0"> <tr> <td>SUPERFICIE DEL ÁMBITO:</td> <td>11.425,90 m<sup>2</sup>s</td> <td>De m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s:</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD TOTAL:</td> <td>22.394,80 m<sup>2</sup>s</td> <td>Uso Global:</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td>APROV. MEDIO:</td> <td>1,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</td> <td>C.P.M.:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>APROV. SUBJETIVO:</td> <td>20.155,32 m<sup>2</sup>s</td> <td>Exceso:</td> <td></td> </tr> </table>				SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	11.425,90 m <sup>2</sup> s	De m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s:	1,36	EDIFICABILIDAD TOTAL:	22.394,80 m <sup>2</sup> s	Uso Global:	Residencial	APROV. MEDIO:	1,06 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	C.P.M.:		APROV. SUBJETIVO:	20.155,32 m <sup>2</sup> s	Exceso:	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	11.425,90 m <sup>2</sup> s	De m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s:	1,36																
EDIFICABILIDAD TOTAL:	22.394,80 m <sup>2</sup> s	Uso Global:	Residencial																
APROV. MEDIO:	1,06 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	C.P.M.:																	
APROV. SUBJETIVO:	20.155,32 m <sup>2</sup> s	Exceso:																	
																			
																			
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. MÁLAGA																			

### 3.5 CRITERIOS PARA REVISIÓN DEL PEPRI CENTRO.

En relación a los criterios de revisión del que será el nuevo Plan del Centro y ahondando aún más en las razones motivadoras de la presente ampliación propuesta para su ámbito, objeto de esta Modificación del PGOU, cabe exponer las siguientes, extractadas del informe técnico de fecha 2 de noviembre de 2018, redactado previo al acuerdo de formulación:

Código Seguro De Verificación	16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
Observaciones		Página	23/39
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- 1) Ya en el propio Avance de Planeamiento aprobado en 2014, el enfoque básico para las tareas a realizar se basó en todo momento en la concepción técnica de Tres Escalas, es decir, en el análisis, diagnóstico y formulación de propuestas sobre los procesos urbanísticos desde tres distancias: La Escala Territorial, la Escala Estructural y la Escala Local.

Pues bien: La primera de las citadas, la Escala Territorial, conlleva la consideración del Centro como un área en íntima relación con el territorio que lo rodea y del que forma parte, el medio físico, el municipio y su entorno natural.

Muestra significativa de las motivaciones que aconsejarían la extensión del ámbito se encuentra igualmente ya contenida en el texto del documento del Avance aprobado, entre los Objetivos propuestos al nivel de la Escala Territorial anteriormente citada:

- a) En lo relativo a la Morfología Urbana:

- En relación con los condicionantes del Medio Físico/Marco Natural para la ordenación del Centro Histórico, y para cuidar la relación entre ambos, resulta esencial poner de relieve las especificidades territoriales del Centro Histórico como asentamiento urbano sobre un Medio natural concreto, que debe ofrecer una respuesta formal a sus bordes geográficos sensibles (Rio Guadalmedina, Monte Gibralfaro, Monte del Ejido), mediante la delimitación de ámbitos concretos de intervenciones adecuadas a las características del entorno existente, así como establecer criterios, directrices y recomendaciones para tales intervenciones en los bordes urbanos del Centro, determinantes para las interiores a su delimitación, y orientadores para el desarrollo de las ordenaciones exteriores colindantes al ámbito.

- En lo referente a la Integración de piezas urbanas de interés territorial, promover la ordenación y urbanización de las grandes piezas urbanas de entidad territorial, o de sus espacios limítrofes, que permita optimizar la integración morfológica y funcional de dichas áreas con la trama histórica del Centro.

- En cuanto a la Inserción de la trama urbana del centro con los barrios Colindantes, poner de relieve el valor de barrios históricos periféricos al Centro cuyas características morfológicas deben ser igualmente preservadas, así como alcanzar una continuidad viaria esencial para el intercambio de actividades y la revitalización de áreas perimetrales al centro histórico. Y, para ello, detectar los puntos óptimos para plantear las actuaciones esenciales de conexión en

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16dl0t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	24/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

relación con la ciudad al oeste (Barrios históricos de Trinidad y Perchel), en relación al norte (crecimiento de los arrabales, Ejido), y en relación al frente Marítimo- Portuario y Malagueta.

b) En lo relativo a las Singularidades Urbanas:

- Lograr un mayor equilibrio entre el ámbito del CH y el resto de la ciudad, proponiendo para ello potenciar los ámbitos singulares de otros barrios especialmente de aquellos ámbitos colindantes o de frontera con el Centro Histórico.

