

**MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU**

**PL 29-2020**

**Nº 34**

**RENOVACION URBANA Y APERTURA VIARIA**


**ATU-MU-O-C.1 "PASAJE TRIGUEROS"**

**Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana\_Ordenada**

**DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL**

**Adaptado a la LISTA para Información al Público**

**ABRIL 2022**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>			



MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"

<b>Código Seguro De Verificación</b>	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQ0A==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/24
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQ0A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQ0A==</a>		





## INDICE

### MEMORIA

#### 0. FICHA DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA

#### 1. MEMORIA de INFORMACIÓN y DIAGNÓSTICO

1.1 Objeto de la Modificación de Elementos

1.2 Ámbito de la Modificación de Elementos y Titularidad de los Terrenos.

1.3 Antecedentes Administrativos.

1.4 Planeamiento Urbanístico de Referencia. **Normativa Aplicable.**

#### 2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN e INFORMACIÓN PÚBLICA

3

#### 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 Modificación Propuesta

3.2 Innovación y su tramitación

#### 4. MEMORIA de GESTIÓN

4.1 Cumplimiento del artº 36.2.a) de la LOUA y cálculo de la media dotacional.

4.2 Cumplimiento artículos 51º C y 55º.2 de la LOUA

4.3 Con respecto a la anterior Unidad de Ejecución.

4.4 Compromisos adquiridos con respecto al uso.

#### 5. NORMATIVA URBANÍSTICA

5.1 Datos de la Propuesta

#### 6. DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA LA PRESENTE ME PGOU

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQ0A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06	
Observaciones		Página	3/24	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQ0A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQ0A==</a>			



## FICHA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU

Nº: 34  
TÍTULO: Renovación Urbana y Apertura Viaria.  
Delimitación de ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"  
SITUACIÓN: Tipo de suelo: Urbano sobre el que se delimita una  
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA  
URBANA\_ORDENADA

### PLANOS QUE AFECTA:

Nº	PLANO	CORRECCIÓN
P.1.1.	Clasificación del suelo	
P.1.2.	Categorías del suelo	
P.1.3.	Usos, densidades y edificabilidades globales	
P.1.4.	Protecciones estructurales. Edif. Arq. Vegetación	
P.1.6.	Gestión. Áreas Reparto en Suelo Urbanizable	
P.1.7.1.	Suelo No urbanizable	
P.1.7.2.	SNU. Protecciones Arqueológicas	
P.2.1.	Calificación, Usos y Sistemas	
P.2.3.	Gestión, Áreas de Reparto en Suelo Urbano	
P.2.5.	Protecciones Medio Urbano. Edif. y vegetación	
P.2.9.	Alineaciones, Alturas y Rasantes	

4

### NORMATIVAS, FICHAS, Y CATÁLOGOS AFECTADOS

		TÍTULO, CAPÍTULO, SECCIÓN, ARTº, FICHA, PÁGINA
M	Memoria	
N	Normativa	
F	Fichas	<b>Se crea nueva Ficha ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"</b>
C	Catálogos	

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU Nº 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	4/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		





## MEMORIA

La Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación de Málaga en calle Compás de la Victoria nº 5, calle Hernando de Zafra nº 5 y 7 y calle Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10 , así como en la continuación del Pasaje Trigueros, se redacta a partir de la propuesta presentada a instancias de CPS Integración de Recursos S.L., propietaria actual de las parcelas afectadas, en base al documento técnico redactado por el despacho Basso S.L., Marcos Rogel Berghänel, arquitecto, y por el despacho Gómez-Villares y Atencia Abogados y Fechado en MARZO 2022

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	5/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQA==</a>		





## 1. MEMORIA de INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 1.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

- El presente documento forma parte de la Innovación del PGOU Vigente que propone la implantación de un hotel de cinco estrellas gran-lujo entre las calles Compás de la Victoria, Hernando de Zafra y Cristo de Epidemia de la zona Ciudad Histórica de Málaga.



- La actuación supone una remodelación urbana de todo el entorno del actual restaurante Montana sito en la calle Compas de la Victoria nº 5 al que se incorporan una serie de solares colindantes, a día de hoy vacantes, para ejecutar las superficies necesarias para realizar un hotel de esa categoría. Dimensiones mínimas de las distintas dependencias y otras determinaciones que están reguladas según el *Decreto Ley 13/2020 de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros.*

- La intención es edificar los actuales solares que rodean el inmueble protegido con Protección Arquitectónica de Grado I, así como realizar la apertura viaria como continuación del actual Pasaje Trigueros tal y como prevé el PEPR I Centro así como el vigente Plan General.



Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQ0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	6/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQ0A==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQ0A==</a>		

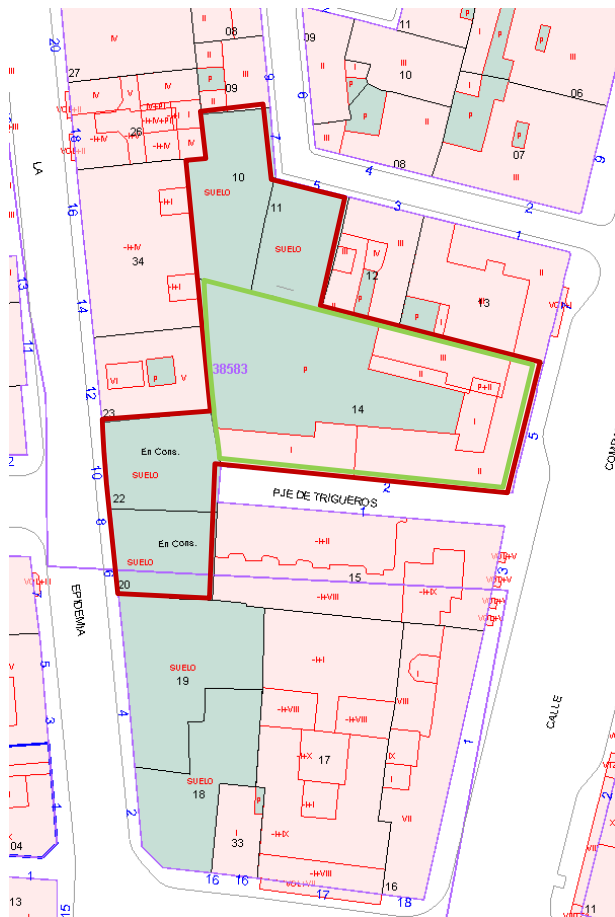




## 1.2 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS Y TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

Según el documento presentado las parcelas sobre las que se tramita el presente documento pertenecen a un único propietario, actualmente a **la entidad mercantil C.P.S Integración de Recursos, S.L.** La superficie total del ámbito asciende a 1.268,08 m<sup>2</sup> s según los datos catastrales.

Dirección postal	Referencia Catastral	Edificio/Solar	Superficie
CI Compás de la Victoria nº 5	3858314UF7635N0001	Edificio	706,00 m <sup>2</sup> s
CI Hernando de Zafra nº 5	3858311UF7635N0001EP	Solar	117,59 m <sup>2</sup> s
CI Hernando de Zafra nº 7	3858310UF7635N0001	Solar	180,25 m <sup>2</sup> s
CI Cristo de la Epidemia nº 10	3858322UF7635N0001WQ	Solar	143.51 m <sup>2</sup> s
CI Cristo de la Epidemia nº 6-8	3858320UF7635N0001UQ	Solar	120.71 m <sup>2</sup> s



El ámbito al que afecta este documento corresponde a las parcelas marcadas en rojo, donde se propone construir el hotel de 5 estrellas GL objeto de este informe.

El proyecto toma como cuerpo principal el inmueble existente en **CI Compás de la Victoria nº 5** (marcado en verde), un edificio incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro con protección **Arquitectónica Grado I**, al que añade los solares colindantes tanto por el Norte como por el Sur-Oeste. Ejecutando en este caso la apertura viaria con carácter peatonal que da continuidad al actual Pasaje Trigueros.

Tal y como se expondrá detenidamente en el punto 4.3 siguiente, **la apertura viaria del Pasaje Trigueros** se prevé en el documento del PEPRI Centro mediante una **Unidad de Ejecución**.

7

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	7/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		





### 1.3 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

- Si bien el Pasaje Trigueros y su entorno han dado lugar a diversos expedientes, se incluye a continuación únicamente lo relativo a la Información Urbanística que derivó en esta Innovación del PGOU:

#### Expediente IU 1049-2019.

- Con fecha **13 de diciembre de 2019** se presenta documentación de *“Propuesta de Construcción de un Hotel en la calle Compás de la Victoria nº 5”* suscrita por arquitecto, al objeto de realizar **consulta urbanística previa a una Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico** para ubicar un **hotel de 5 estrellas Gran Lujo** en el edificio protegido sito en calle **Compás de la Victoria nº 5**, actualmente con el uso de **Restaurante Montana**, y algunas de las fincas colindantes. Entre las fincas colindantes que conforman el ámbito se encuentran las parcelas de **la Unidad de Ejecución delimitada por el PEPRI Centro** para ejecutar la **apertura viaria peatonal del Pasaje Trigueros** que pretende conectar el Compás de la Victoria con la calle Cristo de la Epidemia del *Centro Histórico* de la ciudad de Málaga.
- El **25 de mayo de 2020** se emite informe a dicha documentación indicando que se debía presentar como Innovación por ser necesario el aumento del aprovechamiento objetivo así como diversas determinaciones a tener en consideración.

8

#### Expediente ME PGOU 29-2019.

- Dado que previo a la emisión de informe se habían ido manteniendo reuniones y conversaciones con los interesados, éstos **presentaron documento de Innovación del PEPRI Centro** con el mismo objeto el **21 de mayo de 2020**.
- El 16 de junio se presenta documentación fotográfica del estado actual del inmueble como complemento a la documentación anterior.
- El **7 de septiembre se emite informe favorable** del Negociado de **Topografía y Cartografía**.
- Dicha documentación se informa el **7 de agosto de 2020** indicando una serie de **subsanciones entre ellas la necesidad de presentar la innovación como una Innovación-Modificación del PGOU por tratarse de una Actuación de Dotación que desconsolida el suelo**.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 “Pasaje Trigueros”

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	8/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		







