



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

Ref:- I-ME PGOU nº 34 CI Compás de la Victoria 5\_Montana-Pje Trigueros(5)\_AI\_PL1049-19\_PL29-2020

**Expediente:** Mod. Elementos PGOU Pormenorizada nº34\_PL 29 / 2020  
**Solicitante:** CPS Integración de Recursos S.L.  
**Representante:** D. Cándido Camino Chavarría  
D. Álvaro García-Cabrera Mata  
**Situación y Ref Cat:** **CI Compás de la Victoria 5 (Rest. Montana)** 3858314UF7635N001YP  
Hernando de Zafra 5 3858311UF7635N001EP  
Hernando de Zafra 7 3858310UF7635N0001  
Cristo de la Epidemia 6-8 3858320UF7635N001UQ  
Cristo de la Epidemia 10 3858322UF7635N001WQ  
**Junta Mpal. Distrito nº:** 1 – Centro  
**Asunto:** Aprobación Inicial

## 1. OBJETO

Mediante el presente informe se analiza el documento de **Innovación del PGOU Vigente, actualizado y aportado el pasado 16 de junio de 2021** 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 y que se encuentra actualmente en tramitación en este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

1



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 PEPRÍ Centro así como el vigente Plan General.



Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au90Kig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	30/07/2021 16:07:54
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 14:44:28
Observaciones		Página	1/21
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au90Kig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au90Kig==</a>		



## 2. ANÁLISIS

### 2.1 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

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
Cl Compás de la Victoria nº 5	3858314UF7635N0001	Edificio	706,00 m <sup>2</sup> s
Cl Hernando de Zafra nº 5	3858311UF7635N0001EP	Solar	117,59 m <sup>2</sup> s
Cl Hernando de Zafra nº 7	3858310UF7635N0001	Solar	180,25 m <sup>2</sup> s
Cl Cristo de la Epidemia nº 10	3858322UF7635N0001WQ	Solar	143.51 m <sup>2</sup> s
Cl 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 **Cl 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**.

Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au90Kig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54	
Observaciones		Firmado	30/07/2021 14:44:28	
Url De Verificación	Página		2/21	
Url De Verificación		<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au90Kig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au90Kig==</a>		



## 2.2 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.

### 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 subsanaciones 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**.
- 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 que es la que se informa mediante el presente. Junto con dicha documentación se presenta escrito-alegación al informe de valoraciones.

## 2.3 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.

Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54	
Observaciones		Firmado	30/07/2021 14:44:28	
Url De Verificación	Página		3/21	
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>			