- Unificar en un único documento los elementos de interés y/o protegidos así como los criterios y propuestas de recuperación, mediante la realización de un Catálogo Único que permita obtener de modo inmediato y actualizado toda la información relativa al interés patrimonial.

c) En lo relativo a las Actividades Urbanas:

Y, sobre todo, en lo que se refiere a este aspecto de la funcionalidad de la ciudad, resulta esencial, tal como ya se contempló en el Avance de este Planeamiento, el análisis, tratamiento y planteamiento de propuestas de los usos ciudadanos, tanto en lo referente a su implantación como a la definición de las características deseables para los mismos.

En tal sentido se enunciaban los objetivos concretos expuestos en los siguientes párrafos:

- Identificar los principales flujos de Actividad Centro- Ciudad, Ciudad- Centro, con objeto de poner en valor la influencia de los mismos sobre la estructura global del Centro, y, de tal manera, proponer medidas tendentes a evitar la desaparición de aquellos flujos de actividad que resultan positivos para el equilibrio del Centro Histórico, y generar las actuaciones necesarias para reequilibrar las actividades que, por su excesiva afluencia, conlleven efectos sociales y medio ambientales negativos.

- Evitar la degradación funcional de los grandes espacios libres de carácter territorial, dotando al Centro de espacios de esparcimiento cualificados.

- Alcanzar un mayor equilibrio territorial en el reparto de actividades singulares, mediante la puesta en valor del potencial de otros entornos susceptibles de acoger dichas actividades, reequilibrando así el reparto de las mismas.

d) En lo relativo a las Movilidades Urbanas:

No es posible entender y ofrecer soluciones a la movilidad, en todas sus variantes (rodada, peatonal, colectiva, aparcamientos,...), sin posicionarse en una visión conjunta de sectores que guardan una estrecha relación de proximidad y funcionalidad, más aun teniendo en cuenta, como en los que son objeto de la presente propuesta, la constitución morfológica de los mismos,

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16dl0t40ncGBVzsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	25/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVzsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVzsikoPewg==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

proveniente de tejidos históricos con características que los convierten en suelos que se ven obligados a compartir circulaciones por las secciones viarias que en ocasiones comportan.

Las circulaciones, es evidente, no solo se producen en el interior de los ámbitos.

Existen flujos de entrada y salida, periféricos y de traspaso, con afecciones, por tanto, entre lugares colindantes. Y aun de mayor relevancia son las afecciones que resultan de la constitución como espacios céntricos, en ocasiones impenetrables, pero de gran afluencia. En consecuencia, resulta preciso redistribuir y homogeneizar recorridos en función de las posibilidades físicas aportadas por la totalidad del territorio, en ámbitos superficiales como el que se propone.

Estos motivos avalan la importancia de aportar soluciones integradas espacialmente, mediante la consideración de las áreas propuestas para su incorporación al ámbito central en un conjunto único, agrupadas dentro de un Plan Especial que, por otro lado, aporte propuestas relativas a la movilidad en coherencia con el planeamiento urbanístico, evitando disgregación de disciplinas.

e) En lo relativo a las Infraestructuras y Servicios Urbanos, resulta innegable la trascendencia que conlleva la proyección y ejecución de manera conjunta, coordinada y temporalmente unificada de las redes de distribución para la dotación de servicios, evitando interrupciones o sectorizaciones inadecuadas, así como incrementos injustificados de costes de ejecución y/o mantenimiento como resultado de una visión parcial de las redes, ineficaz y defectuosa, o compartimentada en exceso.

Tal proceder aconseja con completa evidencia la mayor extensión de los ámbitos, para su estudio y proposición de soluciones, entre las áreas colindantes de entorno, más aun tratándose en este caso de tejidos urbanos, con infraestructuras que pueden haber alcanzado características de obsolescencia, cuya solución aconseja un tratamiento conjunto desde una visión más global de las redes municipales.

