



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

**ELISA PÉREZ DE SILES CALVO, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.**

**CERTIFICO:** Que en la sesión ordinaria celebrada por la Ilma. Junta de Gobierno Local el día 9 de octubre de 2020, se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

**“PUNTO Nº 15.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE C/ BEATAS 5-7 Y CALLE ÁLAMOS 10, EN EL ÁMBITO DEL PEPRI CENTRO**

*La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Ordenación del Territorio, de fecha 29 de septiembre de 2020, en la que se propone incluir en el orden del día de la Junta de Gobierno Local el asunto a que se refiere el Informe-Propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 28 de septiembre de 2020, del siguiente tenor literal:*

*“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en la siguiente Propuesta de Aprobación Inicial:***

**RESULTANDO** que el ámbito del presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre las parcelas sitas en C/ Beatas 5-7 -calificada de Equipamiento comunitario privado- y calle Álamos 10 -calificada de residencial-, dentro del Centro Histórico de la ciudad de Málaga en el ámbito del PEPRI Centro; y tiene por objeto una reordenación de volúmenes que permita reedificar conjuntamente las dos parcelas que conforman el ámbito, a partir de la edificabilidad concreta preexistente que se materializa para una tipología específica de Residencia de Estudiantes -como uso pormenorizado de la parcela calificada Equipamiento, y alternativo en la parcela Residencial-.

*La necesidad de tramitación del presente Estudio de Detalle se justifica por lo dispuesto en los arts. 12.4.2-9.3; 12.4.3 y art. 12.14.2 del PGOU.*

**RESULTANDO** que en el presente procedimiento han de ser tenidos en cuenta los siguientes antecedentes:

- Antecedentes normativos: Con fecha 8 de abril de 2011 se aprueba definitivamente la Modificación de Elementos del PEPRI Centro (PP 200/2010) dentro de cuyo ámbito se encuentra el inmueble de c/ Beatas 5-7 que pasa de equipamiento público a equipamiento privado según la documentación de fecha septiembre 2010 y de conformidad con el informe técnico del Departamento de

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07	
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18	
Observaciones		Página	1/16	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>			

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

*Planeamiento y Gestión Urbanística de 22 de septiembre de 2010 y dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía de fecha 23 de febrero de 2011. (BOP 24-06-2011). Dicha norma establece medidas compensatorias que se contemplan en el presente Estudio de Detalle.*

- Antecedentes de hecho que constan en el procedimiento:

- Con fecha **25 de mayo de 2007** se inició el presente Estudio de Detalle a instancia de Francisco Gómez Reyes, representado por Fernando de Prado Simón, con aportación de documentación técnica.

- Con fecha **14 de mayo de 2018** se presenta nueva documentación que sustituye la anterior a los efectos de continuar la tramitación del expediente, que es informada por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística con fecha **8 de noviembre de 2019** requiriéndose la subsanación de la documentación aportada.

- Mediante sucesivos escritos de **12 de diciembre de 2019** y **15 de marzo de 2020** el promotor aporta nueva documentación técnica, emitiéndose los respectivos informes técnicos de subsanación de fechas **12 de febrero de 2020** y **15 de mayo de 2020**.

- Con fecha **28 de mayo de 2020** se emite informe del Servicio Jurídico-Administrativo en relación a los deberes del propietario del suelo.

- Con fecha **2 de julio de 2020** el promotor aporta nueva documentación técnica que es informada favorablemente por este Departamento el **21 de septiembre de 2020**, proponiéndose la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

**CONSIDERANDO** que el PGOU vigente ha sido aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de **21 de enero de 2011** y tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, se ha procedido a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA nº 170 de **30 de agosto de 2011**. Dicha normativa recoge 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 sucesivos instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente que se han declarado expresamente vigentes en su ámbito, salvo las modificaciones especificadas en la ficha del PGOU-2011, PAM-PEPRI (83) M que no afectan al ámbito del presente Estudio de Detalle.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18
Observaciones		Página	2/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>		



  
**AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

**SECRETARÍA GENERAL**  
 SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
 SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

**CONSIDERANDO** el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de **21 de septiembre de 2020** en el que queda acreditada la **justificación de la ordenación propuesta para las parcelas**, y su adecuación a las determinaciones de la normativa urbanística:

**“3.2 DATOS DE LA PROPUESTA.**

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado. No lo modifica el Nuevo Texto del P.G.O.U 2011
Denominación ámbito	PAM-C PEPRI (83)M PEPRI CENTRO
Denominación del expediente	ED – CALLE BEATAS 5-7 Y ALAMOS 1 _ PP22/17 <b>Objeto: Reordenación de volúmenes que permita reedificar las dos parcelas teniendo en consideración la edificabilidad preexistente y la trama parcelaria histórica, en cumplimiento del artículo 12.4.2-9.1 del PGOU, así como en lo contenido en la Mod. Elem. PGOU Calle Beatas 5-7.</b>
Propiedad	La propiedad según la documentación presentada es: D. Francisco Gómez Reyes
Estado y uso actual de la parcela	Actualmente las parcelas que conforman el ámbito del ED son solares sin edificar
Uso Global / Pormenor Uso Propuesto	RESIDENCIAL /EQUIPAMIENTO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO- RESIDENCIA DE ESTUDIANTES
Ordenanza de Aplicación	Ciudad Histórica. PEPRI Centro
Protección	Ambiental y Protección Arqueológica Tipo 2
Superficie del ámbito	Álamos nº10 173m <sup>2</sup> Según Catastro Beatas 5-7 852 m <sup>2</sup> Según Catastro <b>Total 1025 m<sup>2</sup> Según Catastro a comprobar por el Negociado de Cartografía y Topografía.</b>
Techo máximo permitido	<b>2.885 m<sup>2</sup> t</b>
Techo máximo propuesto	<b>2.884,83 m<sup>2</sup> t &lt; edificabilidad maxima</b>
Altura Máxima por calle	PB + 2 Beatas/ B+3 Álamos
Altura Propuesta	PB +3 Beatas/ PB+4 en el interior ( PB+4, justificado siempre por la altura de la medianeras y el techo edificable) / PB+3 Álamos
Ocupación máxima Ocupación propuesta	Patios obligatorios según Art. 12.4.4 del PGOU 2011 <b>Cumple</b>
Alineaciones	No está afectado por alineaciones. Se recuperan las originales
Iniciativa	Privada
Sistema de Actuación	Asistemático
Servidumbres Aeronáuticas	Es de aplicación el artículo 29º del RD 297/2013, de 26 de abril. según el plano I.5.6. “Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas” del PGOU 2011., que se ha incorporado en la documentación <b>Plano G.13</b>
Aparcamiento	Exento en base al Art. 12.4.7 del PGOU 2011 q sustituye al 39º del PEPRI No obstante se proponen dos plantas bajo, supeditadas a la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

(...)

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07	
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18	
Observaciones		Página	3/16	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==			

  
**AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

**SECRETARÍA GENERAL**  
 SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
 SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

**4.2 EN CUANTO A LA PROPUESTA PRESENTADA:**

*El documento de Estudio de Detalle que se presenta para su tramitación propone, como se ha mencionado, la realización de una Residencia de Estudiantes uniendo el solar sito en Beatas 5-7, calificado de Equipamiento, con el residencial de calle Álamos 10. Como ya hemos descrito en los antecedentes del expediente, fue ya contemplado en la primera Modificación de Elementos del PEPRI (solares Álamos 10 y Beatas 5-7), para precisamente llevar a cabo una Residencia de Estudiantes, para lo que se determinó la edificabilidad máxima permitida (que también se recoge en la segunda Modificación de Elementos del PEPRI Centro), que es ahora la que se toma como referencia, junto con la obligación de incorporar un Salón de Actos de uso público-privado para unas 100 personas, que procede igualmente de las medidas compensatorias derivadas de la Calificación como Equipamiento privado, que proviene de la **Modificación de Elementos del PEPRI AD 8/4/11**.*

*La propuesta presentada propone ya una ubicación en planta baja **del Salón de Actos**, que como ya hemos comentado en el apartado de Afección Arqueológica se recomienda se ubique preferentemente en Planta baja, respetando los Restos Arqueológicos, resolviendo eso si los problemas de Accesibilidad al mismo. Con respecto al Salón de Actos y la necesidad de la firma de un **Convenio entre el Ayuntamiento y los Propietarios** de la Residencia con objeto de fijar las **condiciones de cesión y regule los usos del Salón de Actos** para un aforo de 100 personas (tal y como recogen los documentos de las Modificaciones de Elementos tomadas como antecedentes a este Estudio de Detalle), ya se ha pronunciado el Servicio Jurídico Administrativo del Departamento de Planeamiento en informe de 28 de mayo de 2020, aclarando que no debe firmarse tal Convenio, pero que **si se debe incorporar un Salón de Actos para unas 100 personas**, lo que la propuesta de julio introduce claramente, **con una superficie útil de entre 90 y 100 m<sup>2</sup>**, dejando la configuración definitiva del mismo al Proyecto que se presente para la obtención de la Licencia de Obras.*