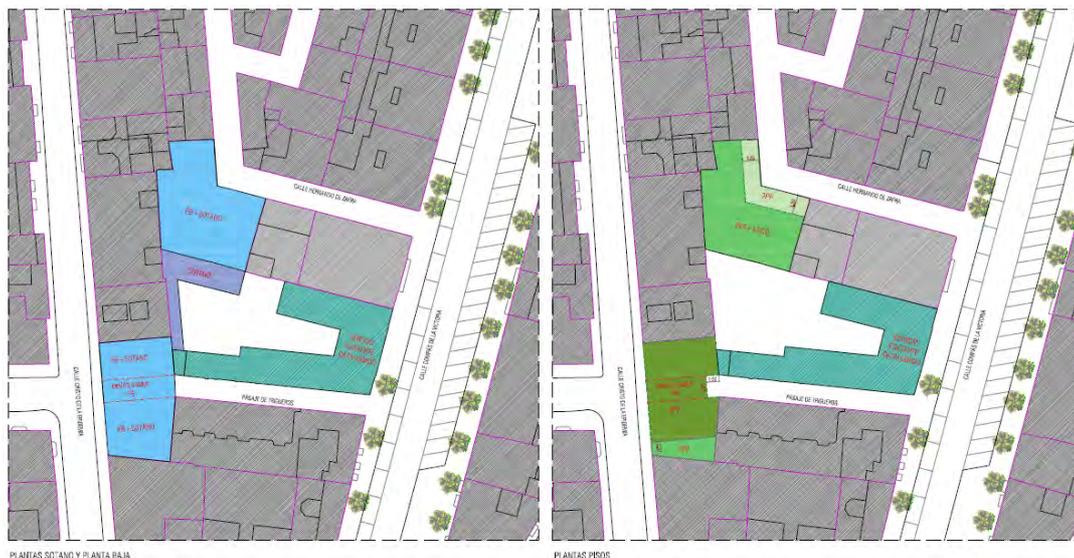


Por otra parte su calificación es la de residencial de densidad media, con ordenanza de aplicación *Ciudad Histórica* según plano P.2.1 “*Calificaciones, Usos y Sistemas*” del vigente PGOU 2011.

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.

## 2.4 ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA PROPUESTA

Tal y como se ha expuesto en el punto anterior **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.



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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54	
<b>Observaciones</b>		Firmado	30/07/2021 14:44:28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>		<b>Página</b>	



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

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 PEPRI (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.

## 2.5 DATOS DE LA PROPUESTA

CONCEPTO	PARÁMETROS																												
Clase de suelo	Urbano consolidado + ámbito delimitado en una UEc pasa a SUNC -Actuación de Dotación Incluye nueva Delimitación de la UE																												
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 dotación por incremento del 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	<table border="0"> <tr> <td><b>CI Compás de la Victoria nº 5</b></td> <td><b>706,00 m<sup>2</sup>s</b></td> <td>Según Catastro</td> <td>722 m<sup>2</sup> según doc</td> </tr> <tr> <td><b>CI Hernando de Zafra nº 5</b></td> <td><b>117,59 m<sup>2</sup>s</b></td> <td>Según Catastro</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>CI Hernando de Zafra nº 7</b></td> <td><b>180,25 m<sup>2</sup>s</b></td> <td>Según Catastro</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>CI Cristo de la Epidemia nº 10</b></td> <td><b>143,52 m<sup>2</sup>s</b></td> <td>Según Catastro</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>CI Cristo de la Epidemia nº 6-8</b></td> <td><b>120,72 m<sup>2</sup>s</b></td> <td>Según Catastro</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>1.268,08 m<sup>2</sup> s</b></td> <td>Según Catastro</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>1.284,08 m<sup>2</sup>s</b></td> <td>Según Documento e informe</td> <td></td> </tr> </table>	<b>CI Compás de la Victoria nº 5</b>	<b>706,00 m<sup>2</sup>s</b>	Según Catastro	722 m <sup>2</sup> según doc	<b>CI Hernando de Zafra nº 5</b>	<b>117,59 m<sup>2</sup>s</b>	Según Catastro		<b>CI Hernando de Zafra nº 7</b>	<b>180,25 m<sup>2</sup>s</b>	Según Catastro		<b>CI Cristo de la Epidemia nº 10</b>	<b>143,52 m<sup>2</sup>s</b>	Según Catastro		<b>CI Cristo de la Epidemia nº 6-8</b>	<b>120,72 m<sup>2</sup>s</b>	Según Catastro		<b>Total</b>	<b>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	
<b>CI Compás de la Victoria nº 5</b>	<b>706,00 m<sup>2</sup>s</b>	Según Catastro	722 m <sup>2</sup> según doc																										
<b>CI Hernando de Zafra nº 5</b>	<b>117,59 m<sup>2</sup>s</b>	Según Catastro																											
<b>CI Hernando de Zafra nº 7</b>	<b>180,25 m<sup>2</sup>s</b>	Según Catastro																											
<b>CI Cristo de la Epidemia nº 10</b>	<b>143,52 m<sup>2</sup>s</b>	Según Catastro																											
<b>CI Cristo de la Epidemia nº 6-8</b>	<b>120,72 m<sup>2</sup>s</b>	Según Catastro																											
<b>Total</b>	<b>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																											

5

Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	30/07/2021 16:07:54
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 14:44:28
Observaciones		Página	5/21
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>		





	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	Patios obligatorios según Art. 12.4.4 del PGOU 2011 El inmueble protegido y su jardín <b>mantiene 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%
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>SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"</b> Actuación de Dotación artº 45.2.B.c de la LOUA
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.

