

NÚMERO DE HABITACIONES			
	SUITE CON SALA	SUITE CON TERRAZA	HABITACION
PLANTA SÓTANO -2	-	-	8
PLANTA SÓTANO -1	-	-	8
PLANTA BAJA	1	-	-
PLANTA PRIMERA	2	2	12
PLANTA SEGUNDA	1	1	11
PLANTA TERCERA	1	1	7
PLANTA CUARTA	1	0	3
TOTAL	8	4	33
TOTAL		43	116

NÚMERO DE HABITACIONES

	SITE CON S.M.A.	SITE CON TERRAZA	HABITACION	PLAZA PARKING
PLANTA SOTANO -2	-	-	-	8
PLANTA SOTANO -1	-	-	-	8
PLANTA BAJA	1	-	-	-
PLANTA PRIMERA	2	2	12	-
PLANTA SEGUNDA	1	1	11	-
PLANTA TERCERA	1	1	7	-
PLANTA CUARTA	1	0	3	-
TOTAL	6	4	33	16





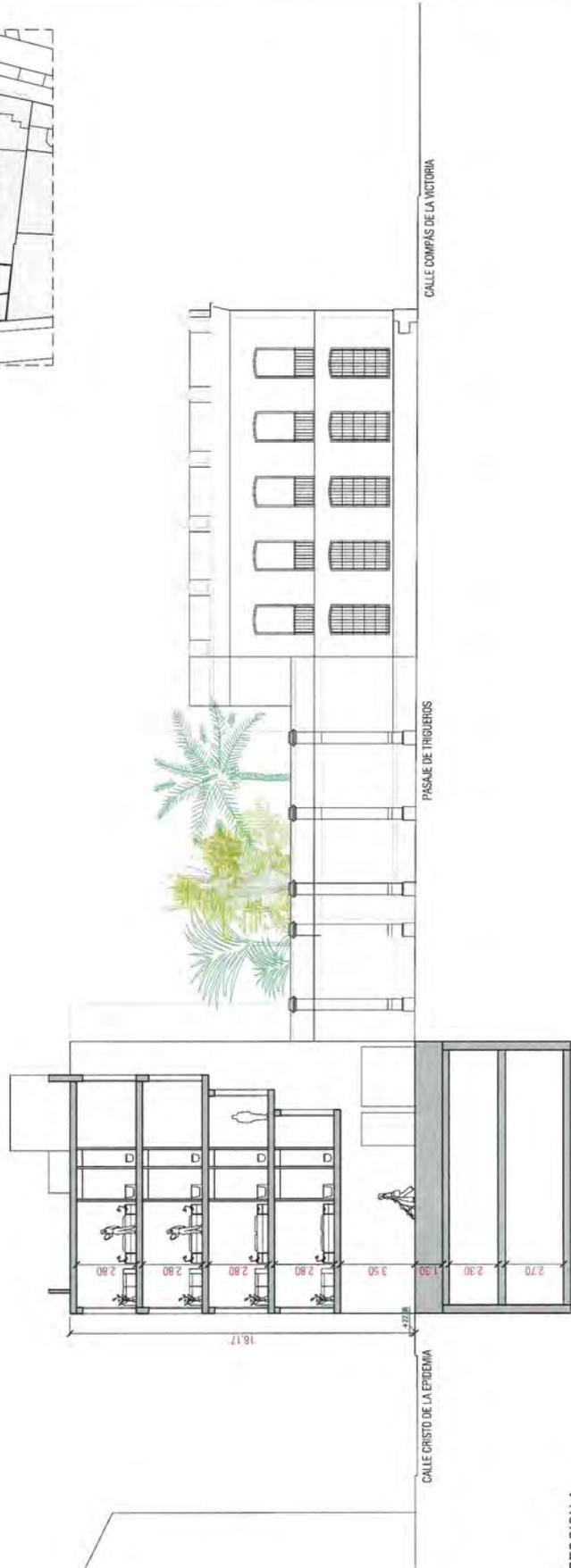
NÚMERO DE HABITACIONES				
	SUITE CON SALA	SUITE CON TERRAZA	HABITACION	PLAZA PARKING
PLANTA Sótano -2	-	-	-	8
PLANTA Sótano -1	-	-	-	8
PLANTA B+0	1	-	-	-
PLANTA PRIMERA	2	2	12	-
PLANTA SEGUNDA	1	1	11	-
PLANTA TERCERA	1	1	7	-
PLANTA CUARTA	1	0	3	-
TOTAL	6	4	33	16
TOTAL	43			16



Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun
Observaciones	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==

Estado	Firmado
Fecha y hora	27/04/2022 13:29:08
Página	3/41





CALLE COMPAS DE LA VICTORIA

PASAJE DE TRIQUEROS

CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA

SECCION A

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	4/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		



ANEXO IV – MEMORIA DE IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	5/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		



EVALUACION DEL IMPACTO EN LA SALUD

I.- INTRODUCCIÓN ACERCA DE LA ACTUACIÓN PROYECTADA

Se pretende la construcción de un hotel de 5 estrellas de categoría Gran Lujo en la ciudad de Málaga sobre cuatro solares (dos en la calle Hernando de Zafra y otros dos en la calle Cristo de la Epidemia) y sobre el edificio protegido situado en el número 5 de la calle Compás de la Victoria catalogado con protección arquitectónica grado 1, todos ellos comprendidos en el ámbito del Conjunto Histórico y ordenados por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de la ciudad (PEPRI CENTRO). Esta actuación comporta la realización de los siguientes fines:

Edificar los solares señalados lo que significa dar cumplimiento al deber de edificar que impone la legislación urbanística, art. 148 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Crear una nueva calle peatonal mediante la prolongación del Pasaje Trigueros para unir las calles Compás de la Victoria y Cristo de la Epidemia y favorecer la comunicación entre ambas vías. Se trata de una actuación de interés público recogida en los Planes Generales de Ordenación Urbana de 1983, 1997 y 2011 y en el PEPRI CENTRO.

Mantener todos los valores arquitectónicos del edificio protegido y realizar obras en su interior para su adecuación al uso hotelero en sustitución del uso de restaurante al que está dedicado el inmueble. Estas obras de adecuación deberán respetar las condiciones de edificación establecidas en el planeamiento urbanístico municipal para los edificios protegidos.

Mantener el jardín del edificio de Compás de la Victoria que además se convertirá el elemento de articulación del conjunto de inmuebles destinados al hotel en tanto que las fachadas traseras de los solares ineditados se abren a dicho jardín.

La formalización de esta actuación requiere tramitar una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (PGOU) por razón de que se produce un ligero incremento de edificabilidad de 545,24 metros cuadrados de techo sobre la edificabilidad posible de 2.396 m², lo que representa un aumento de edificabilidad del 22,76% sobre la posible, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 45.2.B.c) LOUA. Esta circunstancia exige un cambio en la clasificación del suelo, que de ser urbano consolidado pasa a urbano no consolidado, y supone asimismo el nacimiento de una obligación de cesión de suelo de equipamiento para mantener el equilibrio dotacional ya existente.

El documento de modificación del PGOU ha dado lugar al expediente administrativo PL 29/2020 que tramita la Gerencia de urbanismo del Ayuntamiento de Málaga.

II.- MEMORIA RESUMEN DE LA ACTUACION

1.- Identificación del promotor del Instrumento de Planeamiento

De iniciativa privada; la entidad mercantil CPS INTEGRACIÓN DE RECURSOS, S.L., con domicilio en calle Velázquez 51, 1º-D, Madrid 28001, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Hoja M-235559, Tomo 1252, Folio 12. N.I.F. B28843332.

2.-Ámbito de actuación, situación y emplazamiento
El ámbito de actuación corresponde a las parcelas referidas en el siguiente cuadro.

Calle	nº	Referencia catastral	Registro	Edificio/solar	Superficie solar Catastro	Topográfico
Hernando de Zafra	5	3858311UF7635N0001EP	Finca 1.543	Solar	123,00	117,59
Hernando de Zafra	7	3858310UF7635N0001	Finca 1.544	Solar	174,00	180,25
Cristo de la Epidemia	6-8	3858320UF7635N0001LUQ	Finca 37.146	Solar	121,00	120,71
Cristo de la Epidemia	10	3858322UF7635N0001WQ	Finca 30.732	Solar	146,00	143,51
Compás de la Victoria	5	3858314UF7635N0001	Finca 1.982	Edificio	706,00	722,71
Total					1.270,00	1.284,77

Situación y emplazamiento



Estas fincas pertenecen al promotor de la actuación según se acredita con las notas simples registrales que se adjuntan como anexo 1

3.- Objeto y justificación del instrumento de planeamiento. Principales acciones o ejes de actuación.

Tramitar una Modificación del PGOU con cuatro finalidades básicas:

- La implantación de un Hotel sobre un inmueble protegido y cuatro solares colindantes, siendo el uso hotelero compatible y alternativo del uso residencial conforme a lo dispuesto en el art.39 del PEPRI CENTRO, en redacción dado por el art. 12.4.7. PGOU
- Proponer una actuación de dotación por incremento de aprovechamiento que a su vez conlleva un aumento de las dotaciones, de acuerdo con el art. 45.2.B.c) LOUA.
- Llevar a cabo una operación de remodelación urbana prevista como tal en la Ley del Patrimonio Histórico Andaluz, mediante la apertura y prolongación del Pasaje Trigueros, con objeto de unir las calles Cristo de la Epidemia y Compás de la Victoria, y facilitar por tanto la comunicación peatonal entre ambas vías que en la actualidad es inexistente, todo ello de conformidad con lo previsto en el plan de ordenación urbana de la ciudad y en el PEPRI CENTRO.

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	6/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		

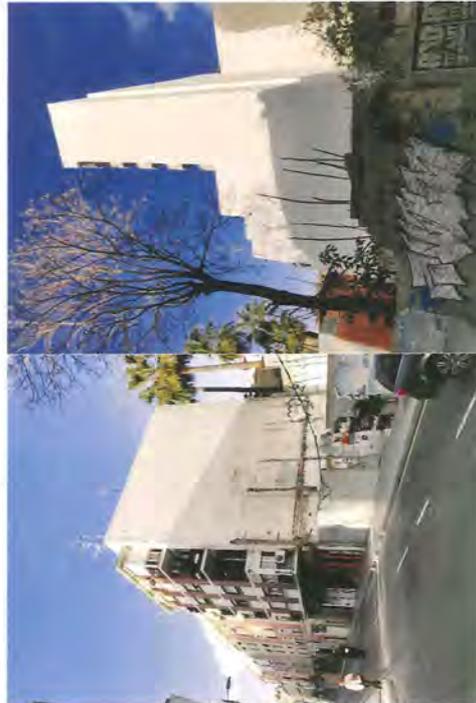


d). Suavizar el impacto negativo que crean las medianerías vistas de los edificios colindantes mediante la elevación de una planta ático retranqueada que se adosa a los edificios existentes tapando las fachadas medianeras existentes. Este tratamiento de las fachadas medianeras viene impuesto en el art. 9 del PEPRI CENTRO, según el cual:

"Artículo 9. Medianerías. Las medianerías que se produzcan como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratados con sujeción a un Proyecto específico para cada caso, según las directrices de los órganos de gestión municipales. La ejecución de dicho proyecto correrá a cargo de la propiedad. Los nuevos edificios propuestos colindantes con medianeras existentes deberán estudiar éstas mediante una Propuesta de Ordenación".

Las siguientes imágenes reflejan las medianerías indicadas.

Medianeras calle Cristo de la Epidemia



Medianeras calle Hernando de Zafra



4.- Descripción de las principales modificaciones del entorno urbano previstas y sus posibles afectaciones demográficas, socioeconómicas, ambientales y sobre estilos de vida.

a). Respecto del entorno urbano:

(i). No se produce otra modificación que la apertura de una nueva calle peatonal que comunicará las calles Cristo de la Epidemia y Compás de la Victoria, que discurren en la actualidad sensiblemente paralelas en un recorrido de considerable longitud y carecen de conexión entre ellas.

Se trata de una modificación prevista en el planeamiento vigente según se ha expuesto pero que se materializa a través de la modificación del plan general que contempla esta actuación, asumiendo el promotor la obligación de cesión y ejecución de la prolongación del actual pasaje.

(ii). Asimismo, en la medida que la actuación genera un incremento de edificabilidad la modificación del PGOU contempla un aumento de dotaciones. En el documento de la modificación se ofrece la cesión gratuita al municipio de un local construido de valor equivalente al importe de la cesión de suelo (no existe suelo vacante disponible, dado el grado de consolidación del barrio, y la Gerencia de Urbanismo tiene el criterio que la compensación económica que admite el art. 55.3 LOUA sea el último recurso) para su destino al equipamiento público que el Ayuntamiento estime conveniente.

(iii). Esta actuación no considera que se integre en el concepto de "modificación del entorno urbano" la construcción de los solares de las calles Hernando de Zafra y Cristo de la Epidemia porque justamente son parcelas de suelo urbano edificables así previstas en el planeamiento urbanístico municipal anterior a la presente modificación del PGOU. El destino hotelero previsto tampoco comporta una modificación del entorno urbano dado que se trata de un uso compatible y alternativo con el planeamiento urbanístico municipal vigente en la actualidad (art. 12.4.7.6 PGOU).

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	7/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		





b). En relación con las posibles afectaciones de la actuación es de tener en cuenta que:

(i). La modificación del Plan General mantiene la calificación del suelo con uso residencial pudiendo destinarse el techo edificable a uso hotelero por tratarse de un uso compatible y alternativo con él. Para garantizar el destino hotelero la propia modificación contiene una norma que obliga a una permanencia mínima de 10 años en este destino.

Por este motivo la actuación no produce ninguna afectación demográfica porque no comporta incremento de población dado que la edificación se destina a uso hotelero. En todo caso, si transcurrido diez años el Ayuntamiento aceptara que el hotel se destinara a uso residencial, resulta que la actuación conlleva la obligación de cesión de suelo dotacional con el fin de mantener el equilibrio dotacional existente en la zona, además de la cesión y ejecución de la prolongación del Pasaje Trigueros.

(ii). La actuación prevista es calificada como operación de remodelación urbana por la Ley del Patrimonio Histórico Andaluz, LPHA (art. 31.2) en la medida que lleva a efecto la apertura del Pasaje Trigueros prevista en el planeamiento general y especial y, a su vez, porque contribuye a ocultar parcialmente las medianerías vistas de los edificios del entorno lo que supone una mejora del entorno urbano, art. 19 LPHA.

Es decir, no produce ninguna afectación a la población o al medio ambiente, sino que lleva a la práctica actuaciones de interés público previamente diseñadas o contempladas en el planeamiento general y especial.

(iii). La construcción de un hotel de 5 estrellas categoría Gran Lujo en la calle Compás de la Victoria no ocasiona afectación negativa alguna al entorno urbano, a su población o a las condiciones socio-económicas o al medio ambiente, sino que, al contrario, aporta un elemento de valor a este espacio en la medida que introduce en el barrio de la Victoria una actividad turística de singular importancia de la que ahora carece. Contribuye de esta manera, además, a evitar la excesiva concentración del uso hotelero en la zona Centro.