*En líneas generales la propuesta presentada se muestra como una oportunidad de implantar un uso de Equipamiento Comunitario Privado, una Residencia de Estudiantes, dentro del Centro Histórico, incrementando con ello la diversidad de usos existentes en la zona, para ello, y por motivos tipológicos y funcionales, se necesita de la unión de estos dos solares que conforman el ámbito del Estudio de Detalle, los de calle Álamos y Beatas, para poder así materializar un programa adecuado que guarde una **proporción razonable de entorno al 32% de zonas comunes**, y un número mínimo de habitaciones para los estudiantes que haga de la propuesta un proyecto viable, así como el acceso al aparcamiento en el caso en el que sea autorizado por la Consejería de Cultura.*

*Esto proporciona a la Ciudad un nuevo Equipamiento, con un Salón de Actos de uso público-privado, consiguiendo con ello la mejora de la conectividad peatonal entre las calles Álamos y Beatas a través del Espacio interior de doble altura situado sobre los restos arqueológicos entorno al patio principal de planta baja. A este Espacio Central se accede atravesando otros dos patios menores, de carácter semipúblico, desde calle Álamos y una especie de zaguán cubierto desde la Calle Beatas, desde donde posiblemente se accedería al Salón de Actos y demás zonas comunes de la Residencia.*

*Pasando a concretar la ordenación propuesta por el Estudio de Detalle y tras pasar por diversas alternativas finalmente se opta por la aportada ahora en julio, por considerarse como más adecuada, tanto para los usos mixtos público-privados sitios en planta baja como para el disfrute de la integración de los restos arqueológicos y de los espacios interiores, y cuyo esquema de alturas y ocupaciones se adjunta en este informe.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados		Firmado	16/10/2020 13:21:55
	Elisa Pérez de Siles Calvo		Firmado	16/10/2020 12:28:07
	Miguel Angel Carrasco Crujera		Firmado	16/10/2020 11:36:18
Observaciones		Página	4/16	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>			



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

Según podemos ver en la planta de la propuesta se plantea un gran patio central conformado que conforma junto con la doble altura de planta baja un ámbito de mayor cualificación espacial, que apoya la sucesión de calles, espacios interiores porticados, desde los que se accede a las zonas comunes donde se situaría el acceso al Salón de Actos, así como a los restos arqueológicos.

En esta además tan solo se eleva la altura en la crujía interna (PB+4) (que como ya hemos señalado ha sido posible por la existencia de medianeras y de techo sobrante). Además esa elevación de altura interior se ha situado sobre los denominados cuerpos noroeste y sureste, donde la altura de las medianeras lo permite, quedando en tal caso justificada que el resto del interior de esta planta de la cubierta sea plana.

**Debe corregirse una errata en la documentación relativa al cuerpo bajo cubierta a calle Beatas, donde pone en la leyenda B+4+Cubierta inclinada, debiendo decir B+3+ Cubierta inclinada, lo que se incorporará en la documentación que reciba aprobación definitiva.**

No obstante todo lo anterior se ha aportado un estudio general de la configuración de las cubiertas, explicando con ello la integración del ED con respecto al resto de la manzana, con ello veríamos como en el entorno de la calle lo habitual es la cubierta inclinada en la mayoría de los casos, y como, al igual que el resto de la manzana puede proponerse la utilización de cubiertas planas en el cuerpo edificado interior situado sobre la doble altura propuesta. Con ello justificaríamos también la agregación parcelaria que pretende trasladar dicha división original a la ordenación de las cubiertas, así la parcela de Álamos, toda ella con cubiertas inclinadas, se distinguirá de la de Beatas, antiguo inmueble del Teatro Lope de Vega, que ya desde su origen no respondía a la estructura habitual de viviendas dentro del Centro Histórico, pero recuperando un primer cuerpo también con cubierta inclinada hacia la calle. (...)