- El **15 de septiembre de 2020** se presenta escrito alegación que se responde mediante informe de fecha 17 de noviembre de 2020.
- El **30 de noviembre de 2020** se presenta nuevo documento técnico que subsana las cuestiones anteriores.
- El **5 de abril de 2021** se solicita informe al Servicio de Valoraciones de esta Gerencia de las cuestiones de su competencia. Se recibe informe de respuesta el **7 de mayo de 2021**.
- El **24 de mayo de 2021** se emite nuevo informe para solicitar subsanación de la documentación adjuntando el informe del Servicio de Valoraciones.
- El **16 de junio de 2021** se presenta nueva documentación subsanada. Junto con dicha documentación se presenta escrito-alegación al informe de valoraciones.
- Con fecha **30 de julio del 2021** se emite informe técnico que propone, previo a los trámites jurídicos y administrativos que sean oportunos, someter a aprobación inicial el documento.
- Con fecha **10 de septiembre del 2021** recae aprobación por Junta de Gobierno Local al Proyecto de Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU
- El **13 de septiembre del 2021 se remitió** el documento a la Secretaría General del Pleno, a fin de que lo trasladase a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda, abriéndose un **plazo de cinco días para la presentación de enmiendas** en la citada Comisión.
- El **17 de septiembre del 2021** se presenta por el promotor del expediente una memoria explicativa del proyecto según el artículo 13.3º del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía* en relación a las posibles afecciones sobre la salud de la ciudadanía, que se remite con **fecha 27 de septiembre del 2021** a la **Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía** junto con el Modelo recogido en el Anexo IV del mismo dentro del trámite de Consultas Previas al que se refiere el mencionado artículo 13º.

En respuesta a dicha solicitud el pasado **13 de octubre del 2021** se recibe informe de la Consejería de Salud y Familias. En él se expone que “ (...) la modificación prevista no tiene

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	9/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		





que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.” Todo ello siempre que: *la información aportada sea veráz, no se haya aprobado dicho documento inicialmente a la firma del informe y se incluya dentro de la presentación de la documentación para Aprobación Inicial una copia de la memoria resumen* presentada en dicha Consejería.

- El **21 de septiembre del 2021** se recibe por parte del **Grupo Municipal Adelante Málaga-Podemos una enmienda** al mencionado Acuerdo de la JGL.
- Con fecha **22 de noviembre de 2021** se emite informe técnico desde este Servicio en el que se da respuesta a la enmienda presentada por el Grupo Adelante Málaga-Podemos y se propone la aprobación inicial del documento que nos ocupa. Indica a su vez que previo a la apertura del trámite de información al público se deberá aportar documento que subsane las cuestiones recogidas en el informe de fecha 30 de julio de 2021 así como otras cuestiones derivadas del informe de Impacto en la Salud y de la propia enmienda presentada.
- Con fecha **23 de noviembre de 2021 se realiza informe propuesta y se remite el expediente a la Secretaría General de este Ayuntamiento** el 30 de noviembre de 2021 para informe preceptivo. Sin embargo el 4 de enero del presente 2022 se recibe informe en el que se indica, entre otras cuestiones, que antes de proceder a la aprobación inicial del documento deben subsanarse todas las cuestiones pendientes a nivel documental.
- De modo paralelo se había presentado por parte del interesado, el día **20 de septiembre de 2021, nueva documentación** que incluía las cuestiones solicitadas a subsanar previo al trámite de información al público (según informe técnico de fecha 30-07-2021), sin embargo no consta en este Departamento la documentación completa de ese momento. Finalmente el **28 de diciembre de 2021** se presenta la documentación de nuevo, añadiendo a las cuestiones ya subsanadas, las incorporaciones solicitadas desde el mes de septiembre hasta esa fecha, al objeto de poder proceder a la Aprobación Inicial y el posterior trámite de Información al Público.
- Con fecha **24 de febrero del 2022** se acuerda, en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento, la aprobación inicial de la documentación fechada como **Diciembre 2021** junto con la **redactada de oficio** con fecha **Enero 2022**, solicitándose que se adapte a la

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	10/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		





nueva ley urbanística de Andalucía, la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**, conocida por su acrónimo **LISTA**.

- El 11 de marzo del presente 2022 se presenta documentación subsanada y adaptada a la nueva ley urbanística, LISTA.

La **documentación de la Innovación aportada por el interesado y fechada como MARZO 2022** es la que acompaña a esta documentación redactada de oficio que se ha adaptado a la LISTA para proceder al trámite de información al público.

#### 1.4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. NORMATIVA APLICABLE

El Plan General de Ordenación Urbana vigente (PGOU-2011), define el ámbito de planeamiento donde se encuentran las parcelas como PAM-C PEPRI (83)M, que fue desarrollado mediante *Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Centro Histórico*, en adelante PEPRI Centro. El PGOU 2011 añade algunas modificaciones pero no le afectan a estas parcelas en concreto.

Por otra parte su calificación es la de residencial de densidad media, con ordenanza de aplicación *Ciudad Histórica* según plano P.2.1 “*Calificaciones, Usos y Sistemas*” del vigente PGOU 2011.

Es necesario apuntar que todas las parcelas del ámbito de actuación están incluidas en el **Conjunto Histórico del Centro de Málaga** (incoado Bien de Interés Cultural por Resolución de 18-07-1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril.-BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012) y el edificio principal de la propuesta, tal y como se ha indicado, forma parte del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro.