De tal manera, por idénticas razones de eficiencia en la prestación de servicios, la planificación de los mismos ha de ser contemplada con visión de globalidad entre ámbitos colindantes, a lo cual contribuye la ordenación urbanística de los mismos de manera integrada, evitando la compartimentación en sectores estancos.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16dl0t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	26/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==</a>			



## B) NORMATIVA

### 1.-NORMATIVA AMBIENTAL: INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El Informe Ambiental Estratégico emitido por Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible concluye lo siguiente:

Se considera que la innovación del PGOU de Málaga núm. 27 en el PEPRI Centro no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.

- En materia de residuos se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.3 del presente informe ambiental estratégico.
- El Ayuntamiento de Málaga tendrá que solicitar, una vez tenga lugar la aprobación inicial de la innovación, a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, informe que se pronuncie acerca de posibles afecciones a bienes culturales y patrimonio histórico.
- Deberá desarrollarse con mayor profusión, tanto en la documentación ambiental como en el instrumento de ordenación, una batería de medidas en aras a prevenir el riesgo de incendios forestales en el Monte Gibralfaro, con el establecimiento de medidas de gestión silvícola, así como de vigilancia y prevención.
- Para dar cumplimiento, mediante el establecimiento de medidas concretas, a las exigencias del artículo 19.2 b), c) y e) de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, se incluirá en el instrumento de ordenación – así como en la documentación ambiental – un programa ambiental de plantación y consolidación a largo plazo de bosque mediterráneo maduro, con pluralidad de especies forestales – encinas, algarrobos, fresnos, almeces, lentiscos, coscojas, jaras, mirtos, aladiernos... entre otros – que permitan el crecimiento de especies diversas y nobles entre la monoplantación de pinar existente en la actualidad. Deberá valorarse, además, la incorporación de estas especies en términos de fijación del carbono atmosférico, y de incidencia en el enriquecimiento de la flora y la fauna silvestres presentes en el Monte Gibralfaro. El citado programa de plantación ha de especificar número de ejemplares de cada taxón a plantar, medidas de seguimiento y riegos durante los primeros años, y superficie y densidades totales, debiendo figurar también planimetría donde se reflejen estos datos.
- Cualquiera de las actuaciones o usos que se desarrollen en virtud del PEPRI deberá ir precedida por una prospección previa del terreno, con la presencia de técnico competente que deberá firmar un acta que obrará en poder de la empresa encargada de las obras y del titular de la actuación, en aras a detectar la presencia de ejemplares de especies de fauna de escasa movilidad, fundamentalmente en el caso de los edificios, nidos de golondrinas, aviones, vencejos o cernícalos, y en otras zonas como el Monte Gibralfaro, prestando atención a la presencia de micromamíferos, nidadas en curso, pollos, anfibios o reptiles, con particular atención a la presencia de camaleón común. En caso de hallarse cualquier ejemplar o nido de fauna silvestre, deberá comunicarse de manera inmediata tal circunstancia a los agentes de medio ambiente de la zona y a la Delegación Territorial en Málaga con competencias en medio ambiente, debiéndose suspender todas las actuaciones en la zona en tanto ésta dictamine cómo proceder en relación al particular.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	27/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- f) Las cunetas que se construyan en desarrollo del PEPRI deberán presentar rampas rugosas cada 15 metros y disponer de paredes laterales cuyas pendientes serán inferiores al 57%. Las alcantarillas, asimismo, se dotarán con un sistema homologado para facilitar la salida de los animales a base de rampas perimetrales con sustrato granulados.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente informe ambiental estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Asimismo, también de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Contra el informe ambiental estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16dl0t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	28/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==</a>			



## 2.- NUEVA FICHA PAM PEPRI (83) M

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN, OBJETIVOS Y CRITERIOS

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro de Málaga aprobado definitivamente con fecha 30 de Octubre de 1989 y actualizado con las Modificaciones introducidas por el PGOU de 1997 y PGOU de 2011, así como por las Modificaciones Puntuales de Elementos y Planeamiento de Desarrollo, que hayan sido aprobadas definitivamente, se declara expresamente vigente en su ámbito hasta tanto no sea derogado y sustituido por el nuevo Plan Especial del Centro Histórico cuyo Avance fue aprobado en Junta de Gobierno Local con fecha Octubre de 2014. A excepción de lo especificado en la presente ficha en sus diferentes apartados.