(iv). Desde el punto de vista socio económico la realización de la propuesta supone una inversión próxima a los seis millones de euros para la construcción del hotel, su amueblamiento e instalaciones. El funcionamiento del hotel demanda una plantilla de unos 60 puestos de trabajo, de los que 12 son puestos directivos.

5. Población (existente o prevista) potencialmente afectada por estas modificaciones. Características de esta población, identificando en su caso, rasgos de especial vulnerabilidad, situaciones de inequidad y opinión ciudadana.

A pesar de que la modificación del PGOU tiene lugar en un barrio de la ciudad consolidada, cuyo entorno está totalmente consolidado y urbanizado, no existe población potencialmente afectada porque como se expresa en esta Memoria la actuación es inocua.

Los inmuebles sobre los que se desarrolla esta actuación están comprendidos en el Distrito Centro y dentro de él en el Barrio que recibe el nombre de Cristo de la Epidemia dentro del Distrito, que cuenta con una población de 5.005 habitantes y una renta media de 26.283 euros, lo que representa el 95,5% de la media municipal. Tiene un buen nivel de complejidad urbana, 5,5 por tanto dotado de comercios y servicios de cercanía.

6.- Valoración de la relevancia de los potenciales impactos sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas. Medidas propuestas para optimizar dichos impactos.

De acuerdo con el art. 8 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre y confrontada la actuación propuesta con lo dispuesto su Anexo III resulta que la ME PGOU propuesta es totalmente inocua respecto de la salud de la población del entorno urbano en la que se asienta. Así, en relación con los distintos apartados de este anexo:

- a). No tiene impacto en factores ambientales, dado que no altera la calidad del aire, del agua del suelo, no genera ruido, olores o residuos, no produce contaminación lumínica o química.
- b). No restringe la disponibilidad o el acceso a equipamientos o infraestructuras porque no incide en materia de abastecimiento de aguas, energía o telecomunicaciones. En cambio, facilita la comunicación y el acceso a las infraestructuras, a los espacios públicos de convivencia y a las zonas verdes.
- c). No limita la disponibilidad y el acceso a bienes y servicios básicos ya sea transporte, viviendas, servicios sanitarios o de emergencia, educación, empleo, deporte y cultura. Al contrario, es una actuación generadora de empleo, tanto por la construcción del hotel como por su funcionamiento, algunos de cuyos trabajadores pueden ser vecinos del barrio de la Victoria.
- d). No incide de manera alguna en las estructuras asociativas o de cohesión social, ya sean familiares, vecinales, organizaciones no gubernamentales, etc.

d). La actuación propuesta no guarda relación alguna con los hábitos de vida saludable, ya sea actividad física, alimentación, consumo de alcohol o tabaco o sustanciales ilícitas, ni alienta conductas de riesgo.

7. Cribado.

De acuerdo con el art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, La Administración pública que promueva la actuación podrá acogerse al trámite de consultas previas, dirigiéndose a tal efecto al a la Consejería de Salud, en este caso a los Servicios Centrales al tratarse de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	8/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		



Señala es mismo artículo que la decisión de cribado se basará en la información facilitada por esa Administración y "estará condicionada a que pueda descartarse la aparición de impactos significativos sobre la salud de la población como consecuencia de esta actuación".

En esta Memoria Resumen, redactada conforme dispone el art. 13.3 del Decreto, queda acreditada la ausencia de todo impacto negativo para la salud de la población. Esta situación de inocuidad es el resultado de dos aspectos sobre los que queremos insistir:

a). Esta actuación no introduce un factor nuevo que no estuviera previsto en el planeamiento vigente. Por ejemplo, la apertura del Pasaje Trigueros, prolongándolo, es una previsión contenida en el planeamiento general y especial vigente. La calificación del suelo como solar edificable y sus condiciones de edificación son igualmente decisiones y responsabilidad de esos instrumentos.

b). El elemento que motiva que esta actuación adopte la forma de modificación del planeamiento general es un ligero incremento de la edificabilidad. En efecto, de acuerdo con el artículo 12.4.3 del PEPRÍ CENTRO es lícito incrementar la altura respecto de las establecidas en ese plan en casos singulares de recomposición de medianerías mediante la formulación de un estudio de detalle, que sin embargo no puede incrementar la edificabilidad. Es por esto por lo que se tramita una ME PGOU.

("Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas. Los artículos 7 (excepto listados de alturas por calles) y 22.bis del PEPRÍ Centro, y artículo 4 del PERI Trinidad Perchel, quedan sustituidos por este artículo redactado como sigue: El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos. En el caso de edificios protegidos integral o arquitectónicamente en sus dos grados, la altura obligatoria es la del propio edificio que se protege, en la morfología que da lugar a su protección. Quedan excluidos de la consideración de altura en estos edificios, altillos, trasteros, instalaciones u obras de todo tipo realizadas con posterioridad a la ejecución del edificio y no integradas arquitectónicamente en él. Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianerías, 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").

c). Finalmente estimamos conveniente indicar que esta actuación no está sujeta a evaluación de impacto ambiental porque no está comprendida entre los instrumentos que deben someterse a tal evaluación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o en la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

Firmado digitalmente por NOMBRE GARCIA-CABRERA MATA ALVARO JORGE - NIF 31198219F Fecha: 2021.09.15 12:10:37 +02'00'

Firmado por ROGER BERGHANEL, MARCOS (FIRMA) el día 15/09/2021 con un certificado emitido por AC DNIE 006

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	9/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		



Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	10/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		





CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS
Dirección General de Salud Pública y Ordenación
Farmacéutica

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e
Infraestructuras
Paseo Antonio Machado, 2
29002 - Málaga
MÁLAGA

Fecha: 04/10/2021
Su Ref.: O-ME-PGOU Pormenorizada-34_PL29/2020_(r)
Ref.: JMTM/FJM/FI/AM/IC/21-DG-CPU-115
Asunto: Contestación a consultas previas del Ayuntamiento
de Málaga

En contestación a su solicitud de consultas previas y cribado de fecha 27/09/2021, dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la evaluación del impacto en la salud de la comunidad autónoma de Andalucía, modificado por el decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento denominada "Modificación de Elementos Pormenorizados nº 34 del PGOU, PL29/20", se le comunica lo siguiente:

El propósito de la innovación es la implantación de un Hotel sobre un inmueble protegido y cuatro solares colindantes, siendo el uso hotelero compatible y alternativo del uso residencial previsto en la zona para lo cual se debe modificar la clasificación de las cinco parcelas afectadas de suelo urbano consolidado a no consolidado. Además, se aprovecha para modificar algunos elementos del entorno: una actuación de dotación por incremento de aprovechamiento (probablemente se resuelva por compensación económica), la apertura y prolongación del Pasaje Trigueros, con objeto de unir las calles Cristo de la Epidemia y Camps de la Victoria, y facilitar por tanto la comunicación peatonal entre ambas vías y como ajuste estético la elevación de una planta ática retranqueada que se adosa a los edificios existentes tapando las fachadas medianeras existentes (lo que supone un incremento de aprovechamiento en las parcelas).



Figura 1: Situación y emplazamiento de la actuación. Fuente, Memoria-Resumen Ayuntamiento de Málaga.

Avda. de la Innovación S/n
Edif. Aréna 1 - 41020 Sevilla
Tfno.: 955006900
dgsppof.cast@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR ID. FIRMA	JOSE MARIA DE TORRES MEDINA VHS5P9K7Y9HAQGD5A6YCHMSUJLX	FECHA PÁGINA	07/10/2021 1/2
--------------------------	--	-----------------	-------------------

FIRMADO POR ID. FIRMA	JOSE MARIA DE TORRES MEDINA VHS5P9K7Y9HAQGD5A6YCHMSUJLX	FECHA PÁGINA	07/10/2021 2/2
--------------------------	--	-----------------	-------------------



En el análisis efectuado la persona promotora indica que la construcción del hotel supone una mejora en la economía y el empleo de la zona, así como una diversificación de usos en el barrio, evitando nuevos hoteles en zonas saturadas del centro. El uso hotelero frente al residencial no tiene por qué suponer problemas de convivencia, metabolismo urbano y/o tráfico añadido en este entorno. Desde el punto de vista de la movilidad y la habitabilidad urbana se consiguen impactos positivos con la apertura de un nuevo viario peatonal y la eliminación de parcelas abandonadas, que podían generar problemas de proliferación de animales y/o vectores de enfermedades. No obstante, el impacto es limitado por el escaso tamaño de las parcelas afectadas.

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta Dirección General, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el Ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.
- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

La comprobación de estas condiciones se efectuará por parte del órgano que tramite la innovación, para lo que será necesario la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

José María de Torres Medina
Director General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	11/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		



ANEXO VI – RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	12/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		



I.- ANTECEDENTES

1.1.- Promotor de la Innovación

La entidad mercantil CPS INTEGRACIÓN DE RECURSOS, S.L., con domicilio en calle Velázquez 51, 1º-D, Madrid 28001, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Hoja M-23559, Tomo 1752, Folio 12. N.I.F B28843332.

1.2.- Objeto y ámbito

El objeto de la presente innovación es posibilitar la construcción de un hotel de 5 estrellas categoría Gran Lujo con capacidad para unas 45 habitaciones en el barrio de la Victoria. El hotel se implantará en el edificio con protección arquitectónica situado de la calle Compás de la Victoria 5 y en los solares de las calles Cristo de la Epidemia números 6-8 y 10 y Hernando de Zafra números 5 y 7.

La actuación se proyecta sobre las siguientes fincas cuya referencia catastral y registral es la siguiente:

Calle	nº	Referencia catastral	Registro	Edificio/solar	Superficie solar	
					Catastro	Topográfico
Hernando de Zafra	5	3858311UF7635N0001EP	Finca 1.543	Solar	123,00	117,59
Hernando de Zafra	7	3858310UF7635N0001	Finca 1.544	Solar	174,00	180,25
Cristo de la Epidemia	6-8	3858320UF7635N0001UQ	Finca 37.146	Solar	121,00	120,71
Cristo de la Epidemia	10	3858322UF7635N0001WQ	Finca 30.732	Solar	146,00	143,51
Compás de la Victoria	5	3858314UF7635N0001	Finca 1.982	Edificio	706,00	722,71
Total					1.270,00	1.284,77

De acuerdo con la medición de las parcelas, topográfico que se adjunta al presente documento, la superficie real del ámbito es de 1.284,77 m².

1.3.- Alcance de la innovación

Esta innovación, en sus aspectos básicos, tiene un triple objeto: en primer lugar, una operación de remodelación urbana habida cuenta las singularidades del entorno urbano en el que se encuentra esas fincas; en segundo lugar, una actuación de dotación dado que un proyecto de hotel de estas características requiere un ligero incremento de la edificabilidad sobre la permitida por las condiciones de edificación que son de aplicación conforme al PEPRÍ CENTRO Y, finalmente, establecer la ordenación pormenorizada del conjunto de los inmuebles vinculados al hotel, de modo que aprobada la presente innovación puedan solicitarse y autorizarse las licencias y autorizaciones preceptivas sin necesidad de otro instrumento de planeamiento.

1.4.- Equipo redactor

El Despacho Basso S.L., Marcos Roger Berghanel, Arquitecto

El Despacho Gómez-Villares y Atencia Abogados.

II.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

2.1.- Determinaciones del PEPRÍ Centro sobre el ámbito de esta actuación

Dicho sea de una forma sintética y sin perjuicio de un posterior desarrollo, el PEPRÍ contempla sobre este ámbito las siguientes determinaciones:

2.1.1. La apertura del Pasaje Trigueros

La apertura de esta calle es una previsión contemplada desde el PGOU de 1983 y mantenida en los dos planes generales siguientes de 1997 y 2011. Aparece representada igualmente en el PEPRÍ Centro.

2.1.2. Delimitación de Unidad de Ejecución.

El PEPRÍ delimita una Unidad de ejecución por compensación con objeto de posibilitar la apertura de del Pasaje Trigueros. Tal como indica el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 4-6-2020, se han producido a lo largo del tiempo una serie de errores en cuanto a la concreta delimitación de esta unidad que finalmente afecta a parte de las parcelas núm. 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia.

2.1.3. La protección del edificio de Compás de la Victoria 5.

El Catálogo de Edificios Protegidos otorga protección arquitectónica grado I al inmueble situado en la calle de Compás de la Victoria 5, protección que alcanza al edificio y sus jardines, por ser un inmueble representativo del estilo decimonónico burgués, y todo ello con arreglo a las condiciones que establece la correspondiente ficha del catálogo. Según esa ficha, el edificio admite todos los usos que no modifiquen sus características especiales.

2.1.4. Las Condiciones urbanísticas de los solares de Cristo la Epidemia y de Hernando de Zafra.

Los solares de calles Cristo de la Epidemia y Hernández de Zafra no están protegidos y están sujetos a las condiciones de edificación de la normativa del PEPRÍ. De acuerdo con su art. 39.6 el uso hotelero es compatible y alternativo del uso residencial.

Código Seguro De Verificación

ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Paula Cerezo Aizpun

Firmado

27/04/2022 13:29:08

Observaciones

Página

13/41

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==>



III. MEMORIA ECONÓMICA

3.1.- Memoria Económica, marco legal.

De acuerdo con el artículo 62.1 de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) los instrumentos de planeamiento deben "incorporar, en función de su alcance y determinaciones" una serie de documentos entre los cuales está una Memoria Económica, cuyo contenido, con arreglo a lo indicado en el epígrafe 4º de este artículo "contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica".

La expresión que utiliza el art. 62.1 ("en función de su alcance y determinaciones") evidentemente pretende matizar o modular la extensión y la profundidad de esos documentos de la Memoria Económica en atención a la importancia o magnitud del instrumento de planeamiento de que se trate. Es decir, que debe existir una relación de equilibrio o proporcionalidad entre el contenido documental de la Memoria Económica y el plan urbanístico de que se trate, porque no es lo mismo a estos efectos que el plan contemple la apertura de un tramo de calle de 100 m2 o que lleve consigo la implantación de una red viaria de 10.000 m2.

La legislación estatal a la que se remite el art. 62.1 está constituida por el artículo 22, apartados 4 y 5 del texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana (real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre), que regula dos documentos; el informe de sostenibilidad económica que es preceptivo para las actuaciones de transformación urbanística y la memoria de viabilidad económica que es preceptivo para las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. De modo que la Memoria está formada por esos tres documentos.

3.2.- El objeto de estos documentos:

Estudio económico financiero. La LISTA no define el contenido de este estudio, pero siempre se ha entendido que debía reflejar la evaluación económica de las obras de urbanización y la determinación del agente, público o privado, que asume su ejecución o coste, expresando finalmente que existe capacidad económica para la realización del planeamiento, Art. 42 del reglamento de planeamiento.

Informe de sostenibilidad. Debe medir el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública de la que se trate por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, art. 22.4 TRLS/2015.

Memoria de viabilidad económica. La función que cumple esta memoria es la de garantizar la viabilidad económica de una actuación urbanística, sea de transformación o no, para los propietarios incluidos en esa actuación:

"(...) requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en el ámbito de la actuación (...)", art. 22.5 TRLS/2015. (El subrayado es nuestro)

Sobre el alcance de estos tres documentos económicos del planeamiento, transcribimos parcialmente el Fl decimosexto de la STS 27 de octubre de 2015 (recurso de casación 2.180/2014, rj 2015/5580).