Con respecto a la legislación urbanística resulta relevante advertir que en fecha 23 de diciembre de 2021 entra en vigor la nueva ley urbanística de Andalucía, la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**, conocida por su acrónimo **LISTA**, derogando expresamente, entre otras, la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)**, normativa vigente en el momento de la redacción de la presente Modificación del Plan General.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 “Pasaje Trigueros”

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	11/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQA==</a>		





En base a lo expuesto, puesto que este expediente obtuvo aprobación del **Proyecto por la Junta de Gobierno Local el pasado 10 de septiembre de 2021**, es decir previo a la aprobación de la mencionada Ley, continua su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias vigente en ese momento, es decir conforme a la LOUA.

Sí procede adaptar el documento a la nomenclatura de la LISTA en el sentido de que la figura que se tramita ahora no será una Actuación de Dotación sino una **Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana**, definida y regulada ahora en los **artículos 24º y 27º de la LISTA**, y no una Actuación de Dotación que desconsolida el suelo urbano, ya que la LISTA no establece categorías del suelo urbano como hacía la LOUA. Este último artículo establece que deberán venir suficientemente motivadas y justificadas, cuestión que ya se cumple en la última documentación aportada que acompaña a la presente documento y que definirán un Área Homogénea, cuestión que también queda resuelta.

A su vez todas las alusiones al articulado de la LOUA se han actualizado con respecto a la nueva ley urbanística. En este sentido, dentro del **Régimen de las Actuaciones de Transformación Urbanística**, los *Deberes de las Actuaciones de Mejora Urbana* vienen expresamente recogidos en el **artículo 28º** y son equivalentes a los ya contemplados en la documentación que conoció la Junta de Gobierno Local y en la documentación que ahora acompaña a ésta que se redacta de oficio por lo que se trata únicamente una adaptación de la nomenclatura, sin establecer distinción de categoría de Suelo Urbano.

Por otro lado con respecto al **instrumento de ordenación urbanístico** que sería necesario para tramitar la presente **Actuación de Mejora Urbana**, se indica que se trataría ahora de un **Estudio de Ordenación** si bien todas las cuestiones de fondo y forma obligadas por dicho instrumento se han incorporado a esta Innovación del PGOU con ordenación detallada, planteándose por tanto como *Ordenada*.

En relación al **contenido documental de conformidad con la LISTA, pendiente de desarrollo reglamentario**, se considera completo habiéndose adaptado la denominación de los apartados a lo especificado en el **artículo 62º de la LISTA**.

Esta documentación técnica redactada de oficio se ha adaptado a los contenidos y clasificación del suelo de la LISTA; de esta forma, la ficha del suelo urbano no consolidado **SUNC-O-C.2 “Pasaje Trigueros”** a que se refería la documentación

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	12/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		





informada el 30 de julio de 2021, se sustituye ahora, por la que delimita y ordena una actuación de transformación urbanística de mejora urbana denominada **ATU-AMU-O-C.1 “Pasaje Trigueros”**.

La **delimitación del Área Homogénea** coincidiría en este caso con el área de esta Unidad de Actuación.

Finalmente, y con respecto a la **Gestión** indicar que el documento se ha adaptado y se atiene a lo dispuesto por el **artículo 109º de la LISTA** relativo a los *Ámbitos de las actuaciones asistemáticas* y sucesivos.

Añadir que, entre los **objetos** de esta Modificación del PGOU, se encuentra también el de **delimitar una nueva Unidad de Actuación Asistemática**, en atención al mencionado artículo 109º, coincidente con la delimitación de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana, que permita la materialización de la conexión viaria entre C/ Cristo de la Epidemia y C/ Compás de la Victoria, a través de la apertura del Pasaje Trigueros, que ya previó en origen el PEPRI-Centro afectando a varias fincas de calle Cristo de la Epidemia pero que no llegó a desarrollarse. Tal y como exponen los anteriores informes previos de este expediente la unidad original del PEPRI Centro se vio modificada en distintas ocasiones.

## 2. MEMORIA de PARTICIPACIÓN e INFORMACIÓN AL PÚBLICO

Como ya se ha mencionado en relación a la *Memoria de Participación e Información al público* al tratarse de un procedimiento ya iniciado con la ya derogada LOUA, no procedería su inclusión con carácter previo a la Aprobación Inicial, tal y como no exigía el artículo 19º de la LOUA, debiendo no obstante este documento, recoger dicho apartado una vez se haya realizado el trámite de información al público.

Cabe recordar eso sí, que con fecha 10 de septiembre del 2021 recae aprobación por Junta de Gobierno Local al Proyecto de Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU y que, posteriormente, el **13 de septiembre del 2021 se remitió** el documento a la Secretaría General del Pleno, a fin de que lo trasladase a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda, abriéndose un **plazo de cinco días para la presentación de enmiendas** en la citada Comisión.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 “Pasaje Trigueros”

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	13/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQA==</a>		





El 21 de septiembre del 2021 se recibe por parte del Grupo Municipal Adelante Málaga-Podemos una enmienda al mencionado Acuerdo de la JGL.