A continuación se analizan específicamente cada uno de los parámetros urbanísticos y temas de interés patrimonial:

**PARCELACION Y TECHO MÁXIMO EDIFICABLE:**

Recordemos como el objetivo del Estudio de Detalle presentado es **proponer una reordenación de volúmenes que permita reedificar las dos parcelas que nos ocupan pero teniendo en consideración la edificabilidad preexistente y su tipología específica así como la trama parcelaria histórica, en cumplimiento del artículo 12.4.2-9.3 del PGOU (que sustituye al original del PEPRI 8-G), que recoge que: se procurará mantener la estructura parcelaria original, sin embargo mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.**

La justificación de la unión parcelaria, ya argumentada en base a necesidades espaciales y funcionales de la Residencia de Estudiantes proyectada, pretende reforzarse con la solución **propuesta de cubiertas diferenciada**, no obstante la propuesta final será informada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

**Con respecto al techo máximo edificable**, que como ya hemos comentado se ha obtenido del cálculo de la memoria de la Modificación de Elementos en la que se cambia de Equipamiento público a privado, (que es donde se añade la alusión a la anterior Modificación que también incluía el solar de calle Álamos), tenemos un valor de **2.885 m<sup>2</sup> t**, que no puede ser sobrepasado en ningún caso, y que ha sido incorporado como techo máximo en el **Estudio de Detalle**, no obstante si se admiten los

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07	
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18	
Observaciones		Página	5/16	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>			



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

cómputos de edificabilidad del acceso al garaje (no computa la superficie de rodadura por ser aparcamiento en PB).

**PATIOS y OCUPACIÓN:**

*En relación a los patios el documento propone cuatro patios, dos de ellos Tipo A, que mejoran la configuración espacial de las zonas comunes, presenta un patio D y otro C, de anchura 6,20m, junto a otros dos situados en el antiguo solar de calle Álamos, de menor dimensión, pero que ahora cumplen con los márgenes de los Patios Tipo B, de iluminación y ventilación, 3,50 m como mínimo y que acentúan la estructura parcelaria diferenciada, además de cumplir con las dimensiones que recoge el Art. 12.4.4 del PGOU que sustituye al 7º del PEPRI Centro.*

*La diversificación de patios se considera una solución positiva y muy favorable, pues permite dotar de mayor riqueza espacial a las zonas comunes de la propuesta haciendo uso de los patios, lo que recordemos también debe reflejarse en las cubiertas.*

*Dado que la ordenanza de aplicación no especifica condiciones de ocupación no es necesaria la justificación de dicho punto. No obstante recordar que se ha optado por un propuesta con un patio D y C de menor dimensión frente a los planteados inicialmente, pero que permite mantener y potenciar cualitativamente tanto las condiciones espaciales del edificio, como las ambientales, al conseguir un adecuado soleamiento, iluminación y ventilación dentro de la Residencia propuesta, en la que se ha optado por elevar la altura en un menor número de cuerpos edificados y siempre situados en el interior, pretendiendo con ello no introducir afección alguna en las estrechas calles del Centro.*

**ALTURAS MÁXIMAS Y PROPUESTAS:**

*En principio la Propuesta propone las alturas señaladas en el esquema de planta que se adjunta en el informe, que van desde PB+3 en calle Álamos, pasando por PB+4 y recuperando PB+3 hacia la calle Beatas. Se han incorporado propuestas de Alzados que se integran con respecto a los edificios colindantes en ambas calles, cuya última configuración morfológica de huecos se determinara en el Proyecto que se presente para la obtención de la licencia de obras, siendo vinculantes las rasantes y número de plantas presentadas en la Ordenación de Volúmenes propuesta en el Estudio de Detalle, con ciertos márgenes de variación si se necesitara por motivos técnicos, que no obstante deberán justificarse en el Proyecto.*

*Se aportan finalmente los alzados propuestos según plano G.12.A, que se consideran en principio integrados y sin sobrepasar las alturas de las fachadas colindantes, siempre sin generar nuevas medianeras y en concordancia con las determinaciones normativas del PEPRI y el Plan General, (...)*

*Finalmente mencionar que las alturas libres propuestas y los ajustes propuestos se han realizado teniendo en cuenta que se trata de un proyecto para un edificio de Residencia de Estudiantes, que si bien no cuenta con una normativa específica debe incorporar, han incorporado un 32% de superficie útil de zonas comunes, así como un Salón de Actos de entre 90-100 m<sup>2</sup> de uso mixto público-privado dentro de la propuesta del Estudio de Detalle, tal y como se ha venido reiterando desde el inicio en los informes de subsanación.*

**ALINEACIONES Y RASANTES:**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07	
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18	
Observaciones		Página	6/16	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>			

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

En las alineaciones de calle Álamos y Beatas, se ha considerado aquella conformada por las fachadas de las edificaciones colindantes, que son las que definen las alineaciones que afectan al ED, tal y como se representa en el plano de Alineaciones del PGOU 2011 que se adjunta.