"Sentado lo anterior, conviene aclarar que el concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas interviniendo y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes. Por otra parte, desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en marcha de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios. En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística".

3.3.- Naturaleza de la actuación.

Con independencia de la modulación necesaria "en función de su alcance y determinaciones" del tipo de instrumento de planeamiento, es necesario también identificar la naturaleza de la actuación de acuerdo con la regulación urbanística establecida en la LISTA, habida cuenta que el Estado carece de competencia para esta determinación. Buena prueba de ello es la STC 143/2017 que ha declarado inconstitucional los apartados a), b), c), d), y e) del art. 22.5 por invadir la competencia de las Comunidades Autónomas para regular el contenido de la Memoria de viabilidad económica.

Pues bien, analizando cual sea la naturaleza de la actuación que se pretende mediante la modificación del PGOU para la implantación de un hotel, llegamos a la conclusión de que estamos en presencia de una actuación de transformación urbanística en su modalidad de "actuación de mejora urbana", porque su objeto (un incremento de aprovechamiento y la apertura de un pasaje) es el contenido propio de estas actuaciones conforme a lo dispuesto en el art. 27.1 LISTA:

"Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización".

En relación con el objeto expresado el único aspecto que pudiera plantear una duda es si la apertura del Pasaje Trigueros, que mide 50,80 m2, puede considerarse reforma o renovación de la urbanización dado que esta actuación urbanística de mejora urbana tiene como límite "que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización".

En principio no parece que la apertura de este Pasaje, con una superficie 50,80 m2, pueda ser considerado como "reforma o renovación" de la urbanización por su escásima entidad, y porque si se

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	14/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		



Según el Informe General de Contabilidad Analítica ejercicio 2019, el coste que soporta el Ayuntamiento de Málaga en concepto de limpieza de viario ascendió a 60.876.926,97€

Según la Fundación Ciedes, en la publicación "Málaga en cifras" expuesta en su portal electrónico, las dimensiones de las vías urbanas son las siguientes:

Calles peatonales 1.216.100 m2

Carriles bici: 88.426 m2 (40.194 metros lineales por 2,2 m de anchura)

Transporte público (222.523 m2 (63.578 metros lineales y 3,5 m2 anchura)

Red viaria: 651.755 m2 (65175 metros lineales por 10 metros anchura).

La superficie total de vías urbanas asciende a 2.178.804 m2.

De modo que el coste de limpieza de tales vías por metro cuadrado de suelo es de 27,94 €/m2 (60.876.926,97€/2.178.804m2). Consecuentemente el mantenimiento del tramo de apertura del pasaje Triguero implica un coste anual de 72,10 euros.

En el lado de los ingresos para las arcas municipales que resultan de esta actuación contemplamos las tasas de licencias y el impuesto de bienes inmuebles:

Ingresos por tasas de licencia de obras:

La obra nueva consistente en la construcción de 2292,44 m2 en los solares de calle Hernando de Zafra (1190,14 m2) y Cristo de la Epidemia (1190,30 m2) y aplicando la tarifa A.3.1.4 (10€/m2), supone una tasa de 22.924,4 euros.

Las obras menores de adaptación del edificio existente en la calle Compás de la Victoria 5, con una superficie de 648,98 m2 supone el pago de una tasa de 6.489 euros (tarifa A.2.4)

Ingresos con el Impuesto de Construcciones, Obras e Instalaciones:

3,8 por 100 de precio de ejecución material: 215.781 €

Ingresos por cuota del IBI.

El edificio de Calle Compás de la Victoria soporta una IBI anual de 2.309,92 euros, siendo su superficie edificada la de 648,98 m2, lo que significa una cuota de 3,55 €/m2.

Aplicando esta misma cuota a la superficie de nueva construcción (2292,44 m2) esto daría lugar a una cuota anual de 8.138 euros.

Queda acreditado por tanto que la realización de la actuación proyectada no tiene impacto para la Hacienda local o, mejor dicho, tiene un impacto económico positivo dado que los ingresos son muy superiores a los gastos que soporta.

3.6.- Memoria de Viabilidad Económica.

El hecho de que esta actuación esté concebida y ejecutada por un único propietario supone que el objeto de esta memoria se limite a la determinación de su coste y a la justificación de su rentabilidad. De lo que se deja constancia en el cuadro que sigue.

entendiera que está dentro de ese concepto, cualquier arreglo de una acera, ya fuese un cambio de pavimento o una ampliación obligaría a calificar la actuación como de reforma interior. Pero hay otro dato que definitivamente aclara la cuestión y es el art. 29 relativo a las actuaciones de reforma interior que son aquellas que, entre otros cometidos, "hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización". En los casos de las actuaciones de reforma interior, el instrumento técnico que determina las características de las obras a realizar es el proyecto de urbanización, que está sometido, además, a una tramitación administrativa específica. En el caso de una obra tan limitada como es la apertura del Pasaje Trigueros, el Departamento de Planeamiento ha admitido que se resuelva con un proyecto de obras públicas ordinarias "debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito".

3.4.- Estudio Económico Financiero.

a). Las obras de mejora de la urbanización que corresponde a esta actuación consisten en la apertura del Pasaje Trigueros, para conectar el pasaje existente en la actualidad con la calle Cristo de la Epidemia, consiguiendo de esta manera unir esta calle con la calle Compás de la Victoria. La superficie de terreno que ocupa la expresada apertura asciende a 50,80 m2.

b). La ejecución de esta obra la asume el promotor de esta actuación. Tiene un coste de 6.604 €/m2 (50,80 m2 x 130€/m2).

c). Esta actuación contempla la constitución de un complejo inmobiliario en la medida que el tramo de apertura del indicado pasaje formará parte del dominio público local desde la cota -1,30 ascendente, en tanto que el subsuelo, desde la cota -1,30 descendente, será de dominio privado.

3.5.- Informe de Sostenibilidad Económica.

Señala el art. 3.1, segundo párrafo, del Reglamento de Valoraciones sobre este Informe que:

"Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta".

En relación con lo anterior debe señalarse que en este caso la obra que determina un posible impacto sobre la Hacienda Local la constituye la apertura del Pasaje Trigueros. Y debe precisarse también que:

a). La implantación del Pasaje no representa impacto al municipio porque se ejecuta con cargo a la iniciativa privada.

b). La cota -1,30 ascendente que se destina al dominio público es para facilitar que debajo de la rasante de la calle pueda establecerse algún servicio público. Presumiblemente en un periodo de diez años posteriores a la ejecución de la apertura del pasaje no será necesario ninguna labor de mantenimiento, salvo la estrictamente de limpieza y el alumbrado público.

c). Que el único efecto para la Hacienda municipal es la prestación del servicio de limpieza (la disposición de dos puntos de luz en el interior del pasaje no consideramos que tenga cabida en un informe de esta naturaleza).

En atención a los anterior, resulta que:

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	15/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		



La inversión total necesaria, para la construcción y puesta en funcionamiento del hotel de 5*, se cifra en un importe de **9.501.319 €**.

Teniendo en cuenta todos los costes necesarios, incluidos los que corresponden a la gestión urbanística, que se desglosan en el siguiente cuadro:

INVERSION	
COMPRA SOLARES	1.895.990
COSTES DE PROMOCION	1.165.447
COSTES URBANISTICOS	161.465
10% APROVECHAMIENTO MEDIO	45.714
URBANIZACION PJE. TRIGUEROS	6.604
CESION SUELO DOTACIONAL	71.313
CESION SUELO SISTEMAS GENERALES	37.635
CONSTRUCCION	5.678.456
EQUIPAMIENTO	800.000
TOTAL INVERSION	9.501.319
COSTE X HABITACION	43 Hab.
	220.961

La financiación necesaria para acometer la inversión está prevista, a un 50 % con recursos propios y el otro 50%, con financiación externa.

Los ingresos anuales previstos, ascienden a 2.746.625 €, que corresponden, a los ingresos por ventas de las 43 habitaciones, con una previsión de ocupación del 70 % y un precio de venta de 250 €/noche.

Los gastos anuales de explotación previstos ascienden a 1.750.000 €, que corresponden a personal, gastos generales, comidas, bebidas y varios, que suponen aproximadamente el 63,71 % de los ingresos anuales.

Para el cálculo de la rentabilidad de la inversión, se han considerado tanto los ingresos anuales, como los gastos de explotación fijos, sin incluir ningún tipo de revisión.

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	16/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		



RENTABILIDAD DEL PROYECTO

AÑO	VERTAS	INTERESES	GTE. EXPLOT.	AMORTIZACIONES	RTOO. BRUTO	I.S.	RTOO. NETO	C.F.	VOLUCION PRESTAM	PACIENTE
0										
1		78.386	50.000		-128.386		-128.386	-128.386	0	-128.386
2		78.386	50.000		-128.386		-128.386	-128.386	0	-128.386
3	2.746.625	78.386	1.750.000	207.370	710.969	113.624	597.345	904.715	330.638	474.077
4	2.746.625	72.930	1.750.000	207.370	716.324	170.961	531.243	744.814	336.093	408.520
5	2.746.625	67.385	1.750.000	207.370	721.870	189.467	541.402	748.773	341.639	407.184
6	2.746.625	61.748	1.750.000	207.370	727.507	181.877	546.630	753.000	347.276	405.726
7	2.746.625	56.018	1.750.000	207.370	733.237	183.389	549.828	757.298	353.006	404.292
8	2.746.625	50.193	1.750.000	207.370	739.062	186.246	554.296	761.866	358.850	402.856
9	2.746.625	44.272	1.750.000	207.370	744.882	188.750	558.737	766.107	364.751	401.356
10	2.746.625	38.254	1.750.000	207.370	750.701	189.260	563.251	770.821	370.770	399.851
11	2.746.625	32.136	1.750.000	207.370	757.118	189.260	567.839	775.209	376.887	398.322
12	2.746.625	25.918	1.750.000	207.370	763.937	190.834	572.503	779.873	383.108	396.787
13	2.746.625	19.596	1.750.000	207.370	769.658	192.415	577.244	784.614	389.427	395.167
14	2.746.625	13.171	1.750.000	207.370	775.084	194.021	582.063	789.433	395.853	393.580
15	2.746.625	6.639	1.750.000	207.370	780.215	195.654	586.962	794.332	402.384	391.948
16	2.746.625		1.750.000	207.370	785.255	197.314	591.941	799.311		799.311
17	2.746.625	44.272	1.750.000	207.370	789.255	197.314	591.941	799.311		799.311
18	2.746.625		1.750.000	207.370	793.255	197.314	591.941	799.311		799.311
19	2.746.625		1.750.000	207.370	797.255	197.314	591.941	799.311		799.311
20	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
21	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
22	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
23	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
24	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
25	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
26	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
27	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
28	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
29	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
30	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
31	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
32	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
33	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
34	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
35	2.746.625		1.750.000	207.370	799.255	197.314	591.941	799.311		799.311
	30.638.625	723.419	67.850.000	6.643.219	25.221.987	6.206.487	18.916.490	25.759.710	-4.750.659	21.009.050

CUADRO DE AMORTIZACION

CAPITAL	4.750.659	AÑOS DE CARENCIA	2
INTERESES	1.658	PERIODOS DE CARENCIA	2
AÑOS	15	PERIODOS CON AMORTIZACION	13
PAGOS X AÑO	1	Total periodos	15

CUOTA DEL PERIODO : 409.024

PERIODO	CR. VIVO	TOTAL	INTERESES	AMORTIZ.	PENDIENTE
1	4.750.659	78.386	78.386	0	4.750.659
2	4.750.659	78.386	78.386	0	4.750.659
3	4.750.659	409.024	78.386	330.638	4.420.022
4	4.420.022	409.024	72.930	356.093	4.063.928
5	4.083.928	409.024	67.385	341.639	3.742.290
6	3.742.290	409.024	61.748	347.276	3.395.014
7	3.395.014	409.024	56.018	353.006	3.042.008
8	3.042.008	409.024	50.193	358.830	2.683.178
9	2.683.178	409.024	44.272	364.751	2.318.427
10	2.318.427	409.024	38.254	370.770	1.947.657
11	1.947.657	409.024	32.136	376.887	1.570.770
12	1.570.770	409.024	25.918	383.106	1.187.664
13	1.187.664	409.024	19.596	389.427	798.237
14	798.237	409.024	13.171	395.853	402.384
15	402.384	409.024	6.639	402.384	0

En el cuadro superior se refleja la amortización de la financiación externa, con una previsión del tipo de interés del 1,65 %, por un periodo de 15 años.

Vistos los cuadros anteriores, se considera que una rentabilidad anual superior a un 8 % sobre la inversión realizada, es adecuada.

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	17/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		



IV.- NORMATIVA DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1.

Primera. Objeto.

La presente innovación regula las condiciones de ordenación, edificación y ejecución del ámbito formado por los solares números 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia, 5 y 7 de la calle Hernando de Zafra y del inmueble situado en la calle Compás de la Victoria, 5.

La regulación establecida en este documento de planeamiento tiene la condición de pormenorizada o detallada por lo que podrá ser ejecutada directamente sin necesidad de instrumento de desarrollo y sin perjuicio de la aprobación de proyecto de reparcelación.

Segunda. Clasificación del suelo.

La innovación lleva consigo un incremento de edificabilidad superior al 10 por 100 del aprovechamiento objetivo. Al contrario de lo que ocurría durante la vigencia de la LOUA esta circunstancia no provoca un cambio de clasificación del suelo, sino un cambio de régimen, dado que ahora sigue siendo un suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística en la modalidad de actuación de mejora urbana, art. art. 27 LUSTA.

La actuación de mejora urbana, propiciada por el incremento de edificabilidad, comporta el cumplimiento de dos obligaciones legales; las cesiones de suelo para dotaciones y sistemas general y la cesión del 10 por 100 del aumento del aprovechamiento objetivo respecto del aprovechamiento preexistente. A esta actuación, de acuerdo con el informe del Departamento de Planeamiento de 5/4/21, le corresponde una cesión de suelo dotacional de 141,76 m² (545,24 x 0,26) y una cesión de suelo de sistema general de 75,21 m² (545,24 x 0,13795).

A su vez, debe compensar los metros cuadrados de techo edificable correspondientes al 10 por 100 de aprovechamiento, que ha sido tasado inicialmente en 838,42 euro/uu.aa por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas en informe de 7-5-2021.