En respuesta a las enmiendas formuladas se incluye un nuevo apartado en la Memoria Justificativa:

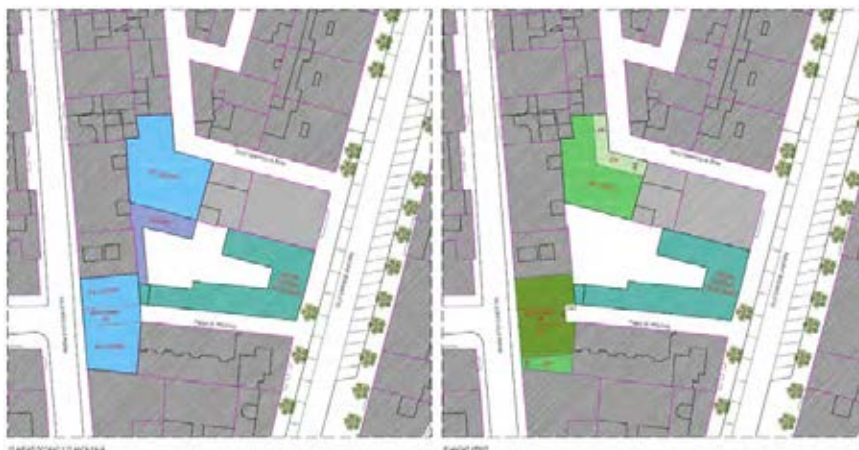
***Apartado 4.8 Mejoras aportadas por la modificación del PGOU que propone esta Iniciativa.***

Se ha dado respuesta a esta petición incluyendo el apartado solicitado así como ampliando en varios puntos la justificación de cada una de las actuaciones que supone esta Modificación.

### 3. MEMORIA de ORDENACIÓN

#### 3.1 MODIFICACIÓN PROPUESTA

Tal y como se ha expuesto en puntos anteriores **la propuesta plantea la transformación del actual restaurante *Montana* en un futuro hotel** que, dado su carácter de inmueble protegido, **mantendría tanto el valor patrimonial del inmueble como el jardín trasero como espacio libre** del propio hotel. Hacia el Norte se completa la propuesta añadiendo dos parcelas colindantes con el jardín y con fachada a la calle Hernando de Zafra, planteándose sobre ambas un volumen edificatorio de PB+2+A. Dado que dicha vía por ancho de calle tendría una altura permitida por ordenanza de PB+2 como recoge el propio documento, se le añadiría una planta ático que, sin embargo, no generaría medianeras vistas en ninguno de sus costados. Este volumen se apoya sobre medianeras existentes y sobre las traseras de los inmuebles residenciales de calle Cristo de la Epidemia.



MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	14/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		





El cuerpo edificatorio de Hernando de Zafra se comunicaría a través de un pasillo en el sótano -1 con **otro segundo cuerpo de nueva planta que se propone sobre los solares de calle Cristo de la Epidemia**, resolviendo a su vez la **apertura viaria peatonal del Pasaje Trigueros**. Este segundo cuerpo edificatorio con fachada a calle Cristo se propone de PB+4, adosándose a la medianera existente en el edificio de viviendas de calle Cristo de la Epidemia nº 12, que también añade una planta más ( PB +4 ) a las que corresponden a esta calle ( PB+3 ). Es necesario mencionar que esta planta cuarta se separa de la parcela colindante, Cristo de la Epidemia nº 4, con objeto de no generar una nueva medianera.

La apertura de la continuación del Pasaje se plantea casi con la misma directriz que el actual pasaje si bien se gira ligeramente para adecuarse a las fachadas existentes en la calle Cristo de la Epidemia.

Con respecto al uso de hospedaje, la Ficha del Catálogo de Edificios del PGOU no impide este uso si bien, el Criterio de Interpretación del artículo 16º del PEPR (PL16/2014) establece que los usos permitidos por las fichas lo serán de modo indicativo, en la medida que no afecten al inmueble en los elementos y valores que dieron lugar a su protección. En este caso esa cuestión se tiene en cuenta en la normativa que se propone.

### 3.2 INNOVACIÓN Y SU TRAMITACIÓN.

La implantación del hotel de cinco estrellas que se pretende junto con la rehabilitación del inmueble conllevan necesariamente la tramitación de una Innovación del planeamiento como Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, según lo recogido en los artículos 24º y 27º de la LISTA, debido a la propuesta de plantear un aumento de la edificabilidad que le corresponde al ámbito. Esto supone:

#### 1. Con respecto al uso y a la ordenanza que le es de aplicación

La implantación del hotel ha ajustado el aumento de techo y vuelve a lo propuesto en documentos anteriores. Ahora se plantea un aumento de 545,24 m<sup>2</sup>t que se produciría de techo calificado de RESIDENCIAL con ordenanza de Ciudad Histórica y aplicado al uso alternativo de hospedaje. Por lo tanto no implica cambio de la calificación ni del uso previsto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior que regula la zona.

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	15/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQQA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQQA==</a>		





## 2. Con respecto al tipo de Innovación que se propone

El aumento de la edificabilidad sobre la prevista para el ámbito por el PEPRI Centro coincidiría en este caso con el aprovechamiento objetivo por lo que el incremento de éste sería también de 22.76%, siendo necesario plantear una **ACTUACIÓN DE DOTACIÓN**, ahora una ACTUACION URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA en base a los artículos 24º y 27º de la LISTA para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento así como mantener la proporción de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

La innovación, dado que se trata de una renovación urbana completa, se tramita como innovación **ordenanda**, es decir con ordenación pormenorizada por tanto incluye la ordenación volumétrica propuesta así como la determinaciones normativas previstas para el ámbito por lo que, una vez aprobado, se podría proceder a solicitar licencia directa conforme a este documento.

- Este documento da por tanto lugar a la delimitación de un nuevo ámbito que sería una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana que se denomina **ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"** que coincide con el ámbito que nos ocupa.