Con respecto a las rasantes de partida en las calles perimetrales, según la información interna del Negociado de Topografía de este Departamento, existe una pequeña diferencia entre los 11,91 m de calle Álamos y los 11,79m de Beatas, entorno a los 11cm, lo que podemos considerar casi despreciable, pudiendo entonces situar la cota de PB al mismo nivel entre ambas calles favoreciendo la accesibilidad desde las mismas.

No obstante el **Plano Topográfico en formato digital CAD** aportado será comprobado por el Negociado de Topografía y Cartografía antes de la aprobación inicial del expediente, puesto que en líneas generales las superficies del solar y las rasantes de acceso por ambas calles se consideran en principio correctas, pues se trata de un solar confinado por edificaciones existentes, cuyas superficies se aproximan bastante a las aportadas dentro del Estudio de Detalle.

**USOS ADMITIDOS**

Con respecto al uso de RESIDENCIA DE ESTUDIANTES, incluido dentro de los Equipamientos Comunitarios, que se propone en el Estudio de Detalle, que se justifica tanto en aplicación del Art. 12.4.7. Nuevos Usos. Zona Ciudad Histórica, donde el uso de Equipamiento Comunitario aparece como Compatible y Alternativo dentro de la calificación de ordenanza Ciudad Histórica, lo que afectaría a la parcela de calle Álamos, la parcela de calle Beatas 5-7, como hemos reseñado reiteradamente está calificada como Equipamiento Privado.

**PROTECCIONES ARQUITECTONICAS**

El ámbito del ED se encuentra como ya sabemos dentro del PEPRI Centro, con el nivel de Protección Ambiental, en el solar de calle Álamos, lo que obliga a realizar un esfuerzo de integración dentro de la manzana y con respecto a su entorno más próximo, lo que parece que se ha realizado con los alzados propuestos para ambas fachadas dentro de la manzana, utilizando los alzados aportados por este Servicio en anteriores informes para poder justificar las rasantes finalmente elegidas para cada una de las plantas propuestas en la ordenación.

**RESERVA DE APARCAMIENTOS**

Con respecto a la reserva de aparcamientos, queda claramente condicionada por la autorización previa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, tal y como se recoge en el apartado de Afecciones Arqueológicas.”

**PROPUESTA**

De acuerdo con las exposiciones previas, tras la emisión del correspondiente informe jurídico, se propone someter a consideración la procedencia de aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en Calle Beatas 5 modificado julio 2020, (Planos, Memorias y Anexos).

En cumplimiento del art. 32 de la LOUA se procederá posteriormente al preceptivo periodo de Información Pública por un plazo no inferior a 20 días.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

*Debe corregirse una errata en la documentación relativa al cuerpo bajo cubierta a calle Beatas, donde pone en la leyenda B+4+Cubierta inclinada, debiendo decir B+3+ Cubierta inclinada, lo que se incorporará en la documentación que reciba aprobación definitiva.*

1. Antes de la aprobación definitiva, deberá contar con **Informe favorable del Negociado de Topografía y Cartografía**, como comprobación de superficie del solar y linderos.
2. Tras la aprobación inicial se deberá **dar traslado** para su informe a la **Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía** en cumplimiento del artículo 12.4.2-9.3 del PGOU Vigente que sustituye al artículo 8º-G del PEPR Centro, y en relación con la **Afección Arqueológica** que afecta al ámbito del Estudio de Detalle, sobre la que **informará favorablemente antes de la Aprobación definitiva**. Dicho informe **condicionará el uso y configuración de los sótanos de aparcamiento y el tratamiento de los restos Arqueológicos** de la parcela.
3. Igualmente tras la aprobación inicial se **dará traslado a la Dirección General de Aviación Civil** para su **informe previo preceptivo favorable antes de la aprobación definitiva** se deberá incorporar al documento el plano y el párrafo que especifique la mencionada Dirección General.
4. Tras la aprobación definitiva se **dará traslado al Servicio de Licencias de esta GMUOI**, para la comprobación del resto de parámetros de cumplimiento del Proyecto que se presente en la solicitud de Licencia de Obras, y recordar que se deberá buscar la máxima integración de las instalaciones en cubierta en el proyecto de Residencia de Estudiantes que se presente.