Por lo que la ordenación del ámbito se resume en la siguiente ficha:

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	18/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		



IDENTIFICACIÓN	HOJA	17
BARRIO	C	

Identificación y Localización



Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana_Ordenada

ORDENACION PRECEPTIVA

Área de Reparto ASISTEMÁTICA	Uso Residencial	Superficie (m2s)	Sup. con Aprob. Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Vv/Ha
		1.284,08	1.284,08			

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- Recuperación de inmueble prototipo y adaptación al uso de hospedaje de categoría superior de conformidad con las determinaciones de compatibilidad y alternancia del uso residencial previsto en el Art. 12.4.7-6 del PGOU.
- Incremento de edificabilidad sobre el techo permitido por ordenanza de 545,24 m².
- Se admite una elevación de altura en el volumen hacia calle Hernando de Zafra (de PB+2 a PB+2+A) y Cristo de la Epidemia (de PB+3 a PB+4).
- Se debe realizar la apertura vial peatonal de la continuidad del Pasaje Trigueros hasta la calle Cristo de la Epidemia a nivel de PB manteniendo la titularidad privada, mediante constitución de complejo inmobiliario, de subsuelo y vuelo. Se deberá coher, urbanizada, la superficie del pasaje de nueva apertura que asciende a unos 51 m². Debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito las obras de urbanización se podrán resolver con un Proyecto de Obras Públicas Ordinarias. Esto conlleva que se trate de una Actuación de Mejora Urbana en cumplimiento de los arts 24 y 27 de la LUSTA
- Para dar cumplimiento a los deberes previstos en el artº 28.b) de la LUSTA se permitirá la sustitución en metálico de los 220 m²s que se deben ceder correspondientes al suelo dotacional.
- Las fachadas a cl Cristo de la Epidemia no deben ser traseras y buscarán su integración con el carácter comercial y de tránsito que la caracteriza. Los espacios con fachada a esa calle contarán con al menos una conexión con el exterior por lo que los usos que se propongan deberán contar con esta premisa y ser acordes a la misma.
- El inmueble de calle Cristo de la Epidemia de nueva planta no podrá superar la cota del colindante de Cristo de la Epidemia nº 10, ni reducir las alturas libres de planta con respecto a las aprobadas. Previendo este criterio frente a la posibilidad de edificar una cuarta planta a Cristo de la Epidemia. En la medianera hacia el nº 4 de la misma calle la planta 4ª se deberá retanquear para no generar nueva medianera.

Uso	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE (PGOU 2011)	2.396,00	2.396,00	1,00	2.396,00	30	B+2 / B+3	PEPRI Centro
RESIDENCIAL LIBRE (INCREMENTO)	545,24	545,24	1,00	545,24	7	B+2+A / B+4	PEPRI Centro
TOTALES:		2.941,24		2.941,24	37		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS		Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Incremento Aprovechamiento - UAS		54,52	
Espacios Libres		Social-Deportivo		SIPS		220	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Tot	m2s	% Suelo Total	Vivario	% Suelo Total
				220	17,13%	51	17,13%
							3,97%
				jm's dotacional/100m ² residencial			

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

CONDICIONES DE GESTION Y AFEECCIONES

DESARROLLO Y GESTION	CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFEECCIONES PRINCIPALES
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: ME PGOU incluye Ord (art. 24-27-69 LUSTA)	ARQUEOLOGICA: ...
UNIDAD DE EJECUCION: ASISTEMÁTICA	CARRERAS: AERONAUTICA: ...
EJECUCION:	VIA PECUARIA: ...
	IMPACTO AMBIENTAL: ...
	HIDRAULICA: ...

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. MALAGA

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	27/04/2022 13:29:08
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Página			19/41
Observaciones					
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==				



Tercera. Área Homogénea

De acuerdo con lo dispuesto por el art. 27.3 LISTA se debe proceder a la delimitación del Área Homogénea que es el espacio al que se atribuye un incremento de edificabilidad, en este caso coincidente con el ámbito de actuación y por tanto la totalidad de las parcelas de calle Cristo de la Epidemia núm. 6-8 y 10, de la calle Hernando de Zafra 5 y 7 y la correspondiente al edificio de la calle Compás de la Victoria 5, cuya delimitación gráfica se refleja en el plano número 02a.

El art. 27.3 señala que el Área Homogénea estará formado también por las parcelas en las que se materialice el deber de cesión de suelo que proceda por razón del incremento de aprovechamiento. Dada la situación de consolidación de la edificación en el entorno inmediato o próximo, no se contempla parcela de cesión en el Área Homogénea.

Dándose estas circunstancias, los arts. 28, a) y b) LISTA excepciónan en este caso la cesión de suelo cuando además los suelos de cesión resultantes del incremento de aprovechamiento no tienen entidad para quedar integrados en la red de dotaciones públicas existentes. Supuesto que igualmente concurre.

Cuarta. Ordenación pormenorizada de las condiciones de edificación y uso.

Las condiciones de edificación son las determinadas por la Ordenanza del PEPRÍ CENTRO y en P.G.O.U. de Málaga con particularidades que se recogen a continuación.

1.- Agrupación de parcelas.

Se agrupan las parcelas de la calle Hernando de Zafra números 5 y 7, dando un solar de una superficie de 297,84 m².

Se agrupan las parcelas de la calle Cristo de la Epidemia números 6-8 y 10, descontada la superficie para la prolongación del pasaje Trigueros, dando un solar de una superficie de 213,42 m², de acuerdo con el siguiente cuadro,

calle	nº	ref. catastral	Topográfico Sup. solar	Pje Trigueros Sup. cesión	Trasvase entre parcelas	Superficie solares	Agrupación Sup. solar
Hernando de Zafra	5	385831UJ7635N	117,59	0,00	0,00	117,59	297,84
Hernando de Zafra	7	385831OUJ7635N	180,25	0,00	0,00	180,25	
Cristo de la Epidemia	6-8	385832UJ7635N	120,71	1,07	5,07	124,71	213,42
Cristo de la Epidemia	10	385832UJ7635N	143,51	49,78	-5,07	88,71	
Suma			562,06	50,80	0,00	511,26	

Las parcelas resultantes se describen gráficamente en el plano número 04.

2.- Alineaciones

Se mantienen la alineaciones y rasantes del parcelario existente, con las siguientes excepciones.

- La prolongación del pasaje Trigueros, de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U.
- El edificio de la calle Cristo de la Epidemia, su quinta planta sobre rasante, se separa 2,37 m., de la medianera del solar del número 4, medidos en el plano de fachada.
- El edificio de la calle Hernando de Zafra, su planta ático se retrasa de la alineación en un frente 3m. y en el otro 3,50 m.

De acuerdo con plano número 06 de ordenación del ámbito.

3.- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima permitida en los solares, sobre rasante, se fija de acuerdo con el siguiente cuadro

calle	nº	Baja	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Total
Hernando de Zafra	5-7	297,84	297,84	297,84	297,84	297,84	1.102,14
Cristo de la Epidemia	6-8-10	213,42	251,13	254,03	256,70	215,02	1.190,30
TOTAL		511,26	548,97	551,87	465,32	215,02	2.292,44

La superficie prevista a edificar en la totalidad del ámbito se desglosa en los siguientes cuadros, incluyendo la superficie bajo y sobre rasante

	Edificabilidad propuesta		Edificabilidad PEPRÍ		Incremento	
	B/R	S/R	B/R	S/R	B/R	S/R
Hernando de Zafra 5-7						
Pl. sótano -2	297,84	0,00	297,84	0,00	0,00	0,00
pl. sótano -1	297,84	0,00	297,84	0,00	0,00	0,00
Pl. baja	297,84	0,00	297,84	0,00	0,00	0,00
Pl. primera	297,84	0,00	297,84	0,00	0,00	0,00
Pl. segunda	297,84	0,00	297,84	0,00	0,00	0,00
Pl. ático	208,62	0,00	0,00	0,00	208,62	0,00
Total superficie bajo rasante	595,68	0,00	595,68	0,00	0,00	0,00
Total superficie sobre rasante	1.102,14	893,52	1.489,20	208,62	0,00	208,62

	Edificabilidad propuesta		Edificabilidad PEPRÍ		Incremento	
	B/R	S/R	B/R	S/R	B/R	S/R
Cristo de la Epidemia 6-8-10 y vuelo						
Pl. sótano -2	264,22	50,80	213,42	50,80	50,80	0,00
pl. sótano -1	264,22	50,80	213,42	50,80	50,80	0,00
Pl. baja	213,42	0,00	213,42	0,00	0,00	0,00
Pl. primera	251,13	37,71	213,42	40,61	37,71	0,00
Pl. segunda	254,03	40,61	213,42	40,61	40,61	0,00
Pl. tercera	256,70	43,28	213,42	43,28	43,28	0,00
Pl. cuarta	215,02	215,02	213,42	215,02	215,02	0,00
Total superficie bajo rasante	528,44	101,60	426,84	101,60	101,60	0,00
Total superficie sobre rasante	1.190,30	853,68	1.280,52	336,62	336,62	0,00

Compás de la Victoria 5

	Edificabilidad propuesta		Edificabilidad PEPRÍ		Incremento	
	B/R	S/R	B/R	S/R	B/R	S/R
Pl. sótano -2	66,57	66,57	66,57	66,57	0,00	0,00
pl. sótano -1	105,88	105,88	105,88	105,88	0,00	0,00
Pl. baja	328,54	0,00	328,54	0,00	0,00	0,00
Pl. primera	263,18	0,00	263,18	0,00	0,00	0,00
Pl. segunda	57,26	0,00	57,26	0,00	0,00	0,00
Total superficie bajo rasante	172,45	0,00	172,45	0,00	0,00	0,00
Total superficie sobre rasante	648,98	648,98	648,98	648,98	0,00	0,00
Total superficie	821,43	648,98	821,43	648,98	0,00	0,00
Terrazas cubiertas	14,55	14,55	14,55	14,55	0,00	0,00

	Edificabilidad propuesta		Edificabilidad PEPRÍ		Incremento	
	B/R	S/R	B/R	S/R	B/R	S/R
RESUMEN ÁMBITO						
Total superficie bajo rasante	1.296,57	1.022,52	1.022,52	274,05	274,05	0,00
Total superficie sobre rasante	2.941,42	2.396,18	2.941,42	2.396,18	505,24	0,00
Total superficie	4.237,99	3.418,70	3.418,70	819,29	819,29	0,00

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun
Observaciones	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==>

Estado	Firmado	Fecha y hora	27/04/2022 13:29:08
Página			20/41



La edificabilidad máxima de las nuevas construcciones, sobre rasante, es de 2.292,44 m², incluida la superficie de los patios a efectos de edificabilidad.

La edificabilidad total del ámbito, sobre rasante incluida la del edificio de la calle Compás de la Victoria es de 2.941,42 m²

4.- Número de plantas y alturas máximas

El número de plantas y las alturas máximas se fijan de acuerdo con el siguiente cuadro

calle	nº plantas	altura
Hernando de Zafra	PB+2	9,98
	PB+2+ático	13,28
Cristo de la Epidemia	PB+3	14,40
	PB+4	16,17

La aplicación del número de plantas y las alturas, por cada frente de calle, se recoge su aplicación en los planos números 07, 09 y 10.

Por encima de las alturas máximas, para cada frente de calle, determinadas en el cuadro anterior, se permite situar casetones de acceso a cubierta de escaleras, ascensores, depósitos de agua y elementos técnicos de instalaciones. Los espacios destinados a estos usos se indican en el plano número 10a.

Sobre la cubierta plana, situada sobre la planta ático, del edificio de la calle Hernando de Zafra 5 se permite la ubicación de una piscina, con una altura de vaso máxima de 1,20 m. sobre el pavimento de dicha cubierta. Su ubicación aproximada viene grafada en el plano número 10a.

5.- Usos

Uso Hotelero y todos los usos permitidos en el Artículo 12.4.7. Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica

El uso a que se destinara la pl. baja de los edificios con frente a la C. Cristo de la Epidemia, será el que prevé la presente innovación, los edificios contarán con al menos una conexión con el exterior y estéticamente su composición buscará su integración con el carácter comercial y de tránsito que caracterizan a esta calle.

6.- Unidad de Proyecto

Dado el uso Hotelero, conjunto para todos los solares incluidos en el ámbito de la presente modificación, calle Compas de la Victoria 5, Cristo de la Epidemia 6-8-10 y Hernando de Zafra 5-7, procede la realización de un único proyecto arquitectónico para todo el ámbito.

7.- Patios

La superficie destinada a patios computa a efectos de edificabilidad, estando incluida en la máxima prevista en el apartado 3, de esta Ordenación pormenorizada.

Las dimensiones de los patios en caso de ser necesarios para el desarrollo del proyecto se registrarán por lo dispuesto en el artículo 12.4.4 del P.G.O.U

8.- Aberturas entre diferentes predios

Se permite la abertura de huecos, en la fachada posterior de los edificios de la calle Cristo de la Epidemia 6-8-10 y de la calle Hernando de Zafra 5-7 sobre el patio del edificio de la calle Compas de la Victoria 5.

9.- Tratamiento de cubiertas

En la ordenación de las cubiertas se tendrá en cuenta el parcelario original, previo a la agrupación.

Todos los elementos que se sitúen por encima de la altura de la cubierta descritos en el apartado 4 de este punto Cuarto, deberán tener en cuenta el impacto visual que generan y adecuarse al art. 19 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ocultos, ordenados e integrados en el entorno.

10.- Composición de fachadas

A nivel de composición de las fachadas, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- En los edificios con frente a la calle Hernando de Zafra, mediante el tratamiento del revestimiento de la fachada, color de la pintura o textura del revestimiento, se diferenciará la parcelación original entre el número 5 y el número 7.
- En los edificios con frente a la calle Cristo de la Epidemia, mediante el tratamiento del revestimiento de la fachada, color de la pintura, textura del revestimiento o composición de volúmenes creando líneas de sombra, tres cuerpos diferenciados, la proyección vertical del Pasaje de Trigueros, el edificio que correspondería al número 6-8 y el edificio que correspondería al número 10, a ambos lados de la proyección del pasaje.
- A ambos lados de la prolongación del Pasaje de Trigueros, las paredes de los edificios, se realizarán aberturas, con la intención de facilitar el acceso a los edificios desde el mismo. Indicativamente reflejado en el plano número 05.

11.- Ocupación bajo rasante

El 100 % en las parcelas de la Calle Cristo de la Epidemia 6-8 y 10, en las de la calle Hernando de Zafra 5-7 y en la prolongación del pasaje Trigueros. En la parte de solar no edificado, de la calle Compás de la Victoria 5, se limita la ocupación a 105,88 m², situada de acuerdo con lo grafado en el plano número 06.

12.- Cesión de suelo en la prolongación pasaje Trigueros

La cesión del pasaje Trigueros viene determinada por el PGOU, para la conexión de carácter peatonal, del pasaje Trigueros con la calle Cristo de la Epidemia. La superficie total para ceder es de 50,80 m², que corresponde a los solares de la calle Cristo de la Epidemia, números 6, 8 y 10. Se define geométricamente, en cuanto a dimensiones y superficie, en el plano número 04.

Los trabajos de urbanización para la prolongación del pasaje de Trigueros se definirán en el proyecto de edificación, de acuerdo con los requisitos establecidos en las Ordenanzas del PEPRI CENTRO, Capítulo 8º. Condiciones de la urbanización y mobiliario urbano.

Los edificios de la calle Cristo de la Epidemia, números 6-8 y 10 en su frente con el pasaje Trigueros, podrán disponer de acceso, a nivel de planta baja y aberturas en todos los niveles.

13.- Soportal en pasaje Trigueros.