#### 1.- ÁMBITO

**En Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 30 de noviembre de 2018 se acordó disponer la formulación de la Modificación Pormenorizada del PGOU nº 27 para la Modificación del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro.**

La delimitación del nuevo Plan Especial del Centro Histórico incluye los siguientes ámbitos de Planeamiento aprobado cuya denominación en el PGOU 2011 es la siguiente:

- PAM-PEPRI ( 83) M Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro
- PAM-R.3 (83) M Plan Especial de Reforma Interior C-2 “ Perchel Alto”
- PAM-R.4 ( 83) Plan Especial de Reforma Interior “ Trinidad Perchel”
- PA-R.4 ( 97) Plan Especial de Reforma Interior-R.4 “ C/ Jaboneros”
- PA-R.1 ( 97) Estudio de Detalle R.2 “ Palacio del Cine”.
- PA-P.13 (97) Plan Especial de Protección de Reforma Interior P.2 “ Perchel Sur”
- PA-R.5 (83) PERI Bailén. ME aprobación definitiva 23 de julio en 2015. (Se incluye parcialmente).
- PA-P.11( 97). Iglesia del Carmen.( Se incluye parcialmente).

Hasta tanto no se apruebe definitivamente el Nuevo Plan Especial del Centro, dichos ámbitos mantienen íntegramente sus determinaciones sin perjuicio del régimen de suspensión del art 27 de la LOUA  
Igualmente, la delimitación del nuevo Plan Especial del Centro Histórico incluye los siguientes ámbitos cuyo desarrollo quedaba remitido a la tramitación de nuevas figuras de Planeamiento y cuya denominación en el PGOU 2011 es la siguiente:

- PE-5. El Ejido
- PE-6. Cuartel de la Trinidad. ( Aprobación definitiva 28 julio 2011)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	29/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==</a>		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Se mantienen todas las Determinaciones del Plan Especial de Recuperación Medioambiental y Urbana de Monte Gibralfaro aprobado definitivamente con fecha 24 de septiembre de 2015.

## 2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL PLANEAMIENTO GENERAL

En el presente apartado se indican las modificaciones que tanto el PGOU 97 como el PGOU 2011 han introducido en el PEPRI original de 1990. Igualmente se indican también las correcciones y modificaciones aprobadas desde la aprobación del PGOU 2011 hasta la fecha. No obstante la relación no pretende ser exhaustiva, por lo que se entiende incorporada cualquier otra Modificación o Corrección de Error que haya sido aprobada definitivamente y que no conste específicamente como tal entre las relacionadas en esta ficha.

Algunas de las Determinaciones introducidas por el PGOU 97 perdieron vigencia o han sido modificadas según se especifica en la ficha del PAM PEPRI (83) M incluida en el documento del PGOU 2011 que recibió aprobación definitiva:

1.-Sustitución de la U.A. de Equipamiento del PEPRI Centro, delimitada sobre el antiguo cuartel de la Policía Nacional entre la Alameda de Colón y la Avenida del Comandante Benítez por el Estudio de Detalle C-1, residencial, ordenanza del PEPRI, de este Plan General. Esta modificación quedó incorporada al aprobarse con fecha 31 de Julio de 2007 el Estudio de Detalle C-1

2.- Delimitación junto a la Plaza del Teatro del E.D.-C.2, con calificación hotelero. Esta Modificación queda sin efecto tras la Modificación Puntual de Elementos Plaza del Teatro aprobada definitivamente con fecha 25 de Enero de 2007.

7. La calle Navalón que separa el Mercado de Mayoristas y el Colegio García Lorca, queda integrada al Mercado, como equipamiento. Tras la ejecución de la rehabilitación del Mercado de Mayoristas como Museo de Arte Contemporáneo, El PGOU recupera como viario la calle Navalón.

8. El edificio de subestación de Sevillana situado en C/ Wad-Ras, pasa de tener calificación de equipamiento social a ser Sistema Técnico. Se mantiene el citado Sistema Técnico según Disposición Transitoria 4ª del PGOU de 1997

9. Se modifican alineaciones en C/ Picacho, con creación de plaza pública. Se amplía en el presente PGOU el espacio libre destinado a plaza

10. Se modifica el Trazado de Prolongación de C/ Diego de Siloé hasta su conexión con C/ Chaves. El suelo afectado se incluye en el ámbito a desarrollar por el Plan Especial PE 5 EL Ejido.