**CONSIDERANDO** el informe del Servicio Jurídico-administrativo de Planeamiento de **28 de mayo de 2020** en el que se analizan los deberes que forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo en la actuación que se plantea, todo ello en base a los arts. 7, 17 y 18 del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 abril y arts. 45, 50 y 51 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía:

“... Pues bien, del análisis de estas normas y a la vista del informe técnico emitido el 15 de mayo de 2020, es incuestionable que estamos ante un suelo urbano consolidado en el que se prevé realizar una actuación de nueva edificación y sustitución de la existente y los deberes, que la legislación anuda a dicho tipo de actuación y clase de suelo, son básicamente los siguientes:

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística y cumplir las exigencias impuestas por dicha ordenación.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar y en los plazos correspondientes.
- Completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

A la vista de estas normas no hay sustento legal para exigir al propietario de los inmuebles objeto del Estudio de Detalle que ceda a este Ayuntamiento el uso del salón de actos que debe ejecutarse, por lo que no procede celebrar ningún tipo de convenio o negocio jurídico para articular dicha cesión.

**Tercero.-** Cuestión distinta es la obligación de prever en la planta baja del nuevo edificio que se construya un salón de actos con capacidad aproximada para cien personas que, evidentemente, deberá

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

de cumplir las condiciones edificatorias que indica la Modificación de Elementos y la normativa que regula las condiciones de aforos para este tipo de uso.

Esta obligación dimana de la propia ordenación prevista para los inmuebles de C/ Beatas nº 5 y 7, en la Modificación del Pepri-Centro que finalmente recibió aprobación definitiva; por lo que resulta incuestionable, que el propietario debe de cumplirla, al igual que el restos de determinaciones previstas en el planeamiento de aplicación, pues la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico al que tiene derecho solo se adquiere si realiza la edificación en las condiciones previstas en la ordenación urbanística.

**Conclusiones.**

1ª.- En el marco de la Modificación de Elementos del Pepri-Centro tramitada en el expediente PP 200/2010, se adoptaron las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, dándose cumplimiento a la regla contenida en el artículo 36.2.a).2ª.

2ª.- No se deduce del informe de 15 de mayo de 2020, que estemos ante una actuación de dotación en los términos previstos en los artículos 45.2.c) de la LOUA y 7.1 b) del TRLSRU.

3ª.- El Estudio de Detalle ordena un ámbito de suelo urbano consolidado en el que se prevé ejecutar una actuación de nueva edificación y de sustitución de la existente conforme al planeamiento vigente y de aplicación.

4ª.- No es un deber del propietario del suelo la cesión de suelo, aprovechamiento, etc.; pero sí lo es cumplir con la ordenación prevista en el Pepri-Centro. En consecuencia, en el nuevo edificio debe de construir un salón de actos en las condiciones indicadas en el planeamiento y normativa de aplicación, destinándolo a uso público.

5ª.- Por lo tanto, no ha de celebrarse ningún tipo de Convenio Urbanístico con la propiedad por innecesario; no obstante, en el proyecto de obras que se presente para la construcción del nuevo edificio tendrá que preverse la ejecución del citado salón de actos en las condiciones indicadas en el planeamiento y normativa de aplicación, por ser una condición la ordenación del Pepri-Centro para este ámbito.

**CONSIDERANDO** lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre (en adelante LOUA), que regula los Estudios de Detalle, al disponer:

**“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones de planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:**

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07	
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18	
Observaciones		Página	9/16	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>			

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
  - Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
  - Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
  - Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

**CONSIDERANDO** igualmente lo establecido en el art. 2.3.10 El Estudio de Detalle del PGOU-2011:

*“1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.*

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

4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

*4.4 Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.*

**CONSIDERANDO** al hilo de lo expuesto, que la necesidad de formulación del presente Estudio de Detalle viene establecida por las siguientes normas:

**- Art. 12.4.2 del PGOU Condiciones de composición y ejecución en el ámbito del PEPRÍ Centro:**

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

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

*Señalando que las determinaciones del citado instrumento de planeamiento son concordantes con lo dispuesto en el art. 31.2 a) de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía:*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSXCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18
Observaciones		Página	10/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSXCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSXCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

“2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:

a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.”

Habiéndose justificado en el informe técnico del Departamento de Planeamiento de 21 de septiembre antes transcrito que el tratamiento conjunto de las dos parcelas catastrales contiguas, que además constituye una única parcela registral, respeta su tipología específica así como la trama parcelaria histórica, haciéndose hincapié en la justificación de la unión parcelaria en base a necesidades espaciales y funcionales de la Residencia de Estudiantes proyectada, la cual se refuerza con la solución propuesta de cubiertas diferenciada.