Se define por la prolongación del pasaje Trigueros y el complejo inmobiliario, la anchura mínima entre las paredes de ambos lados del pasaje es de 3,85 m y la altura mínima entre la rasante del pavimento acabado y la cara inferior del forjado del techo de planta baja de las edificaciones es de 3,50 m.

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun
Observaciones	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==

Estado	Firmado
Fecha y hora	27/04/2022 13:29:08
Página	21/41



Las fachadas y cerramientos del edificio no sufren ninguna modificación, se mantienen en su estado actual, simplemente se reparará puntualmente, si es necesario.

f) *El alzado de la edificación propuesta debe contener el tratamiento de fachada en Planta Baja, que deberá ser ejecutada unitariamente con el conjunto de la obra.*

Como hemos indicado, en el apartado anterior, en la planta baja no se interviene, continúa formando una única entidad con el resto del edificio.

15.- Normativa de cumplimiento

Para todos aquellos aspectos urbanísticos no recogidos en la presente Normativa, serán de aplicación los contenidos en las Ordenanzas del PEPRÍ CENTRO y en P.G.O.U. de Málaga.

Quinta. Deberes urbanísticos.

1.- Condicionante previsto en el art. 6.4.2.-3 de la normativa del Plan General.

El promotor de esta innovación acepta la condición impuesta en el expresado precepto, que dice así:

“Los edificios que mediante la tramitación de un estudio de detalle incrementaron hasta en un 20% su edificabilidad para el uso exclusivo hotelero, no podrán modificar su uso, según lo previsto en estas normas, hasta que transcurra un mínimo de doce años desde que dio comienzo la actividad, lo cual se acreditará con la correspondiente licencia de apertura, y siempre previo acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en el que deberá justificarse la necesidad y viabilidad del cambio de uso. Además, deberán cumplir con la normativa general de aplicación del nuevo uso solicitado”.

2.- Cesión de suelo Pasaje Trigueros.

Esta actuación deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie correspondiente a la prolongación de Pasaje Trigueros, que asciende a 50,80 metros cuadrados.

3.- Cesiones de suelo dotacional.

En informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística fechado el día 5-4-2021 se contienen los cálculos para determinar las cesiones de suelo de equipamiento y zonas verdes que corresponden al incremento de aprovechamiento, medidos conforme a la media dotacional del suelo urbano consolidado de la zona Centro del PGOU. En consecuencia, el índice a aplicar es de 0,26 m²/m²c resultado de dividir 235,736,76 m²s dotacional entre 929.700,02 m²c. Aplicando dicho índice a la superficie de techo que se incrementa (545,24) resulta una superficie dotacional de 141,77 m²s.

En cuanto a la superficie de sistemas generales precisos en función del incremento de edificabilidad, es de aplicación un índice de 0,13795 m²s/m²c para mantener la proporción ya alcanzada por el municipio, que aplicado al incremento de edificabilidad determina una cesión de suelo dotacional de sistema general de 75,22 m²s.

Una vez que el Departamento de Actuaciones Urbanísticas emita el informe al que se refiere el punto quinto de la resolución de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2021 quedará determinado el valor de los terrenos dotacionales de cesión al municipio por el incremento de aprovechamiento. Por tanto, en función de lo indicado en dicho informe y de acuerdo con lo resuelto en el punto cuarto de la resolución de la Junta de Gobierno Local, la publicación de la aprobación definitiva de esta modificación del PGOU quedará condicionada al pago en efectivo del valor de los suelos de cesión.

14.- Actuación en edificio protegido

Como cumplimiento de la documentación que ha de acompañar, a toda intervención que se realice de rehabilitación en edificios Protegidos, viene recogida en el artículo 23 del PEPRÍ. Siendo este un documento en el que se recogen todas las actuaciones, de modo que aprobada la presente innovación puedan solicitarse y autorizarse las licencias y autorizaciones preceptivas sin necesidad de otro instrumento de planeamiento. A continuación, se recogen los aspectos requeridos en el artículo 23 del PEPRÍ,

a) *Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio preexistente con indicación pormenorizada del estado de la edificación y de sus usos actuales.*

Se incluyen los planos del estado actual del edificio, así como de su uso, correspondiendo a los números 11, 12, 13, 14, 15 y 16. El uso actual de la totalidad del edificio es el de restauración.

b) *Descripción de las características tipológicas del edificio y de sus elementos de composición y orden arquitectónico.*

De acuerdo con la ficha de edificios protegidos, del PGOU, al edificio de la calle Compas de la Victoria, 5, le corresponde el Grado de Protección Arquitectónica I, Edificio 104 Zona II. Descrito su estilo como, Decimonónico Bugués Malagueño, de la 2ª mitad del siglo XIX.

Los elementos a conservar son:

- Estructura portante
- Patio estructurante
- Localización escalera
- Jerarquía dimensiones planta
- Unidad parcelaria

c) *Descripción fotográfica en formato 18x24 del edificio existente y del tramo de calle en el que se ubica (ambos frentes).*

Se incluye en el plano número 11.

d) *Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.*

Actualmente, la totalidad del edificio se destina al uso de restauración. La sociedad propietaria del edificio ha procedido a la compra de diversos solares contiguos. Con la expectativa, de ampliar los servicios que presta, manteniendo la actividad de restauración, en la planta baja del edificio de la calle Compás de la Victoria y las plantas superiores destinadas, dentro de los usos permitidos por el PGOU, al hotelero.

Por lo que las obras que se tendrán que realizar, son las de adecuación del mismo, para un uso principal hotelero.

Como se puede apreciar en los planos de la propuesta, se conservan los elementos relacionados en la ficha de protección. Anexo III, Anteproyecto hotelero

e) *Alzado del tramo de calle en el que se ubica el edificio, con indicación del estado actual y propuesto, y justificación de la adecuación de la obra a las características morfológicas del entorno.*

Se incluye en el plano número 08.

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	22/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		



4.- Deber de ejecución.

Corresponde a esta actuación como carga urbanística el deber de ejecutar la urbanización de la prolongación del Pasaje Trigueros.

Debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito, las obras de urbanización se podrán resolver con un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización

5.- Unidad de ejecución y área homogénea.

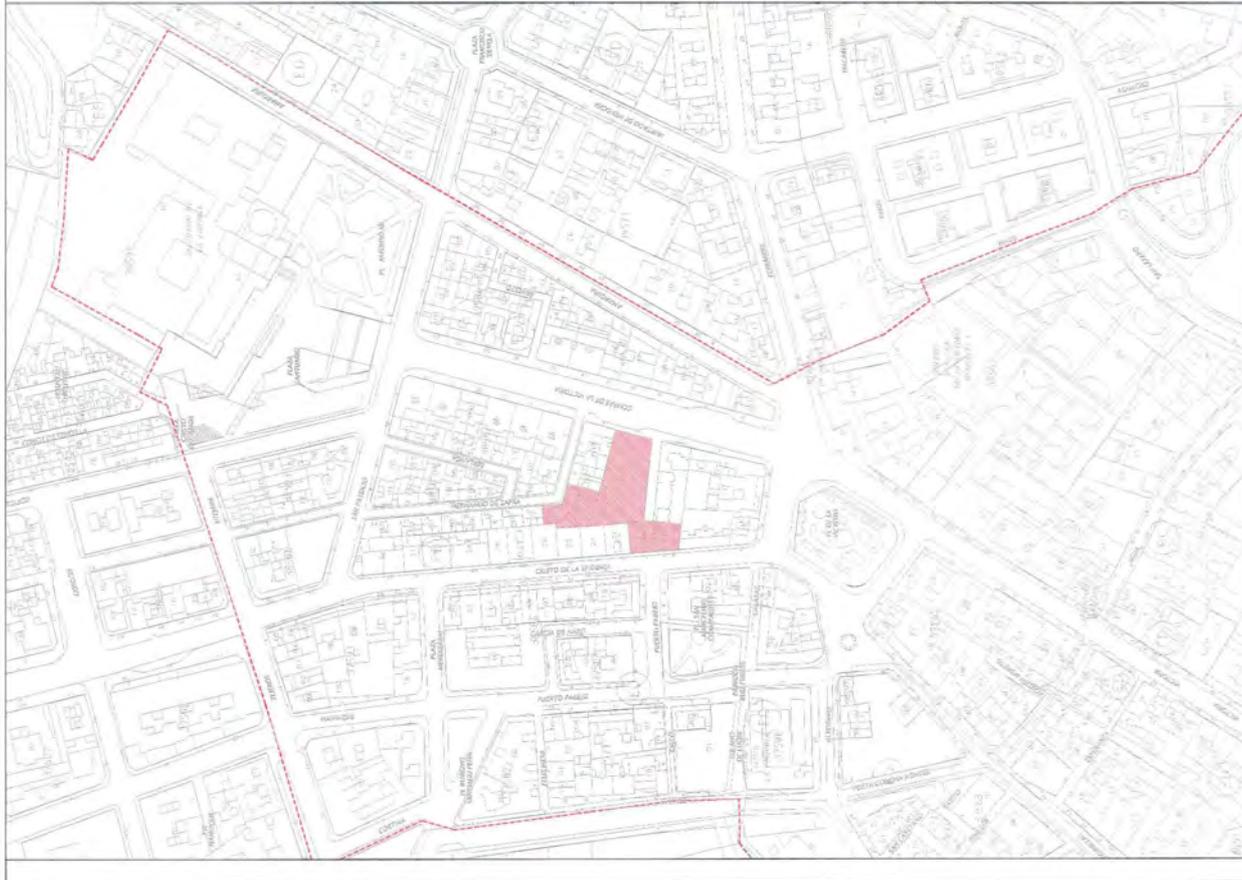
Señala el Informe del Dpto. de Planeamiento y Gestión de 24-5-2021 que "La Unidad de Ejecución coincidirá en su delimitación con el Área Homogénea" y así se establece en esta innovación. Es en este ámbito donde operan los deberes urbanísticos expresados en los apartados 2 y 3 precedentes y, además, el de cesión al municipio del 10 por 100 del aprovechamiento.

Sobre esta última cesión, el Departamento de Actuaciones Urbanísticas ha emitido un informe denominado "Valoración de la unidad de aprovechamiento urbanizada en la indemnización económica sustitutoria del 10% sobre el aumento de aprovechamiento" de fecha 7-5-2021, que determina que el valor de la unidad de aprovechamiento asciende a la cantidad de 838,42 euro/ha.

La ejecución jurídica del planeamiento se formalizará mediante proyecto de reparcelación. Dicho proyecto integrará en sus determinaciones (o de forma independiente se fuere preferible) la constitución de complejo inmobiliario al objeto expresado en el apartado 4.6 de la Memoria Justificativa.

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	23/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		





	Nº	REF. CATASTRAL	REGISTRO
HERNANDO DE ZAFRA	5	3858311UF7635N	FINCA 1.543
HERNANDO DE ZAFRA	7	3858310UF7635N	FINCA 1.544
CRISTO DE LA EPIDEMIA	6-8	3858320UF7635N	FINCA 37.146
CRISTO DE LA EPIDEMIA	10	3858322UF7635N	FINCA 30.732
COMPAS DE LA VICTORIA	5	3858314UF7635N	FINCA 1.982

EMPLAZAMIENTO E:1/1000

SITUACION E:1/2000

PROMOTOR:
CPS Integración de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-C-1 PASAJE TRIGUEROS
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 6-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8 Y 10 DE MALAGA

SITUACIÓN
EMPLAZAMIENTO Y
AMBITO DE ACTUACION



MARZO
2022

01

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	24/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		





TOPOGRAFICO E:1/300

PROMOTOR:
CFS Integración de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C-1 PASAJE TRIGUEROS
 AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONGRUENCIA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
 COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5, HERNÁNDO DE ZAFRA, Nº 5-7, Y CRISTO DE LA EPIDEMIA (P.º 6-8-10) DE MÁLAGA

TOPOGRAFICO

446820
2022

02

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	25/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		





AMBITO DE ACTUACION- AREA HOMOGENEA E:1/500

SUELO URBANO

IDENTIFICACION: E:1/500

INDICACION: E:1/500

INDICACION PRESELECTIVA

Area de Registro: Asistencial

Superficie: 1.280,00 m²

Superficie: 1.280,00 m²

Superficie: 1.280,00 m²

Area Homogénea

IDENTIFICACION: E:1/500

INDICACION: E:1/500

INDICACION PRESELECTIVA

Area de Registro: Asistencial

Superficie: 1.280,00 m²

Superficie: 1.280,00 m²

Superficie: 1.280,00 m²

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

1.- Incorporación de innovación tecnológica y adaptación al uso de tecnología de categoría superior de conformidad con las determinaciones de compatibilidad y alternancia del uso residencial previsto en el art. 12.4.7.6, del PDM.

2.- Incremento de edificabilidad sobre el terreno permitido por ordenación de 545,24 m².

3.- Se permite una elevación de altura en el volumen hacia calle Horacio de Zafra (DE PR-2 a PR-2-A) y Crato de la Espinosa (DE PR-3 a PR-3-A).

4.- Se debe realizar la conexión hacia adentro de la comunidad del Pasaje Trigueros hacia la calle Crato de la Espinosa a nivel de la edificación si es técnicamente viable, mediante construcción de cerramiento horizontal, de saneamiento y viento, de abastecimiento urbanístico, la superficie del pasaje de nueva apertura que se determine en arts 51, 51.1, 51.2, 51.3, 51.4, 51.5, 51.6, 51.7, 51.8, 51.9, 51.10, 51.11, 51.12, 51.13, 51.14, 51.15, 51.16, 51.17, 51.18, 51.19, 51.20, 51.21, 51.22, 51.23, 51.24, 51.25, 51.26, 51.27 de la LOTA.

5.- Para dar cumplimiento a los deberes previstos en el art 28.2) de la LOTA se permite la sustitución en mediante de los 220 m² que se dan a poder correspondientes al suelo residencial.

6.- Las Fachadas o el Crato de la Espinosa se deberá ser integrada con el carácter residencial y de trabajo que se caracteriza. Los espacios con fachada residencial se deberá ser integrada con el carácter residencial y de trabajo que se caracteriza.

7.- El Proyecto de obra debe de cumplir con los requisitos de accesibilidad para personas con discapacidad que se establecen en el artículo 15, del Real Decreto de accesibilidad respecto a las edificaciones. En consecuencia, más allá de la posibilidad de realizar una nueva apertura a Crato de la Espinosa. En la medida que el art 4 de la misma calle la planta, se deberá reorganizar para no generar nuevas molestias.