## 4. MEMORIA DE GESTIÓN

Con respecto a la **Gestión** esta modificación se atiene a lo dispuesto en el artículo 109º de la LISTA. La ejecución de la ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros" se realizará por tanto de forma asistemática conforme a lo previsto en el artículo 109º y ss de la LISTA. Los responsables de la ejecución deberán aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, tal y como indica el artículo 28º de la LISTA y realizarán, a su costa, las obras de urbanización previstas en la ordenación urbanística que se propone en la Modificación y las que sean necesarias para que las parcelas edificables reúnan la condición de solar, conforme a lo indicado en el artículo 18.2º de la LISTA.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	16/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		







Con respecto a los deberes urbanísticos tal y como se ha expuesto, dentro del **Régimen de las Actuaciones de Transformación Urbanística**, los *Deberes de las Actuaciones de Mejora Urbana* vienen expresamente recogidos en el **artículo 28º** y son equivalentes a los ya contemplados en la documentación previa, preparada antes de la aprobación de la nueva Ley LISTA, que conoció y aprobó la Junta de Gobierno Local, por lo que se trata únicamente una adaptación de la nomenclatura, sin establecer distinción de categoría de Suelo Urbano.

A continuación se incluye el articulado y los cálculos según la LOUA:

#### **A. Cumplimiento del artº 36.2.a) de la LOUA y cálculo de la media dotacional**

El artº 36.2.a)2ª de la LOUA recoge que se deben establecer las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otros. Para ello se debe tener en cuenta lo establecido en el **artº 55.3.a) de la LOUA** que determina que:

*"los suelos necesarios para mantener la proporción y calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos y los que resulten de mantener la proporción y suficiencia de los sistemas generales alcanzada del municipio"*

17

Respecto a esta cuestión, el Artº 45.2.B c) 2º párrafo de la LOUA especifica que *"Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al 10% del preexistente"*

El techo edificable que se aumenta, por estar por encima del 10% del aprovechamiento objetivo preexistente, requiere del incremento o mejora de las dotaciones para mantener con ello la media dotacional del SUC del Centro.

En el anterior informe emitido por este departamento (de fecha 5 de abril de 2021) se incluyó el cálculo de la media dotacional de Equipamientos y Zonas Verdes que ascendía a **0,26 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>c** para la zona de suelo urbano del PGOU del Centro (C).

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	17/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		





En cuanto a los sistemas generales (SGs), el índice a aplicar que da la proporción de Sistemas Generales en la ciudad es de **0,13795m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>c.**

Con el dato del incremento de edificabilidad que finalmente se propone, que en este caso es de **545.24 m<sup>2</sup>c**, superior al 10% del aprovechamiento objetivo preexistente, se multiplicaría por el anterior índice obteniendo con ello el

Suelo dotacional debido al incremento de techo edificable:

$$0,26 \times 545.24 \text{ m}^2\text{c} = 141.77 \text{ m}^2 \text{ s de suelo dotacional.}$$

Dotación de SGs debido al incremento de techo edificable:

$$0,13795 \times 545.24 \text{ m}^2\text{c} = 75.22 \text{ m}^2 \text{ de dotación de SG.}$$

En este sentido se considera que la escasa entidad del Sistema General aconseja unir esa superficie a la del suelo dotacional de modo que pueda al menos conformar un espacio de aproximadamente 220 m<sup>2</sup>s que se ubicará en un entorno próximo. Y todo ello en base al **artículo 55.3º** de la LOUA que establece:

**3.º** El régimen del suelo urbano no consolidado previsto en el artículo 45.2.B).c) será el establecido en el apartado 2. No obstante, las cesiones de suelo procedentes serán:

a) La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, que preferentemente se ubicará en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de

**La Modificación de Elementos se acoge a la posibilidad de aportar por los interesados el equivalente en metálico de los suelos correspondientes al aumento de las dotaciones** tal y como permitía el mencionado artículo 55.3º de la LOUA, puesto que esta opción también la recoge y permite el artículo 28º b) puesto en relación con el 115º, ambos en este caso de la LISTA.

### B. Cumplimiento artículos 51º C y 55º.2 de la LOUA

Con respecto a la obligación de ceder los terrenos urbanizados correspondientes al porcentaje del 10% del aumento de aprovechamiento en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías (artº 51º.C y 55º.2 LOUA). Y dado que esta última obligación, la del 10% del aprovechamiento medio, puede

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	18/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		





sustituirse por su equivalente en metálico en atención a lo recogido en el artículo 55º.3. b) se solicitó su valoración a la Sección de Valoraciones de esta Gerencia con fecha 5 de abril de 2021.

Con fecha 7 de mayo de 2021 se emite el informe de respuesta que indica que el deber de compensar los metros cuadrados de techo edificable correspondientes al 10% del aprovechamiento se ha tasado en **838.42 euros / uu.aa de uso residencial con ordenanza ciudad histórica.**

En cumplimiento del artículo 139º-2 de la LOUA: *“La aportación económica que habrá de depositarse se realizará con ocasión de la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento contemplada en el citado artículo, quedando condicionada la publicación del documento en el Boletín Oficial que corresponda a la efectiva entrega de dicha cantidad”.*

### C. Con respecto a la anterior Unidad de Ejecución.

En los informes técnicos de la presente ME PGOU se describían los antecedentes de esta Unidad de Ejecución, delimitada en el PEPRI original como Unidad de Actuación para indicar al interesado que: *“correspondería delimitar esa UE correctamente, en base a las necesidades reales para llevar a efecto la apertura viaria prevista en el PEPRI original en la modificación de Elementos que se planteó”.*