6

## 2.6 DOCUMENTACIÓN APORTADA

La documentación que conforma la presente INNOVACIÓN y que se propone para su aprobación consiste en:

*Modificación Puntual PGOU Compás de la Victoria nº 5, Hernando de Zafra 5 y 7 y Cristo de la Epidemia 6-8 y 10, presentado por Registro General de esta Gerencia el 16 de junio de 2021 en formato digital.*

Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado Firmado	30/07/2021 16:07:54 30/07/2021 14:44:28
Observaciones		Página	6/21
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>		





**DOCUMENTO 1 - MEMORIA**

**I.- ANTECEDENTES**

- 1.1 Promotor de la innovación
- 1.2 Objeto y ámbito
- 1.3 Alcance de la Innovación
- 1.4 Equipo redactor

**II.- MEMORIA INFORMATIVA**

**2.1 Determinaciones del PEPRÍ CENTRO sobre el ámbito de actuación**

- 2.1.1 La apertura del Pasaje Trigueros
- 2.1.2 Delimitación unidad de ejecución
- 2.1.3 La protección del edificio de Compás de la Victoria 5
- 2.1.4 Las Condiciones urbanísticas de los solares de Cristo la Epidemia y de Hernando de Zafra

**2.2 Características de las fincas**

**2.3 Estado actual del entorno urbano**

- 2.3.1 Altura de las edificaciones existentes y medianerías vistas.
- 2.3.2. Características de las cubiertas de los edificios del entorno
- 2.3.3 Proceso de renovación de la calle Cristo de la Epidemia
- 2.3.4 La necesaria prolongación del Pasaje Trigueros

**III.- MEMORIA PROPOSITIVA**

**3.1 Operación de remodelación urbana**

**3.2 Proyecto hotelero**

- 3.2.1 Descripción del proyecto
- 3.2.2 Agrupación de parcelas y unidad de explotación
- 3.2.3 La ocupación del subsuelo y vuelo de la prolongación del pasaje Trigueros

**IV.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**4.- Requisitos legales de toda modificación del planeamiento urbanístico.**

**4.1.- Interés social de la construcción de un hotel de gran lujo en el Barrio de la Victoria.**

- 4.1.1.- Actividad turística.
- 4.1.2.- Valor añadido que representa la construcción de un hotel de categoría Gran Lujo
- 4.1.3.- Costes de explotación

**4.2.- Apertura del pasaje Trigueros.**

**4.3.- Operación de remodelación urbana.**

**4.4.- Conformidad de la propuesta con el PEPRÍ CENTRO**

**4.5.- Incremento de edificabilidad**

**4.6.- Complejo inmobiliario urbanístico.**

**4.7 Unidad de ejecución**

**DOCUMENTO 2 – NORMATIVA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U.**

**Primera.- Objeto**

**Segunda.- Clasificación del suelo**

**Tercera.- Área homogénea**

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

- 1.- Agrupación de parcelas
- 2.- Alineaciones

- 3.- Edificabilidad máxima
- 4.- Número de plantas y alturas máximas
- 5.- Usos
- 6.- Unidad de proyecto
- 7.- Patios
- 8.- Aberturas entre diferentes predios
- 9.- Tratamiento de cubiertas
- 10.- Composición de fachadas
- 11.- Ocupación bajo rasante
- 12.- Cesión de suelo en la prolongación del Pasaje Trigueros
- 13.- Soportal Pasaje Trigueros
- 14.- Actuación en edificio protegido
- 15.- Normativa de cumplimiento