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

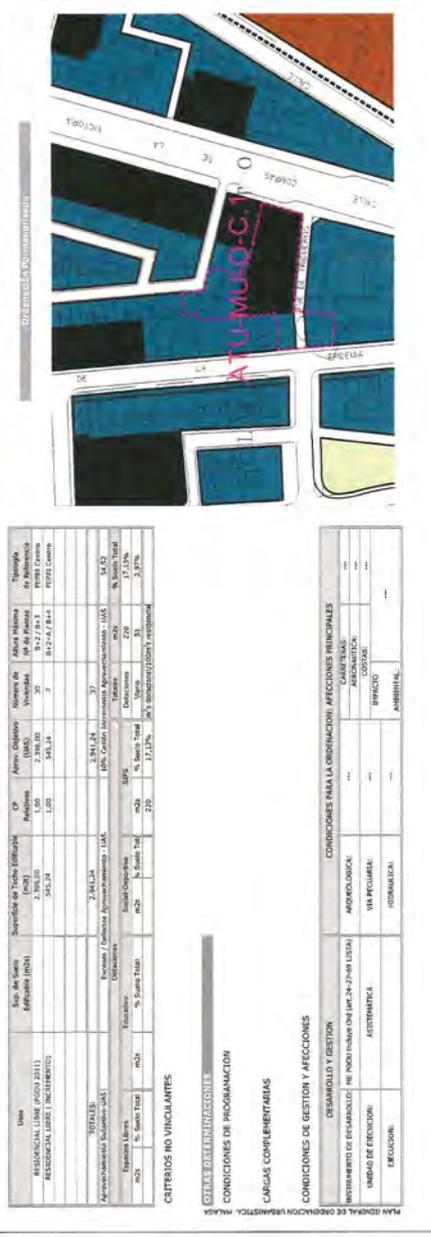
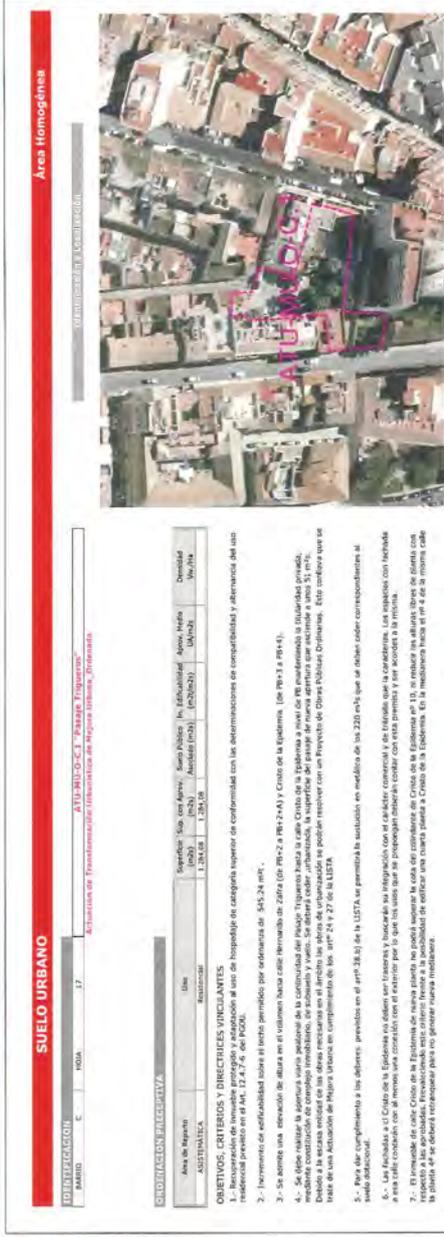
CONDICIONES DE GESTION Y AFRECCIONES

CONDICIONES PARA LA ORGANIZACION AFRECCIONES PRINCIPALES

CONDICIONES PARA LA ORGANIZACION AFRECCIONES PRINCIPALES

CONDICIONES PARA LA ORGANIZACION AFRECCIONES PRINCIPALES

CONDICIONES PARA LA ORGANIZACION AFRECCIONES PRINCIPALES





ENTORNO CALLE COMPAS DE LA VICTORIA



ENTORNO CALLE HERNANDO ZAFRA



ENTORNO CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA

VISTAS AEREAS DEL ENTORNO

PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5, HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MÁLAGA

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO

MARZO
2022

03

Código Seguro De Verificación

- ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==

Estado

Fecha y hora

Firmado

27/04/2022 13:29:08

Página

27/41

Firmado Por

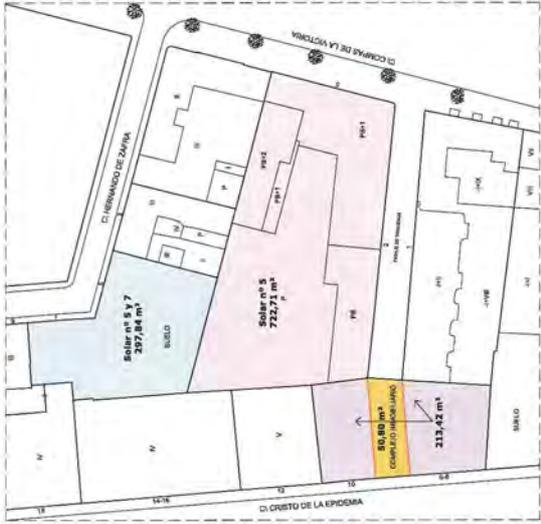
Paula Cerezo Aizpun

Observaciones

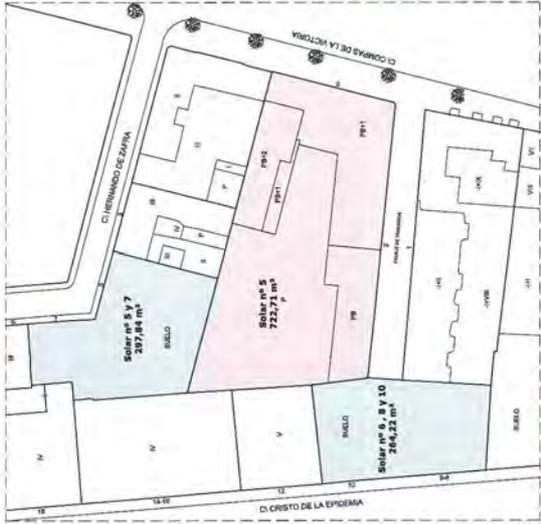
Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==>





PARCELAS INICIALES



AGRUPACIÓN DE PARCELAS



PARCELAS INICIALES

UBICACIÓN	SOLAR	SUP. M2	CESEDOR:
HERNÁNDEZ DE ZAFRA	SOLAR 5, 7	297,84	PIE TRIGUEROS
CRISTO DE LA EPIDEMIA	SOLAR 6, 9 y 10	213,42	50,80
COMPAS DE LA VICTORIA	SOLAR 5	722,71	

UBICACIÓN	SOLAR	SUP. M2	SUP. AGRUPACIÓN	CARACTERÍSTICAS
HERNÁNDEZ DE ZAFRA	SOLAR 5	117,59	297,84	SOLAR SIN EDIFICAR
CRISTO DE LA EPIDEMIA	SOLAR 6 y 8	120,71	264,22	SOLAR SIN EDIFICAR
COMPAS DE LA VICTORIA	SOLAR 10	143,51	722,71	EDIF. PROTEGIDO

UBICACIÓN	SOLAR	TOTAL SUP.	IBEE CATASTRAL	CARACTERÍSTICAS
HERNÁNDEZ DE ZAFRA	SOLAR 5	117,59	3853311UF7635H	SOLAR SIN EDIFICAR
CRISTO DE LA EPIDEMIA	SOLAR 6 y 8	120,71	3858320UF7635H	SOLAR SIN EDIFICAR
COMPAS DE LA VICTORIA	SOLAR 10	143,51	3858322UF7635H	SOLAR SIN EDIFICAR
	SOLAR 5	722,71	3858331UF7635H	EDIF. PROTEGIDO



DEFINICION CESIONES

0 1m 5m 10m 30m

PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-0-C-1 PASAJE TRIGUEROS
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPAS DE LA VICTORIA, Nº 5 HERNÁNDEZ DE ZAFRA Nº 5-7, CRISTO DE LA EPIDEMIA, Nº 6-8, 10 DE MÁLAGA

AGRUPACIÓN DE PARCELAS. CESION PASAJE
TRIGUEROS - COMPLEJO INMOBILIARIO

ABRIL
2022

04

Código Seguro De Verificación

ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==

Estado

Fecha y hora

Firmado

27/04/2022 13:29:08

Página

28/41

Firmado Por

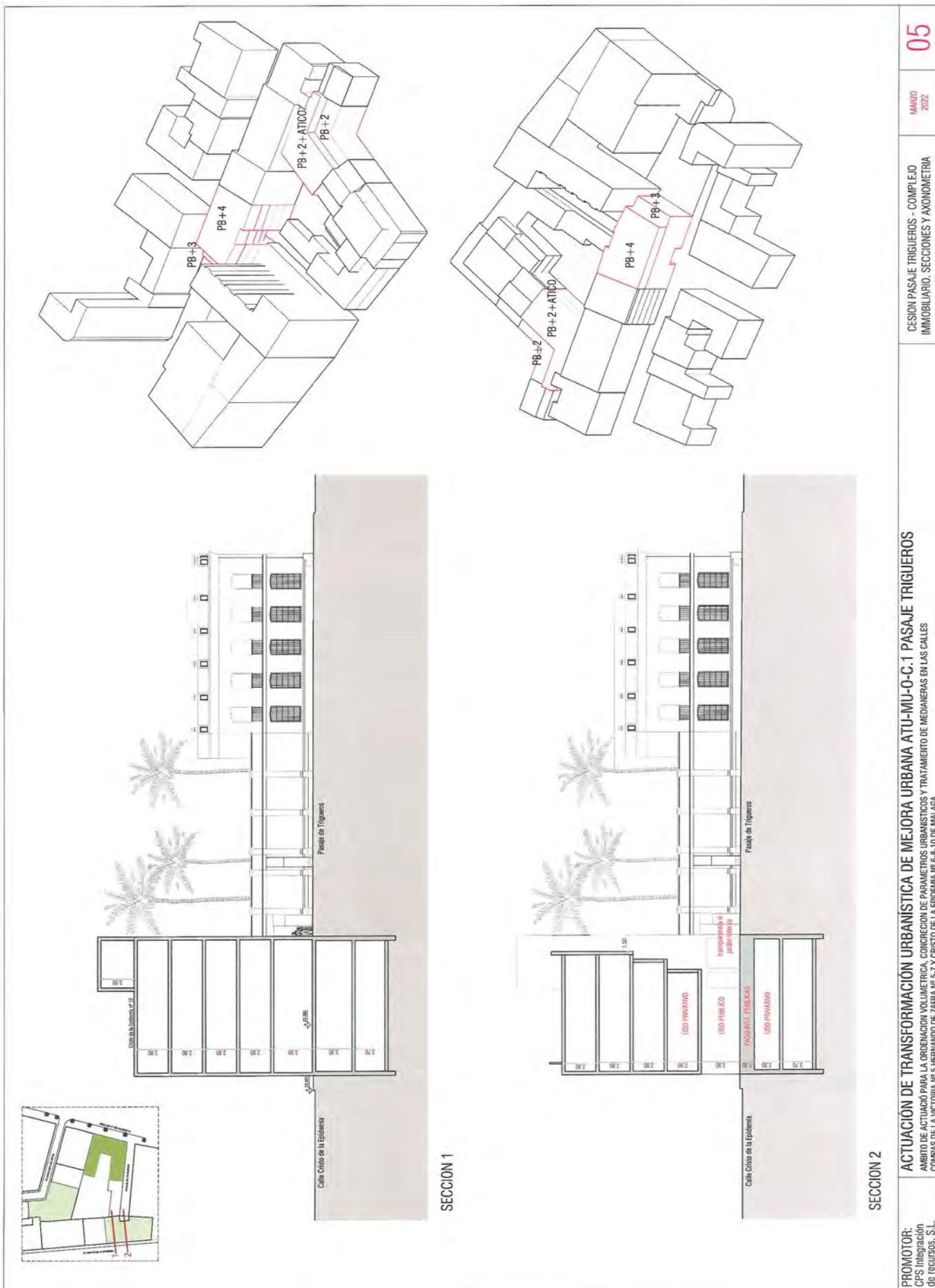
Paula Cerezo Aizpun

Observaciones

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==>





PROMOTOR:
GPS Integración
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS
 AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
 COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5, HERMANO DE ZAFRA Nº 57 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-B-10 DE MÁLAGA

CESSION PASAJE TRIGUEROS - COMPLEJO
 IMMOBILIARIO, SECCIONES Y AXONOMETRIA

14/02/2022

05

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	29/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		





PLANTAS PISOS

PLANTAS SOTANO Y PLANTA BAJA



PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS
 AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
 COMPAÑYS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAPATA Nº 87-1 CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 8-B-10 DE IRLAGA

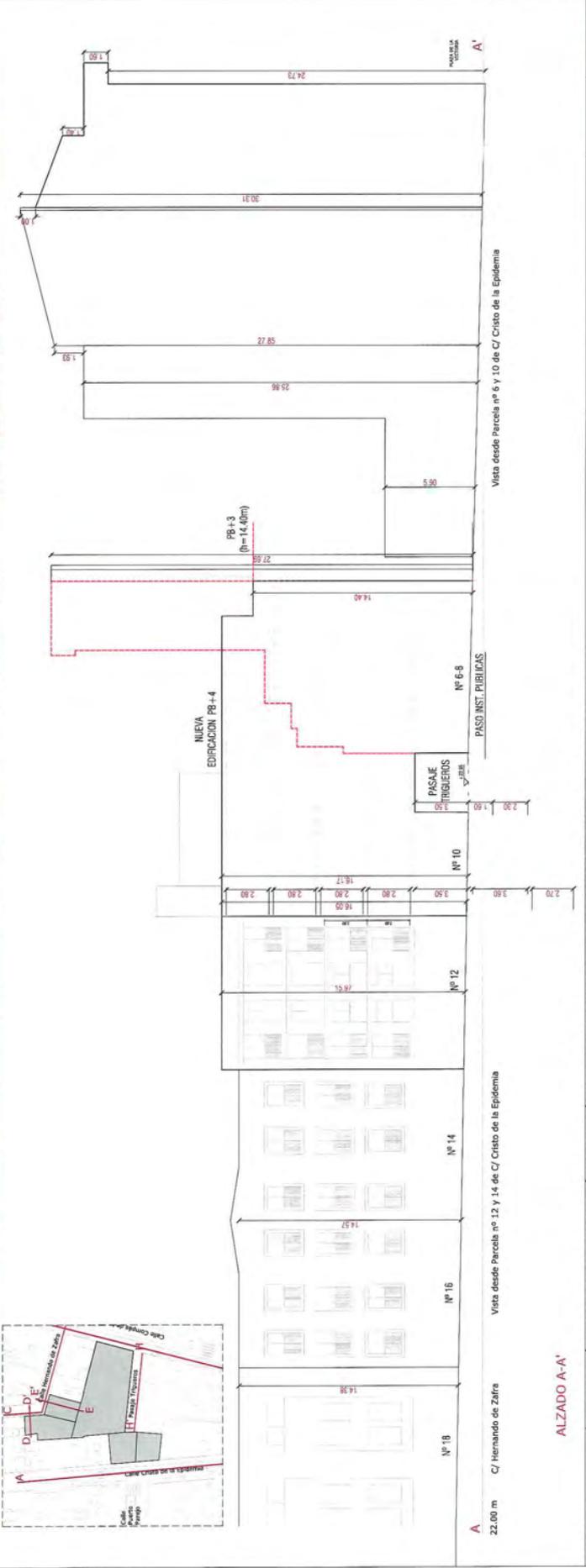
ORDENACION DEL AMBITO

MARZO
2022

06

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	30/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		