11. Se cambia la calificación de verde por viario en la zona de entrada al túnel de Gibralfaro desde Plaza María Guerrero. El suelo afectado se incluye en el ámbito a desarrollar por el Plan Especial PE 3 Recuperación Ambiental y Urbana Monte Gibralfaro.

Código Seguro De Verificación	16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
Observaciones		Página	30/39
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot40ncGBVZsikoPewg==</a>		





### 3.- NORMATIVA

Se introducen cambios en la Normativa del PEPRI de 1990 según se especifica en la ficha del PAM PEPRI (83) M incluida en el documento del PGOU 2011 que recibió aprobación definitiva:

1. Los artículos 8, 13 y 14 del PEPRI Centro quedan sustituidos por el artículo 12.4.2. de este Plan General.
2. Los artículos 7 (excepto listado de alturas por calles) y 22.bis del PEPRI Centro quedan sustituidos por el artículo 12.4.3. de este Plan General.
3. Los artículos 6 y 19 del PEPRI Centro quedan sustituidos por los artículos 12.4.4. y 12.4.5. respectivamente de este Plan General.
4. Los artículos 38 y 39 y 40 de regulación de usos del PEPRI Centro quedan sustituidos por los artículos 12.4.6., 12.4.7. y 12.4.8 de este Plan General.
5. Se modifica el art. 25 del PEPRI Centro, Licencias de Demolición, según se especifica en el Título X Normas de Protección del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico, apartado 13 del art. 10.2.5 de este PGOU.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU 2011 se han aprobado las siguientes modificaciones en la normativa de la ordenanza CH:

- Corrección de Error. A. Definitiva 29 Noviembre de 2012. BOP 17 de Octubre 2013
- Modificaciones de las Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de la Normativa del PGOU. PP 12/13 Publicación en BOP 10 de junio de 2014
- Modificación de las Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de la Normativa del PGOU nº 14 Art. 12.4.7 PGOU (art 39 PEPRI Centro) PP 25/14 Publicación en BOP 4 de junio de 2015
- Modificación art. 6.5.1 y otros. Calificación SC Mercados. PP 9/13
- Modificación Estructural 7 Actualización de Inmuebles con Pinturas Murales. PP 6/13 A. Definitiva Orden 1 de junio 2015 publicación BOJA17-3-2016

### 4.- CALIFICACIÓN. ALINEACIONES. ALTURAS

En Planos de Calificación a escala 1:2000 del PGOU 2011 correspondientes al ámbito del PEPRI se introducen las siguientes correcciones

#### 4.1 CALIFICACIÓN HOTELERA

Se incluyen con dicha calificación los hoteles existentes y propuestos mediante ME aprobada definitivamente.

#### 4.2 EQUIPAMIENTOS

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16dl0t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	31/39	
<b>Url De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

1. Se amplía la calificación de equipamiento en el entorno del Museo de Arte Contemporáneo.
2. Se introducen los cambios de calificación previstos en le ME en tramitación de Hoyo Esparteros
3. Se corrige calificación de equipamiento del Hotel AC Málaga Palacio.
4. Se corrige delimitación de equipamiento de la plaza de calle Camas según ficha ED-C.1 "Camas" del PGOU-2010.
5. Se incluye equipamiento nuevo del museo de pintura en la casa natal de Pedro de Mena, antiguo café teatro.
6. Se delimita correctamente equipamiento de Mesón de San Rafael y Cofradía
7. Se delimita la ampliación del equipamiento para el Museo Thyssen.
8. Se incluye equipamiento del Patronato de Turismo.
9. Se incluye equipamiento nuevo del Cine Echegaray.
10. Se corrige ámbito del Museo Picasso y su entorno según PE de la judería.
11. Se incluye Modificación de Elementos para pasar Cine Albéniz a equipamiento público. Según modificación de elementos del PEPRI CENTRO aprobado definitivamente el 26 de abril de 2007.
12. Se incluye equipamiento junto a Túnel de la Alcazaba incluido en la modificación de elementos del PEPRI CENTRO aprobado definitivamente el 26 de abril de 2007.
13. Se modifica uso de equipamiento del edificio Marqués de Larios para uso Hotelero. Modificación aprobada definitivamente 27 de Mayo de 2004
14. Se incluye Estudio de Detalle y ME en Pozos Dulces y Arcos de la Cabeza..
15. Se incluye nuevo equipamiento en Pasaje Gordon
16. Se incluye nuevo equipamiento de Estudios Árabes.
17. Se incluye modificación que permitió el uso hotelero en calle Beatas. MP 207/2002
18. El Cine Andalucía pasa a equipamiento público según Modificación de Elementos Aprobada 22-02- 2007
19. Ampliación del equipamiento público UE 29 en calle Grama.
20. La UAC de las Delicias se mantiene como en PEPRI original.
21. Se incorpora nuevo equipamiento ampliación de la casa natal de Picasso.
22. Se incluye ampliación del colegio Nuestra Señora de Gracia