**Quinta.- Deberes urbanísticos**

- 1.- Condicionante previsto en el artículo 6.4.2-3 de la normativa del Plan
- 2.- Cesión del suelo
- 3.- Cesión de suelo dotacional
- 4.- Deber de ejecución
- 5.- Unidad de ejecución y área homogénea

**Sexta.- Sostenibilidad y viabilidad económica de la actuación**

- 1.- Sostenibilidad económica
- 2.- Viabilidad económica de la actuación
- 3.- Estudio económico financiero

**DOCUMENTO 3 - DOCUMENTACION GRAFICA NORMATIVA**

- 01 – SITUACION, EMPLAZAMIENTO – AMBITO DE ACTUACION
- 02 – TOPOGRAFICO
- 02a – AREA HOMOGENEA – UNIDAD DE EJECUCION
- 03 – FOTOGRAFIAS DEL ENTORNO
- 04 – AGRUPACION PARCELAS - CESION
- 05 – CESION, SECCIONES Y AXONOMETRICA
- 06 – ORDENACION DEL AMBITO
- 07 – ORDENACION ALTURAS – SECCION C-C'
- 08 – ORDENACION ALTURAS
- 09 – ORDENACION ALTURAS
- 10 – TRATAMIENTO DE MEDIANERAS
- 10a- INSTALACIONES EN CUBIERTA
- 11 – ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO – FOTOGRAFIAS
- 12 – ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO – PLANTA NIVEL 0
- 13 – ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO – PLANTA NIVEL 1
- 14 – ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO – PLANTA NIVEL 2
- 15 – ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO – PLANTA CUBIERTA
- 16 – ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO – ALZADOS I

- ANEXO I – NOTA SIMPLE REGISTRO Y FICHA CATASTRAL
- ANEXO II – FICHA EDIFICIO PROTEGIDO
- ANEXO III – ANTEPROYECTO HOTELERO
- ANEXO IV – RESUMEN EJECUTIVO

### 3. 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 Dotación 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	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54	
Observaciones		Firmado	30/07/2021 14:44:28	
Url De Verificación	Página		7/21	
Url De Verificación		https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==		



## 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%. En consecuencia, poniendo en relación el artículo 36.2.a.2ª y el 36.2.a.5ª, ambos de la LOUA, con el artículo 45.2.B.c de la *Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA*, y lo recogido en la *Instrucción 9/2019, de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio relativa a las actuaciones de incremento de aprovechamiento en suelo urbano*, puesto que se trata de una modificación que aumenta el aprovechamiento objetivo más de un 10 %, **el suelo pasaría a estar desconsolidado, y a incluirse por tanto en un ámbito de SUNC**, siendo necesario plantear una **ACTUACIÓN DE DOTACIÓN** 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.

Ello afecta a las **determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva** de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.2º.A.b) de la LOUA y, en consecuencia, la modificación que se presenta lo hace ahora como ME Pormenorizada del PGOU.

La innovación, dado que se trata de una renovación urbana completa, se tramita como innovación 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 al documento cuya aprobación se propone.

- Este documento da por tanto lugar a un nuevo sector de SUNC que se denominará **SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"** que coincide con el ámbito que nos ocupa. Este extremo se deberá incluir tanto en la memoria como en el apartado *Segunda* de la Normativa relativo a la clasificación del suelo así como en cuanta documentación gráfica corresponda del documento.

## 4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN

Tras la exposición de la propuesta y el análisis de sus datos se puede concluir que el documento, en resumen, propone las siguientes actuaciones:

- Recuperación de inmueble protegido y adaptación a nuevo uso de hospedaje (Hotel 5\* GL), de conformidad con las determinaciones de compatibilidad y alternancia del uso residencial previsto en el PGOU.
- Incremento de edificabilidad sobre el techo permitido por ordenanza de 545.24 m<sup>2</sup>t

Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	30/07/2021 16:07:54	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 14:44:28	
Observaciones		Página	8/21	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>			



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

- Ordenación volumétrica e integración con el entorno urbano.
- Agregación parcelaria con las fincas colindantes.
- Propuesta de elevación de altura en dos puntos de la propuesta.
- Apertura viaria 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.
- Resolución, a nivel de gestión, de la Unidad de Ejecución prevista para la apertura viaria mencionada.