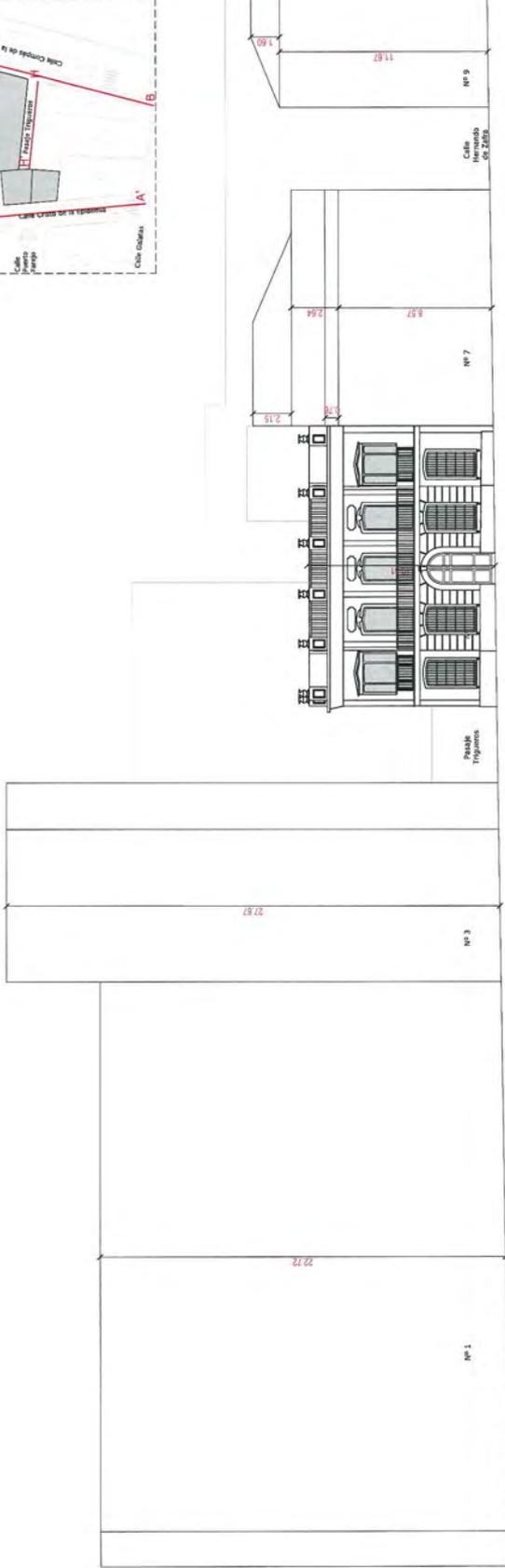




PROMOTOR: CPS Integración de recursos, S.L.
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONGRUENCIA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5; HERNANDO DE ZARRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MÁLAGA
ORDENACION ALTURAS SECCIONES A-A'
07
MARZO 2022

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	31/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		





Plaza de la Victoria
 B 22.00 m
 C/ Compañía de la Victoria

PROMOTOR:
 CPS Integración
 de Recursos, S.L.

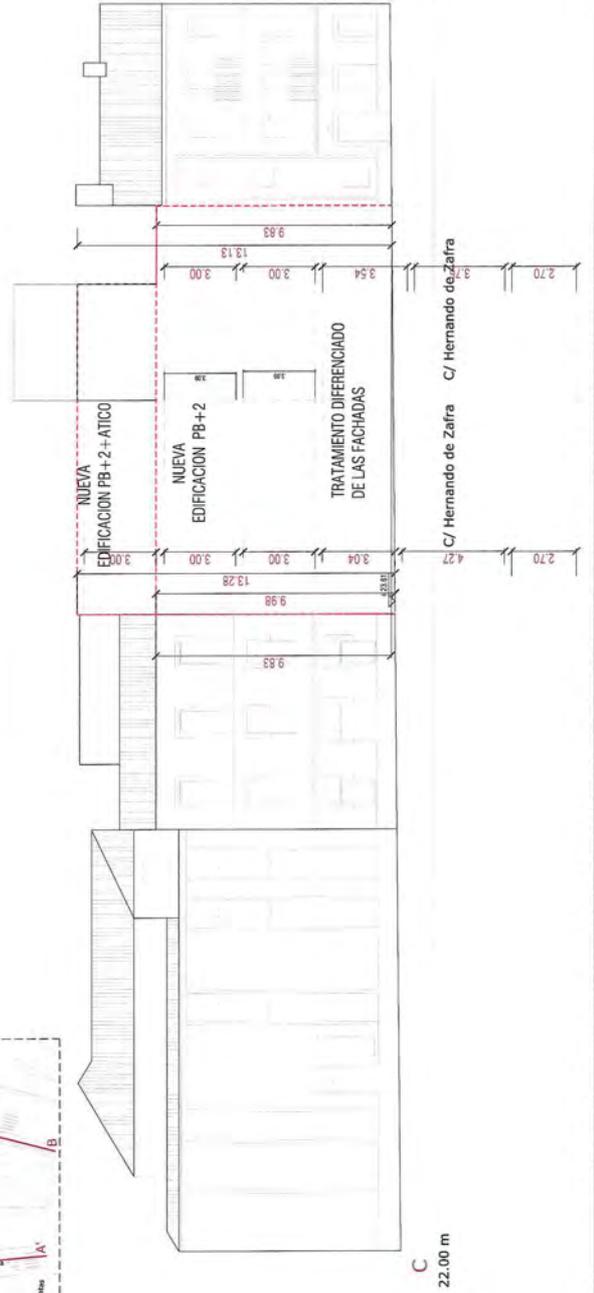
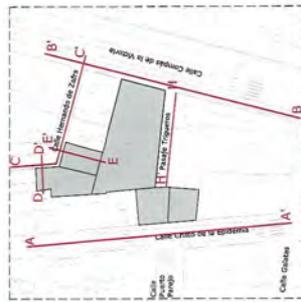
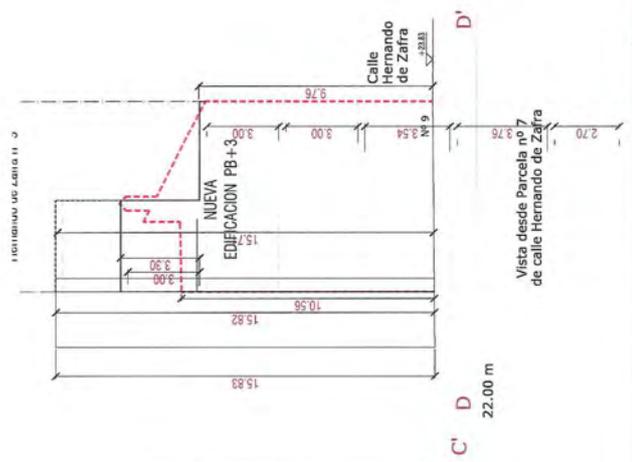
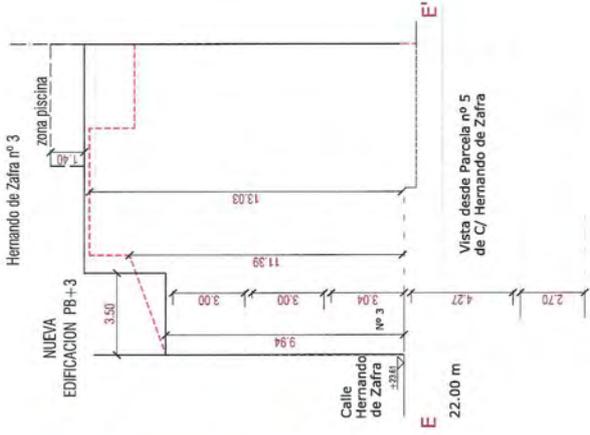
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-C-1 PASAJE TRIGUEROS
 AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
 COMPAÑÍA DE LA VICTORIA Nº 3 Y RENOVACIÓN DE ZAPATA Nº 3-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 45-50 DE MÁLAGA

ORDENACIÓN ALTURAS.
 SECCIÓN B-B'

08
 MARZO
 2022

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	32/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		





PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5, HERMANDAD DE ZAFRA, Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MÁLAGA

ORDENACION ALTURAS
SECCIONES C-C'/D-D' / E-E'

MARZO
2022

09

Código Seguro De Verificación

ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Paula Cerezo Aizpun

Firmado

27/04/2022 13:29:08

Observaciones

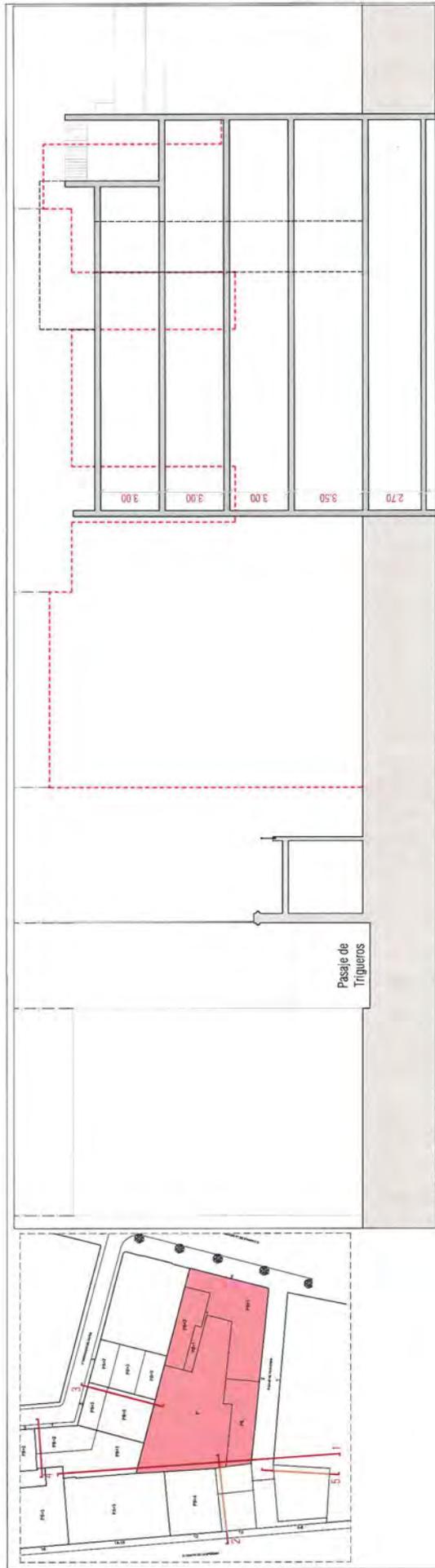
Página

33/41

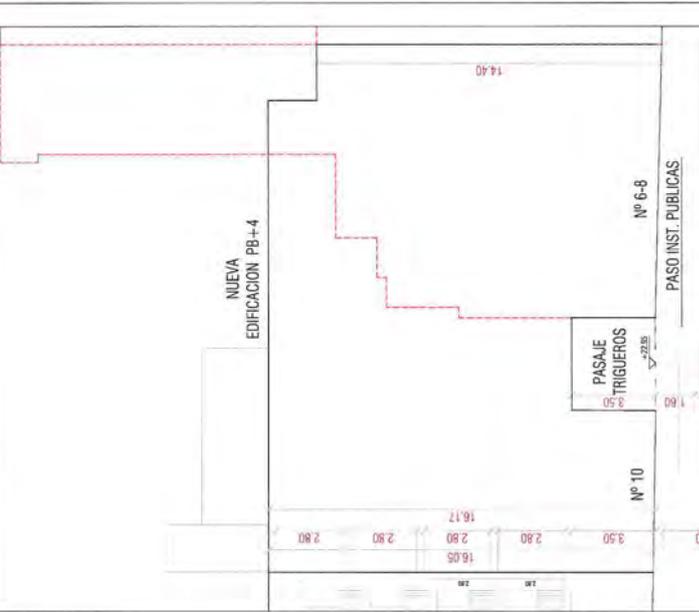
Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==>

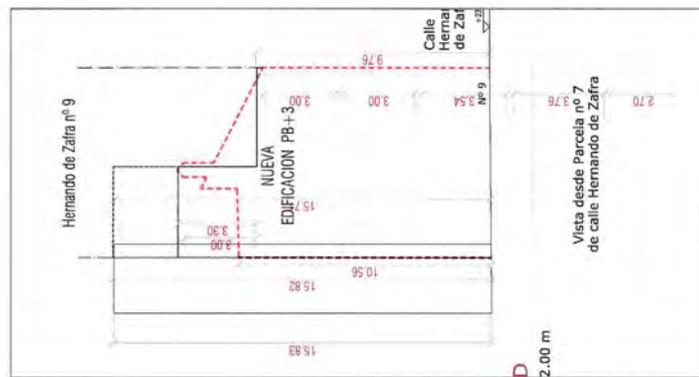




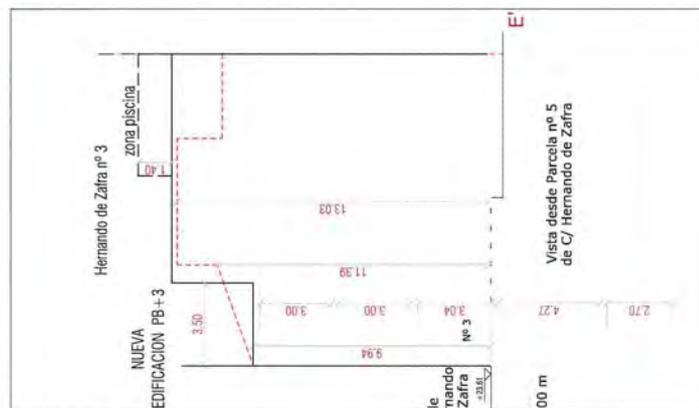
MEDIANERA 1



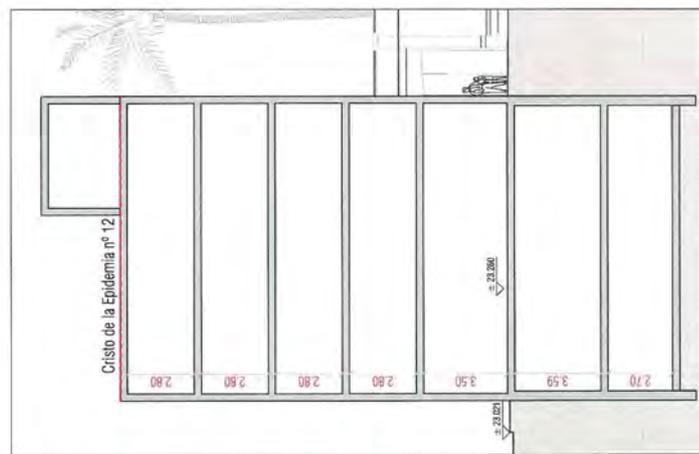
MEDIANERA 5



MEDIANERA 4



MEDIANERA 3



MEDIANERA 2

PROMOTOR:
CPS Interacción
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-C-1 PASAJE TRIGUEROS
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONGRUENCIA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPAÑÍA DE LA VICTORIA Nº 5, HERMANOS DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MÁLAGA