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU 2011 se han aprobado las siguientes modificaciones relativas a la Calificación u otros parámetros.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d10t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	32/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==</a>			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- Modificación Puntual de Elementos del PEPRI Centro. Permuta de Calificación Equipamiento-Residencial de varios inmuebles: Afligidos 5, Echegaray 6, Beatas 15, Victoria 2-6 Callejón del Callao nº3, Plaza de la Merced 23-24 Plaza Mª Guerrero 2 (manzana Astoria-Victoria), San Telmo nº 11, Pedro Molina nº8. Aprobación Definitiva 31 de marzo de 2011.
- Correcciones de Error. A. Definitiva 29 Noviembre de 2012.
- Modificación puntual de Elementos del PEPRI Centro en C/ Vendeja nº 4, C/ Vendeja nº2, Plaza de la Marina nº7 y C/Trinidad Grund nº3. Aprobación Definitiva 29 de Noviembre de 2012.
- Modificación puntual de Elementos del PEPRI Centro en C/Ramón Franquelo nº2 esquina C/ Beatas nº 23. Aprobación Definitiva. 29 de abril de 2013.
- Modificación del PEPRI Centro en la Ribera Oriental del Río Guadalmedina, entre calle Muro de Puerta Nueva y Avenida Manuel Agustín Heredia. Aprobación Definitiva. 31 de octubre de 2013.

## 5.- PROTECCIONES

En Planos de Protección a escala 1:2000 del PGOU 2011 correspondientes al ámbito del PEPRI se introducen las siguientes correcciones:

- 1.- Se actualiza Plano de Protecciones del PEPRI
- 2.- Se incorpora Zonificación Arqueológica del Casco Histórico. La propuesta surge de la revisión de la contenida en el PEPRI Centro de 1990, realizada para la redacción de la Carta Arqueológica.
- 3.- Específicamente queda regulada la intervención de recuperación y puesta en valor de las "Arquitecturas Pintadas de Málaga" sobre la Relación de inmuebles que se recoge en la sección 6ª del Título X de las Normas Urbanísticas.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU 2011 se han aprobado las siguientes modificaciones relativas a Protecciones:

- Modificación Puntual del Catálogo de Edificaciones Protegidas del PEPRI Centro en C/ Madre de Dios nº 10. Aprobación Definitiva 27 de Septiembre de 2012
- Modificación Puntual del Catálogo de Edificaciones Protegidas del PEPRI Centro para la inclusión del "Corralón de las dos Puertas" entre calle Curadero y calle Rosal Blanco. Aprobación Definitiva 27 de Septiembre de 2012.
- Correcciones de errores nº 34 en el Plano de Protecciones del PEPRI Centro. Noviembre 2012. PP 41/12

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d10t40ncGBVzsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	33/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVzsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVzsikoPewg==</a>			



## 6.- GESTIÓN

En plano de Gestión se recogen Unidades de Ejecución por Expropiación para Viviendas y/o equipamientos, Ejecutadas y sin Ejecutar del PEPRI vigente, actualizadas con las segregaciones aprobadas hasta la fecha.