El último documento presentado ha resuelto y subsanado algunos de los requerimientos solicitados en el anterior informe emitido por este Departamento. Se realiza a continuación un análisis de las determinaciones urbanísticas y su cumplimiento:

### 1. Con respecto a la Edificabilidad Máxima y la Ocupación

Los cuadros que analizan la edificabilidad máxima del ámbito se han clarificado tal y como se solicitó dado que suponen el objeto principal de esta Modificación.

Con respecto a la edificabilidad del edificio protegido preexistente se ha corregido el desajuste de los 68 m<sup>2</sup>t de diferencia que existía con respecto a los documentos que obraban en esta Administración.

Con respecto a los patios que sean necesarios y su relación con la edificabilidad que le corresponde al ámbito se informa que ésta computará, tal y como se ha incluido en el documento 3 de la nueva normativa aportada:

#### 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.

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

Esto supone que al techo máximo permitido para el ámbito que asciende a **2.396 m<sup>2</sup>t** (ver cálculos del informe municipal de fecha 7-8-2020) se le deberá restar el techo correspondiente a los patios necesarios sin que estos metros se puedan reubicar ni entender como pendientes de materializar.

### 2. Con respecto a la agregación parcelaria y ordenación volumétrica

En relación a la agregación parcelaria la propuesta responde a las excepciones previstas en el artículo 31º de la LHPA por tratarse de una **remodelación urbana** que mejora la actual conformación del BIC en esa zona. A lo largo del todo el documento presentado la memoria expone que la actuación supone una remodelación urbana que logra,

Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54 30/07/2021 14:44:28
Observaciones		Página	9/21
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>		



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

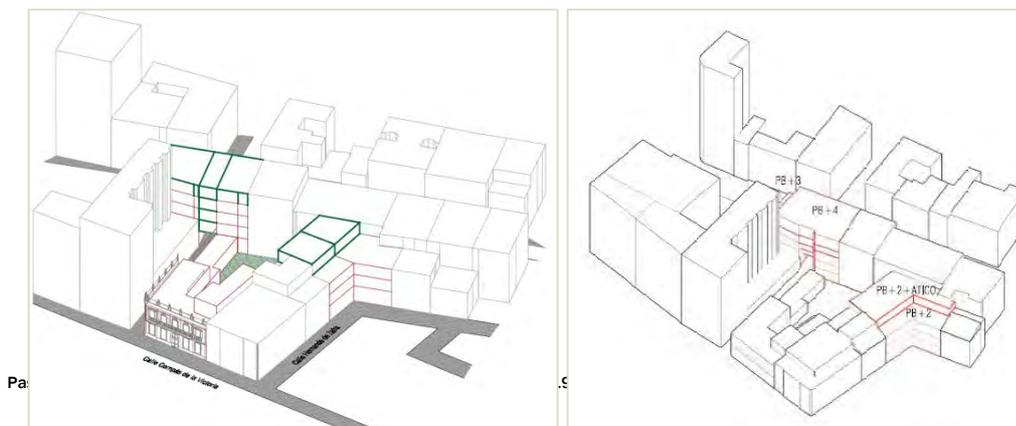
- Edificar los actuales solares que rodean el ámbito y que llevan sin construir desde al menos 2008,
- Realizar mediante la ordenación que se propone el cambio de tipología entre un entorno, el de la plaza de la Victoria, con edificios de gran altura y tipología más próxima a la OA, con la ordenanza más próxima a Ciudad Histórica de la zona Norte de esa manzana.
- Materializar la apertura viaria y por tanto la conexión peatonal entre la calle Cristo de la Epidemia y calle Compás de la Victoria, dando cumplimiento al mandato del planeamiento de aplicación desde el PGOU de 1983.