**- Art.12.4.3 PGOU: Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.**

“El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos. (...)

Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas, ..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente PEPR1 Centro requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía...”

En este sentido, el informe técnico del Departamento justifica la altura propuesta en el presente Estudio de Detalle: PB+3 en c/ Beatas/ PB+4 en interior/PB+3 Álamos en base a las necesidades propias de la Residencia de Estudiantes que se proyecta, que destina por una parte el 32% de superficie útil de zonas comunes; y por otra parte, da cumplimiento a la exigencia de la normativa urbanística contenida en la Modificación de Elementos del PEPR1 (PP 200/2010), aprobada con fecha 8 de abril de 2011 incorporando la previsión de un Salón de Actos de entre 90-100 m<sup>2</sup> de uso mixto público-privado.

**CONSIDERANDO** por otra parte, que el PGOU-2011 establece la regulación de la Zona de Equipamiento en los términos que siguen:

“Artículo 12.14.1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario, ya sea público o privado, existentes en suelo urbano, provenientes o no de cesiones de unidades de ejecución o planes parciales, o propuestos en suelo urbanizable.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18
Observaciones		Página	11/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>		





# AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

## SECRETARÍA GENERAL

### SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación.

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

2. Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

(...)

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.”

**CONSIDERANDO** que como ya se ha dicho, las actuaciones afectan a un inmueble ubicado en el ámbito del Conjunto Histórico del Centro de Málaga, incoado “Bien de Interés Cultural” por Resolución de 18 de julio de 1985 (BOJA de 2 de agosto de 1985) e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico por Decreto 88/2012 de 17 de abril (BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012)

Asimismo el ámbito se encuentra asimismo sometido a **protección arqueológica de tipo 2** (plano P 1.4. Protecciones Estructurales del Medio Urbano. Edificación y Arqueología) y condicionado a la realización de actividad arqueológica preventiva de Sondeos Arqueológicos por estar zonificado dentro del yacimiento del “Casco Urbano de Málaga” (Zona arqueológica N° 28: “Cementerio Romano de Calle Beatas”/ ficha del Catálogo N° 028: “Necrópolis Romana Calle Beatas”).

Resultando por tanto de aplicación lo dispuesto en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18
Observaciones		Página	12/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

Andalucía:

“ 4. Aprobado inicialmente el plan o programa de que se trate, cuando incida sobre bienes incoados o inscritos en el **Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía**, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre **Zonas de Servidumbre Arqueológica**, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable.

5. Si en el procedimiento de aprobación del plan se produjeran modificaciones en el documento informado que incidan sobre el Patrimonio Histórico, el órgano competente para su tramitación volverá a recabar informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que dispondrá del mismo plazo establecido en el apartado cuarto. En caso de no ser emitido en ese plazo, el mismo se entenderá favorable.

6. Lo previsto en este artículo será igualmente de aplicación para la revisión o modificación de planes o programas.”

Significándose que en relación con la Afección Arqueológica que afecta al ámbito del Estudio de Detalle, deberá solicitarse pronunciamiento de la Consejería competente en la materia. Dicho informe condicionará el uso y configuración de los sótanos de aparcamiento y el tratamiento de los restos Arqueológicos de la parcela en los términos del informe técnico del Departamento de 21 de septiembre de 2020.

**CONSIDERANDO** que de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio puesto en relación con el art. 29,2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en la nueva redacción dada a ambas normas por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, y estando afectado el inmueble que nos ocupa por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, actualizadas por el Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, es preciso requerir informe preceptivo y vinculante a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento; informe que deberá evacuarse en el plazo de **seis meses** a contar desde la recepción de la documentación, transcurrido el cual sin que éste sea emitido, se entenderá que reviste carácter disconforme.

**CONSIDERANDO** en relación al contenido documental de la **estructura de la propiedad** con el que ha de formalizarse el instrumento de planeamiento en función de los art. 19.1 a) 6ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y 2.3.4.1.1 PGOU-11, a fin de cumplimentar el llamamiento personal al trámite de información pública a los propietarios en función de lo previsto en los art. 32.1 2ª de la LOUA, deberá aportarse al expediente las **notas simples registrales actualizadas de las fincas que integran ámbito del Estudio de Detalle**, con identificación de sus propietarios. Significando que las Certificaciones Catastrales Gráficas han sido incorporadas de oficio al expediente.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRci9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18
Observaciones		Página	13/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRci9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRci9vGx6x5p0TpZsrA==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

**CONSIDERANDO** que en cuanto al procedimiento, hemos de tener presente lo dispuesto en los artículos 31 al 41 de la LOUA, con el desarrollo contenido en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

**CONSIDERANDO** lo dispuesto en los artículos 127.1 c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, art. 31.1.A) y B).d) y ss de la LOUA y art. 140 del Reglamento de Planeamiento, la competencia para la aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.

**CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

A la vista de cuanto antecede en cuanto a los aspectos jurídicos estudiados, este Departamento propone a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en función de las competencias que tiene asignadas, la adopción de los siguientes

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en calle C/ Beatas 5-7 y calle Álamos 10 en el ámbito del PEPRI Centro promovido por Francisco Gómez Reyes representado por Fernando de Prado Simón, de acuerdo con la documentación técnica fechada 21 de septiembre de 2020. Todo ello de conformidad con informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 21 de septiembre de 2020 y lo dispuesto en los arts. 31 al 41 de la LOUA.**

**SEGUNDO.- Disponer que previamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, deberá aportarse notas simples registrales actualizadas de las fincas que integran ámbito del Estudio de Detalle, con identificación de sus propietarios de conformidad con lo previsto en los art. 32.1 2ª de la LOUA.**

**TERCERO Cumplimentado el apartado anterior, someter el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo, con llamamiento personal a los titulares registrales y catastrales incluidos en el ámbito, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los art. 32.1.2ª y 39 de la LOUA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>		





# AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

## SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

**CUARTO.-** Igualmente durante el periodo de información pública y de conformidad con el art. 32.1.2ª y 3ª de la LOUA, requerir:

a) Informe preceptivo y vinculante de la **Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía**, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, señalándose que transcurridos **tres meses** desde el recibo de la presente documentación sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como **favorable** y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, todo ello en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 (modificado por Decreto-Ley 5/2012 de 27 de noviembre, BOJA 28/11/12) en concordancia con en el artículo 80 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 32 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Significándose que asimismo deberá solicitarse de dicha Consejería **pronunciamiento en relación con la Afección Arqueológica que afecta al ámbito del Estudio de Detalle**. Dicho informe condicionará el uso y configuración de los sótanos de aparcamiento y el tratamiento de los restos Arqueológicos de la parcela de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico del Departamento de 21 de septiembre de 2020.

b) Informe preceptivo y vinculante de la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento** que deberá evacuarse en el plazo de **seis meses** a contar desde la recepción de la documentación, transcurrido el cual sin que éste sea emitido, se entenderá que reviste **carácter disconforme**, todo ello de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio puesto en relación con el art. 29,2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en la nueva redacción dada a ambas normas por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

**QUINTO.-** Previamente a la **aprobación definitiva** deberá corregirse la errata en la documentación relativa al cuerpo bajo cubierta a calle Beatas, donde pone en la leyenda B+4+Cubierta inclinada, debiendo decir B+3+ Cubierta inclinada 4.

Asimismo, deberá emitirse Informe favorable del Negociado de Topografía y Cartografía, en relación a comprobación de superficie del solar y linderos.

**SEXTO.-** Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha no son vinculantes ni

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>		



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

*objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.*

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

- *Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.*
- *Servicio de Conservación y Ejecuciones subsidiarias del Departamento de Licencias y Protección Urbanística. Sección de Arqueología.*
- *Junta Municipal del Distrito Centro.*
- *A los interesados en el expediente.*

*Es cuanto tenemos que informar a la Junta de Gobierno Local que no obstante dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda”.*

**“PROPUESTA AL ÓRGANO DECISORIO:**

*A la vista del informe-propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura antes transcrito, consistente en “Informe Jurídico y Propuesta de Estudio de Detalle en calle C/ Beatas 5-7 y calle Álamos 10 en el ámbito del PEPRI Centro” promovido por Francisco Gómez Reyes, propongo sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebrará la Ilma. Junta de Gobierno Local, y su ulterior aprobación, conforme a los acuerdos propuestos en el mismo”.*

*La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a los acuerdos contenidos en el Informe-Propuesta transcrito”.*

Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Alcalde-Presidente, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**Vº Bº**  
**EL ALCALDE-PRESIDENTE,**  
**Francisco de la Torre Prados**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	16/10/2020 13:21:55
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	16/10/2020 12:28:07
	Miguel Angel Carrasco Crujera	Firmado	16/10/2020 11:36:18
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fSCXRCi9vGx6x5p0TpZsrA==</a>		