El Nuevo PEPRI recogerá las modificaciones que se deriven de la firma del acuerdo de extinción por mutuo acuerdo de las partes del *“Convenio de colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga para el desarrollo de actuaciones públicas de rehabilitación del Centro Histórico de Málaga, a través de la Empresa Pública del Suelo”*, suscrito en agosto de 2005.

Corrección de error nº 36 Unidad por Compensación en Cristo de la Epidemia Noviembre 2012. PP 41/12.

Dicha corrección de error quedará sin efecto una vez se apruebe definitivamente la Mod. Elementos PGOU Pormenorizada nº34\_PL 29 / 2020

## 7.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

7.1. Ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo incorporados por el presente PGOU cuyas condiciones se reflejan en fichas correspondientes.

PE-3 Recuperación Medioambiental y Urbana Monte Gibralfaro. *Se declara expresamente vigente el Plan Especial aprobado definitivamente con fecha 24 de septiembre de 2015.*

PE-5 EJIDO. *Se incluye en la delimitación del Nuevo PEPRI si bien se mantienen los objetivos definidos en la ficha incluida en el PGOU vigente que se especifican a continuación:*

### OBJETIVOS:

- Reordenación de equipamientos para ubicar una dotación de carácter metropolitano compatible con equipamientos educativos existentes.
- Mejora de espacios públicos, potenciar las relaciones visuales y permeabilidad peatonal con todo su entorno, especialmente con los hitos y con espacios verdes que lo circundan: cubiertas centro histórico-Catedral, Gibralfaro, Montes de Málaga.
- Potenciar su carácter singular, “monte sagrado”, y su vinculación con la ciudad antigua. Requiere repensar el lugar, sus posibles usos, desarrollo y gestión y para ser convertido en nuevo polo urbano de innovación cultural.
- Incorporar importante dotación de aparcamientos, con interés por su posición de borde respecto al Centro, con localización de accesos a aparcamiento subterráneo y conexiones desde calle Carrión, calle Miguel Bueno Lara y calle Puerto Parejo.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	34/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d1Ot4OncGBVZsikoPewg==</a>			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

**PROPUESTAS:**

- Ordenación y reestructuración del espacio público, actuación que implique una decidida recuperación para uso ciudadano y puesta en valor como gran espacio público. Conexión entre plaza del Ejido y plaza Lex Flavia Malacitana.
- Tratamiento como gran espacio verde continuo, con amplia red peatonal y de carriles bici, en el que se insertan edificaciones.
- Creación de conexiones peatonales de fácil trazado que permita un recorrido amable desde el centro histórico hasta plaza Patrocinio y Parque San Miguel.
- Viario perimetral que una calle Puerto Parejo con calle Hermosilla, restringiendo el tráfico rodado en el espacio interior.
- Creación de equipamiento de carácter multidisciplinar, apuesta tecnológica y nuevas formas de expresión artística, vinculación de I+D+I y su utilización en el ámbito de la cultura, las artes escénicas, cinematográficas y las nuevas músicas.
- Centro de documentación y mediateca.
- Equipamiento de carácter deportivo.
- Aparcamiento

**DESARROLLO:**

Se promoverá la redacción de un proyecto unitario con concurso internacional de ideas previo.

ED-C.1 “Camas” Vigente según Modificación Aprobación Definitiva septiembre 2013. PP 200/12

SUNC-R-C.1 “Maristas” El nuevo PEPRI establecerá nuevas condiciones de desarrollo para este ámbito

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

El nuevo PEPRI establecerá las condiciones de desarrollo para dichos ámbitos.

**8. CRITERIOS PARA REVISIÓN DEL PEPRI CENTRO.**

En Memoria Propositiva Título VIII Capítulo Segundo. Apartado 2.8 del PGOU 2011, se indicaban criterios y recomendaciones a tener en cuenta en una futura revisión del PEPRI Vigente.

En Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el pasado 17 de Octubre de 2014 se acordó aprobar el documento del Avance del PEPRI Centro. Publicándose dicho acuerdo en el BOP de fecha 15 de Enero de 2015.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d10t40ncGBVzsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	35/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVzsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVzsikoPewg==</a>		





A partir de esa fecha se comenzó, un período de información pública para la presentación de sugerencias tal como prevé el art. 29 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, periodo que finalizó en Septiembre de 2015. Algunas de dichas sugerencias avalan la decisión de la ampliación del ámbito del Plan Especial del Centro.