Con objeto de lograr la efectiva consecución del fin perseguido por el Plan Especial del Centro Histórico, es decir la apertura viaria del Pasaje, se incluye entre los objetos de esta Modificación del PGOU, el de **delimitar una nueva Unidad de Actuación Asistemática**, en atención al mencionado artículo 109º de la LISTA, coincidente con la delimitación de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana, que permita la materialización de la conexión viaria entre C/ Cristo de la Epidemia y C/ Compás de la Victoria, a través de la apertura del Pasaje Trigueros, que ya previó en origen el PEPRI-Centro afectando a varias fincas de calle Cristo de la Epidemia pero que no llegó a desarrollarse. Tal y como exponen los anteriores informes previos de este expediente la unidad original del PEPRI Centro se vio modificada en distintas ocasiones.

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQQA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	19/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQQA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQQA==</a>		





La Unidad de Actuación Asistemática coincide en su delimitación con el Área Homogénea que se define en el *plano 02.a* de la documentación aportada.

#### D. Compromisos adquiridos con respecto al uso.

El uso que se propone se encuentra entre los usos permitidos como uso alternativo de la ordenanza Ciudad Histórica de aplicación (artículo 12.4.7-6 del PGOU), sin embargo, dado que es precisamente este cambio de uso el que justifica esta modificación y por tanto lo que dota de sentido al aumento de techo que se propone, se considera necesario incluir en la normativa de la Modificación la misma obligación prevista en el artículo 6.4.2-3 del PGOU Vigente para aquellos hoteles que aumentaron su edificabilidad mediante ED previo a la aprobación del actual Plan General:

*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.*

20

El **apartado 1** del punto *Quinto. Deberes Urbanísticos* de la Normativa incluye dicho condicionante, necesario para llevar a efecto esta ME PGOU. Este condicionante deberá quedar inscrito en el registro de la propiedad y consta en el Acuerdo de Aprobación definitiva de esta ME.

## 5. NORMATIVA URBANÍSTICA

En el documento aportado por el interesado se ha definido de modo exhaustivo las determinaciones normativas a las que deberá acogerse el ámbito que nos ocupa si bien se incluye a continuación un resumen de las mismas:

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	20/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		





CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Urbano consolidado + Actuación de Transformación Urbanística
Ámbito de Planeamiento	PAM-C PEPRI (83)M PEPRI CENTRO
Denominación del expediente	ME PGOU Pormenorizada Compas de la Victoria 5 y otras _ PL29/2020 <b>Objeto: Tramitar una ME PGOU para proponer una actuación de mejora urbana por incremento de aprovechamiento que permita, mediante la renovación urbana del entorno, la implantación de un Hotel sobre inmueble protegido y cuatro solares colindantes, llevando a cabo la apertura viaria del Pasaje Trigueros.</b>
Estado y uso actual de la parcela	El ámbito está conformado por el inmueble de CI Compás de la Victoria nº 5 y cuatro parcelas que son actualmente solares sin uso.
Uso Global / Pormenorizado Uso Propuesto	RESIDENCIAL / Residencial En aplicación Art. 12.4.7-6_PGOU 2011 uso Hospedaje como uso alternativo. Hotel 5 estrellas GL
Ordenanza de Aplicación	Ciudad Histórica. PEPRI Centro
Protecciones / Catalogaciones	El inmueble de CI Compás de la Victoria nº 5 cuenta con protección arquitectónica Grado I. (zona II. Edif 104 del Catálogo del PEPRI Centro) Los solares se encuentran en el Cjto. Hco. del Centro (incoado BIC por Resolución de 18-07-1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril.-BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012)
Superficie del ámbito	<b>CI Compás de la Victoria nº 5 706,00 m<sup>2</sup>s</b> Según Catastro 722 m <sup>2</sup> según doc <b>CI Hernando de Zafra nº 5 117,59 m<sup>2</sup>s</b> Según Catastro <b>CI Hernando de Zafra nº 7 180,25 m<sup>2</sup>s</b> Según Catastro <b>CI Cristo de la Epidemia nº 10 143,52 m<sup>2</sup>s</b> Según Catastro <b>CI Cristo de la Epidemia nº 6-8 120,72 m<sup>2</sup>s</b> Según Catastro <b>Total 1.268,08 m<sup>2</sup> s</b> Según Catastro <b>1.284,08 m<sup>2</sup>s</b> Según Documento e informe favorable del Negociado de Carto y Topografía (7-9-2020)
Superficie techo CI Compás de la Victoria 5	648,98 m <sup>2</sup> t según licencia concedida OM 2002/34 ( 590 m <sup>2</sup> según Ficha Catálogo 647 m <sup>2</sup> según Ficha Catastral )
Techo máximo permitido	No lo fija el PEPRI ni el PGOU. Debe cumplir los art 12.4.3 y 12.4.4 con respecto a las alturas máx. y los patios mínimos. <b>El cálculo teórico, recogido en el documento es: 2.396 m<sup>2</sup>t</b> <b>El documento plantea aumentar la edificabilidad en: 545.24 m<sup>2</sup>t</b> <b>Edificabilidad total permitida para el ámbito: 2.941,24 m<sup>2</sup>t</b>
Alt. máx permitida Alturas propuestas	CI Cristo de la Epidemia <b>PB + 3</b> según Artº 7 PEPRI Centro - CI Hernando de Zafra <b>PB + 2</b> según Artº 7 PEPRI Centro - CI Cristo de la Epidemia <b>PB + 4</b> según documento - CI Hernando de Zafra <b>PB + 2 + A</b> según documento - ( + 2 plantas de sótano )
Ocupación máxima perm Ocupación propuesta / Patios propuestos/ Bajo rasante	Patios obligatorios según Art. 12.4.4 del PGOU 2011 El inmueble protegido y su jardín <b>mantienen la ocupación existente</b> dado su grado de protección. En el volumen de Hernando de Zafra se plantea un pequeño patio en la parte trasera que cumple como patio de ventilación según Artº 12.2.37-6 En el volumen de Cristo de la Epidemia no son necesarios patios. Salvo el tramo del pasaje en la PB el resto plantea ocupación 100%