TRATAMIENTO MEDIANERAS

MAYO 2022

10

Código Seguro De Verificación

ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Paula Cerezo Aizpun

Firmado

27/04/2022 13:29:08

Observaciones

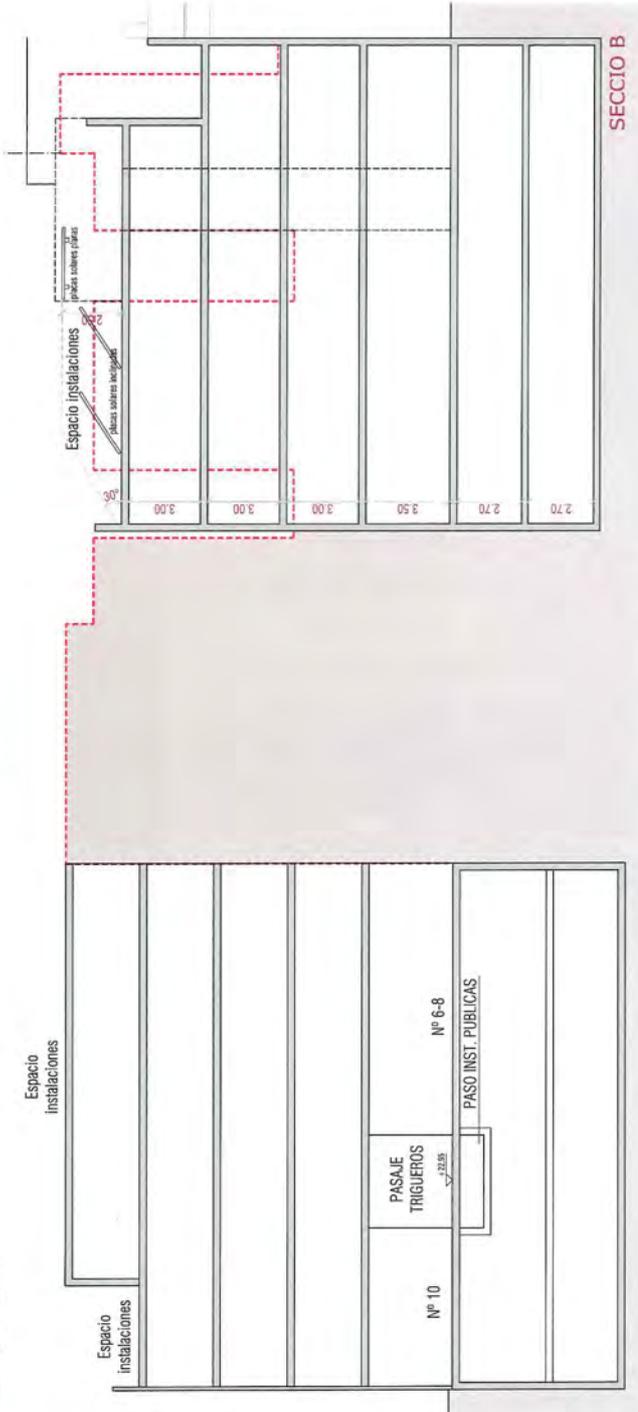
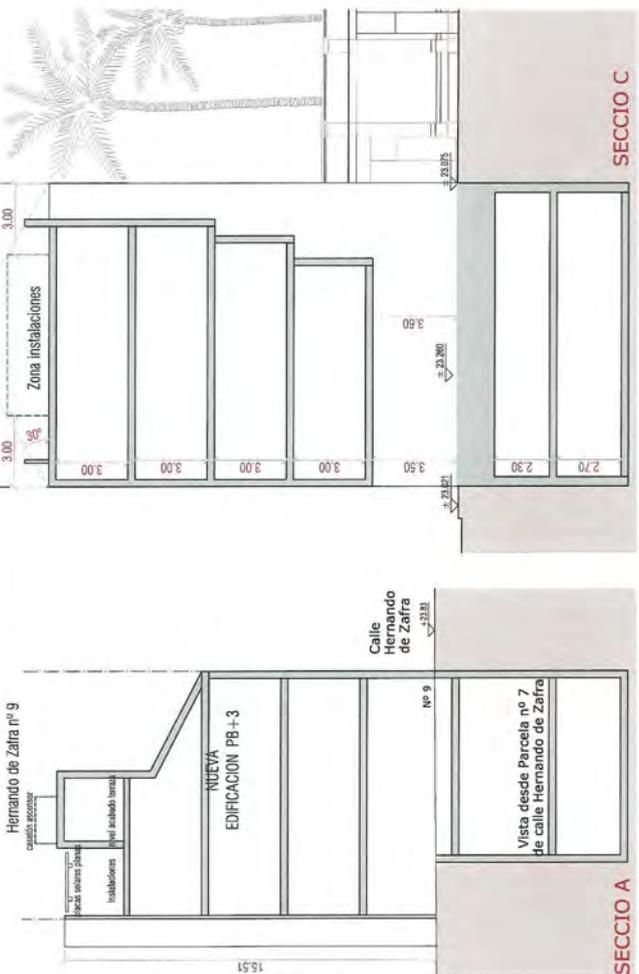
Página

34/41

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==>





Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	35/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		





PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C-1 PASAJE TRIGUEROS
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPÁS DE LA VICTORIA Nº 3, HERMANO DE ZARRA Nº 5-77 CRISTO DE LA EPÍFANIA Nº 68-B/D DE MÁLAGA

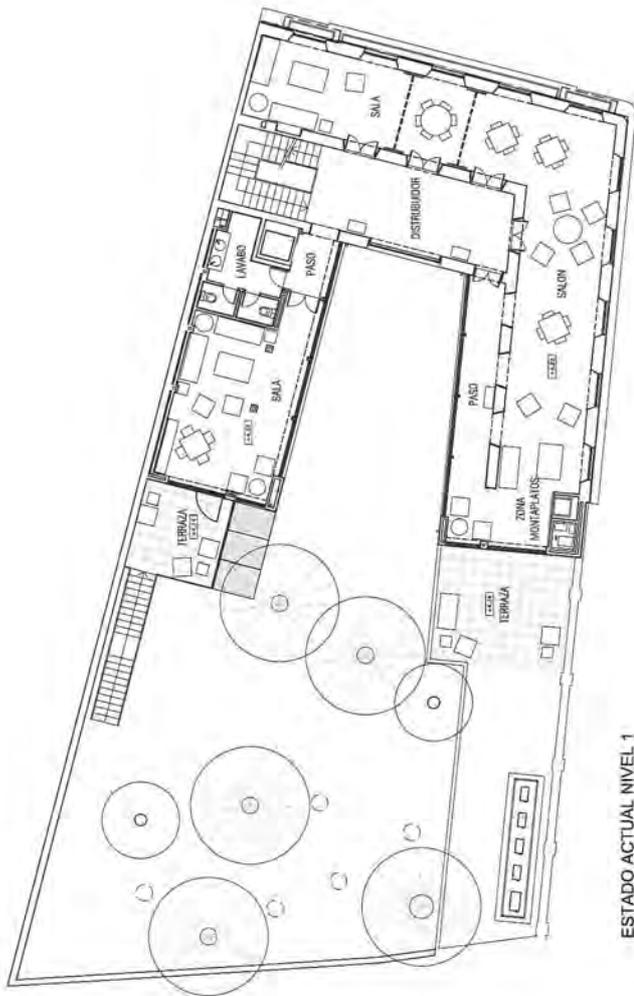
ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO
FOTOGRAFÍAS

MARZO
2022

11

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	36/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		





ESTADO ACTUAL NIVEL 1
E:1/200



PROMOTOR:
CPS Integración
de Recursos, S.L.

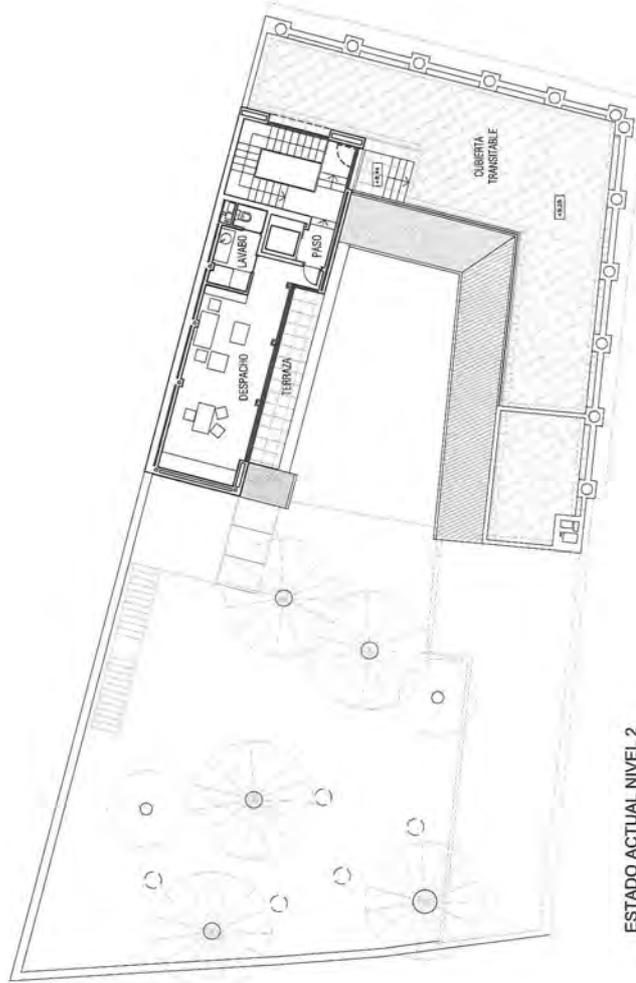
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C-1 PASAJE TRIGUEROS
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONGRUENCIA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPÁS DE LA VICTORIA Nº 3 HERMANIDAD DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA ESPERANZA Nº 5-5-10 DE MÁLAGA

ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO
PLANTA NIVEL 1



Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	38/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		





ESTADO ACTUAL NIVEL 2
E:1/200

0 1m 5m 10m

PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5, HERMANO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MÁLAGA

ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO
PLANTA NIVEL 2

MARZO
2022

14

Código Seguro De Verificación

ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Paula Cerezo Aizpun

Firmado

27/04/2022 13:29:08

Observaciones

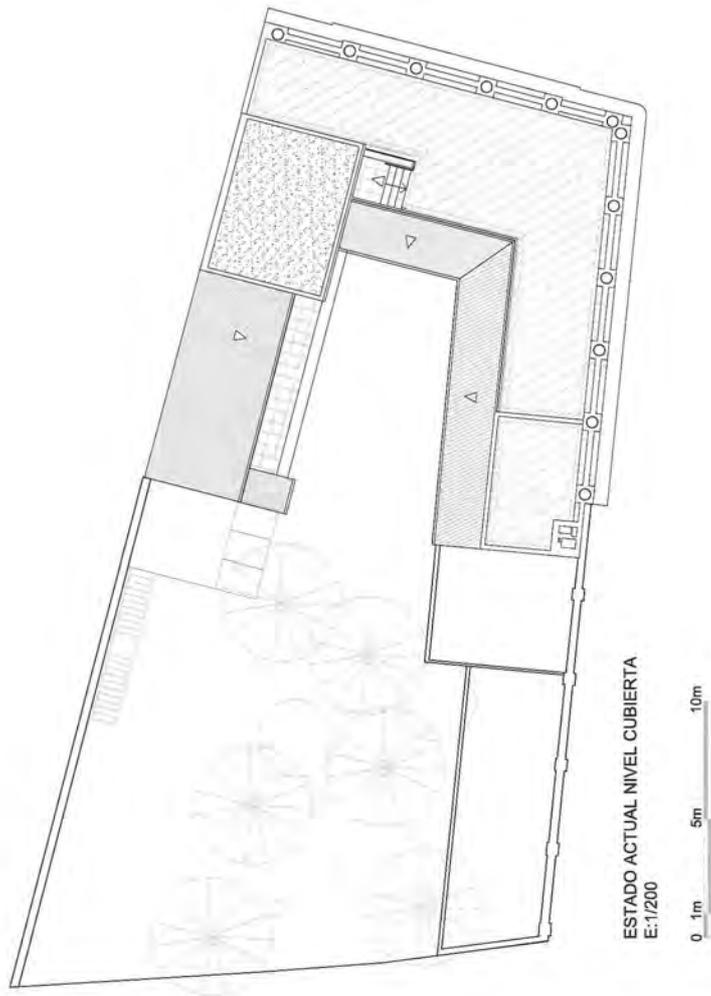
Página

39/41

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==>

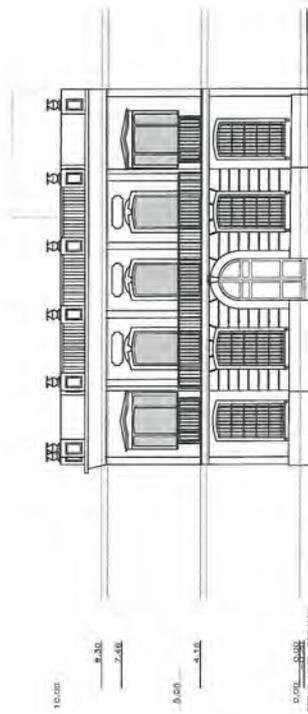
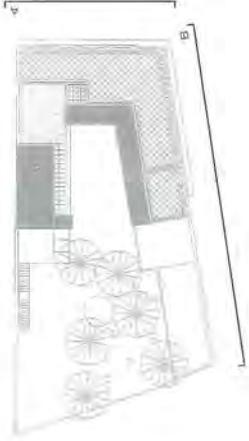




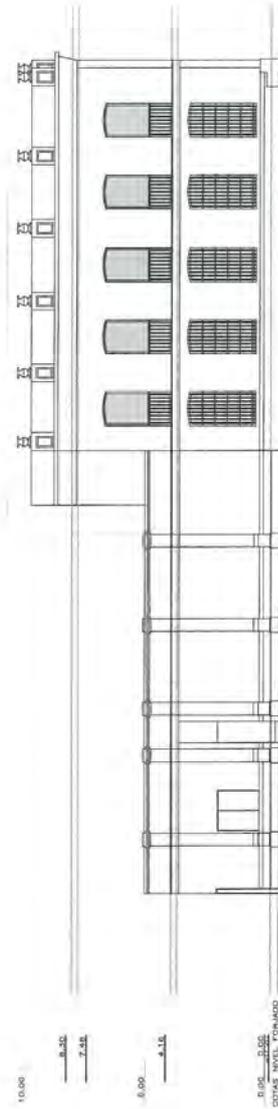
ESTADO ACTUAL NIVEL CUBIERTA
E:1/200
0 1m 5m 10m

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	40/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		





ESTADO ACTUAL ALZADO A
E:1/200



ESTADO ACTUAL ALZADO B
E:1/200

0 1m 5m 10m

PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS
 AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
 COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5, HERNANDO DE ZAPATA Nº 5-7, Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MÁLAGA

ACTUACIÓN EDIFICIO PROTEGIDO
ALZADOS I

MARZO
2022

16

Código Seguro De Verificación	ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:08
Observaciones		Página	41/41
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZLZiMu5Tdn2jAwModFf3UA==		