Igualmente, se ha desarrollado un proceso participativo coordinado por un equipo consultor externo, con el que se ha pretendido sumar la experiencia cotidiana de los ciudadanos al trabajo técnico, para que el equipo redactor pueda elaborar, con un conocimiento mucho más completo de la problemática y las oportunidades que ofrece el Centro Histórico, el Plan Especial que finalmente se someta a aprobación. Dicho proceso respalda igualmente la decisión de la ampliación del ámbito del Plan Especial del Centro.

El 30 de Noviembre de 2015 a las 19.00 en el salón de actos del Ateneo de Málaga tuvo lugar la Asamblea abierta de exposición de resultados del proceso participativo.

En Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 30 de noviembre de 2018 se acordó disponer la formulación de la Modificación Pormenorizada del PGOU nº 27 para la Modificación del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro.

Por Resolución del Sr. Coordinador General de Urbanismo y Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 13 de agosto de 2019 se acordó solicitar a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía en Málaga, el inicio de la evaluación ambiental simplificada con relación a la Modificación de la Ordenación Pormenorizada del PGOU nº 27 en el PEPRÍ Centro.

Con fecha 1 de diciembre de 2020 se recibe Informe Ambiental Estratégico emitido por Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en el que se considera que la innovación del PGOU de Málaga núm. 27 en el PEPRÍ Centro no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al condicionado incluido en dicho informe y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.

Por lo tanto los criterios para la revisión del nuevo Plan Especial se expresan en:

- PGOU 2011
- Avance del PEPRÍ Centro. aprobado el 17 de Octubre de 2014.
- Sugerencias presentadas en el periodo de Información Pública.
- Proceso Participativo.
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 30 de noviembre de 2018
- Documento Ambiental Estratégico. agosto 2019
- Informe Ambiental Estratégico emitido por Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.
- Adenda Documento Ambiental Estratégico. Junio 2022

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16d10t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	36/39
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16d10t40ncGBVZsikoPewg==</a>		





## 9. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL NUEVO PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO

Con la aprobación del nuevo Plan Especial del Centro Histórico quedarán sin efecto los siguientes documentos del PGOU 2011.

### MEMORIA PROPOSITIVA

Título VIII Capítulo Segundo. Apartado 2.8 del PGOU 2011

### NORMATIVA.

Capítulo Cuarto del Título XII. Zona Ciudad Histórica.

### FICHAS

- PAM-R.3 (83) M Plan Especial de Reforma Interior C-2 “ Perchel Alto”
- PAM-R.4 ( 83) Plan Especial de Reforma Interior “ Trinidad Perchel”
- PA-R.4 ( 97) Plan Especial de Reforma Interior-R.4 “ C/ Jaboneros”
- PA-R.1 ( 97) Estudio de Detalle R.2 “ Palacio del Cine”.
- PA-R.5 (83) PERI Bailén. ME aprobación definitiva 23 de julio en 2015. (Se incluye parcialmente).
- PA-P.11( 97). Iglesia del Carmen.( Se incluye parcialmente).
- PA-P.13 (97) Plan Especial de Protección de Reforma Interior P.2 “ Perchel Sur”
- PA-P.11( 97). Iglesia del Carmen.( Se incluye parcialmente).
- SUNC-R-C.1 “Maristas”
- PE-5 EJIDO.
- PE-6. Cuartel de la Trinidad

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16dl0t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	37/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==</a>			



## C) CARTOGRAFÍA

### Planos de INFORMACIÓN:

1. Ortofoto. Estado Actual
2. Calificación, Usos y Sistemas. Estado Actual
3. Protecciones PEPRI Centro. Estado Actual

### Planos de PROPUESTA

4. Ortofoto. Propuesta
5. Calificación, Usos y Sistemas. Propuesta
6. Protecciones PEPRI Centro. Propuesta.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16dl0t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	38/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==</a>			



## D) ANEXOS

- Documento Ambiental Estratégico. agosto 2019
- Informe Ambiental Estratégico emitido por Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.
- Adenda Documento Ambiental Estratégico. Junio 2022

<b>Código Seguro De Verificación</b>	16dl0t40ncGBVZsikoPewg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	07/03/2023 13:27:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	39/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/16dl0t40ncGBVZsikoPewg==</a>			