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"

Código Seguro De Verificación	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	21/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		





	<b>Se permite un paso por el bajo rasante de la parcela de calle Compás de la Victoria nº 5 que une ambas actuaciones en calle Cristo de la Epidemia con calle Hernando de Zafra.</b>
Alineaciones	No está afectado por cambio de alineaciones. Se mantienen las originales salvo la apertura viaria prevista como se ha comentado tanto en el PGOU del 1983 como en el PEPRI original como una apertura viaria excepcional y delimitada como tal mediante Unidad de Actuación.
Sector nueva creación	<b>ATU-AMU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"</b> Actuación Urbanística de Mejora Urbana artº 24 y 27 LISTA
Gestión	<b>Asistemática.</b>
Iniciativa	Privada
Servidumbres Aeronáuticas	NO está afectado por las Servidumbres Aeronáuticas según el plano I.5.6.2 "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas" del PGOU 2011.
Aparcamiento	Según el artículo Art. 6.7.4 del PGOU 2011 Vigente se deberán prever en el subsuelo las plazas de aparcamiento correspondientes. Se proponen dos plantas de sótano. Esta cuestión es competencia del Departamento de Licencias de esta GMU.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"

<b>Código Seguro De Verificación</b>	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	22/24
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		





## 6. DOCUMENTACIÓN

Conforma el presente expediente la siguiente documentación:

Redactado de oficio y fechado ABRIL 2022:

- **Ficha Modificación de Elementos PGOU 2011. Modificación nº 18**
- La presente **Memoria**
- **Ficha Urbanística ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"**

Aportado por el interesado:

- **Documento de la Innovación** aportado por el interesado, fechado en MARZO 2022, y conformado por los siguientes:
  - Documento 1: Memoria
  - Documento 2: Normativa de la Modificación Puntual del PGOU
  - Documento 3: Documentación Gráfica Normativa
  - Anexo I: Nota Simple Registro y Ficha Catastral
  - Anexo II: Ficha Edificio Protegido
  - Anexo III: Anteproyecto Hotelero
  - Anexo IV: Memoria de Impacto en la Salud de la Modificación del Plan General
  - Anexo V: Contestación de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica.
  - Anexo VI: Resumen Ejecutivo

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PGOU Nº 34  
Renovación Urbana y Apertura viaria. Delimitación SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"

<b>Código Seguro De Verificación</b>	IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	23/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcBLT3z3bxHo1KxQOA==</a>			

<b>IDENTIFICACION</b>	
BARRIO	C
HOJA	17
<b>ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"</b>	
<b>Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana_Ordenada</b>	

Identificación y Localización



ORDENACION PRECEPTIVA

Area de Reparto ASISTEMÁTICA	Superficie (m2s)	Sup. con Aprob. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2/m2s)	Aprov. Medio UAm2s	Densidad Viv./Ha
	1.284,08	1.284,08				

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- Recuperación de inmueble protegido 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 m<sup>2</sup>t.
- 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 vial. Se deberá ceder, urbanizada, la superficie del pasaje de nueva apertura que asciende a unos 51 m<sup>2</sup>s. 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 artº 24 y 27 de la LISTA
- Para dar cumplimiento a los deberes previstos en el artº 28.b) de la LISTA se permitirá la sustitución en metálico de los 220 m<sup>2</sup>s que se deben ceder correspondientes al suelo dotacional.
- Las fachadas a el 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. Prevalciendo 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 retranquear para no generar nueva medianera.

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima de Referencia	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE (PGOU 2011)		2.396,00	1,00	2.396,00	30	B+2/ B+3	PERRI Centro
RESIDENCIAL LIBRE ( INCREMENTO)		545,24	1,00	545,24	7	B+2+A / B+4	PERRI Centro
<b>TOTALES:</b>		<b>2.941,24</b>		<b>2.941,24</b>	<b>37</b>		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS		Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Incremento Aprovechamiento - UAS		54,52	
Espacios Libres		Social-Deportivo		SIPS		17,13%	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Tot	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
				220	17,13%	220	3,97%
				m <sup>2</sup> s dotacional/100m <sup>2</sup> t residencial			

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

CONDICIONES DE GESTION Y AFECTACIONES

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

Código Seguro De Verificación	IGZfzcbLT3z3bxHo1KxQOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:06
Observaciones		Página	24/24
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcbLT3z3bxHo1KxQOA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IGZfzcbLT3z3bxHo1KxQOA==</a>		