Estas cuestiones sin embargo deberán incorporarse de un modo claro al apartado de Agrupación de Parcelas separándolo del concepto de Unidad de Explotación que, si bien es necesario para la implantación del hotel no es justificativo de la agregación. Las necesidades de implantación del uso hotelero no suponen de por sí justificación para la agregación parcelaria en el Conjunto del BIC en el sentido de lo expuesto en la Ley de Patrimonio. Por ello se debería unificar en la memoria los apartados relativos a la justificación de la agregación parcelaria y la remodelación urbana en cumplimiento de la mencionada Ley.

Desde un punto de vista técnico se considera que las anteriores mejoras justifican la necesaria renovación urbana que se propone sobre un entorno que actualmente está desconfigurado, mejorando por tanto el Conjunto del BIC. Se solicitaba sin embargo, tal y como se expuso en informes anteriores que la ordenación de fachadas y cubiertas diesen respuesta de alguna manera a la parcelación histórica.

En respuesta a dicho requerimiento se ha incluido en la normativa un apartado específico de *Tratamiento de Fachadas* que obliga a diferenciar el parcelario en las nuevas construcciones que se ejecuten. Esta consideración deberá trasladarse también a la ordenación de cubiertas.

Con respecto a las instalaciones en anteriores informes se indicaba que éstas deberán quedar ocultas bajo algún elemento o paño de cubierta inclinada permitiendo la ventilación siempre que sea necesaria.



Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54
Observaciones		Firmado	30/07/2021 14:44:28
Url De Verificación	Página		10/21
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>		



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

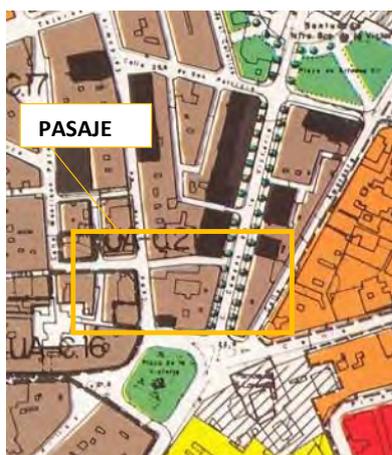
En definitiva la ordenación de las cubiertas deberá responder al parcelario original de alguna manera y los distintos elementos de instalaciones, ascensores o auxiliares de la piscina deberán tener en cuenta el impacto visual que generan y deberán plantearse en cumplimiento del art 19º de la Ley de Patrimonio, ocultos, ordenados e integrados en el entorno.

De la propuesta que se realiza, si bien se admite el uso de piscina sobre la planta ático de las parcelas de Hernando de Zafra, se deberá revisar la ordenación de cubiertas, eliminando el pequeño faldón de cubierta inclinada de 1 m de ancho propuesto para el nº 5 pues no responde a ninguna solución histórica ni tipológica. También revisarse, pues no cumple, la altura de cumbrera máxima del paño propuesto para el nº 7 de la misma.

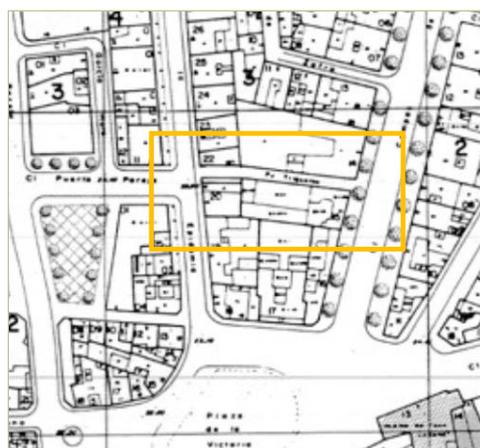
La descripción de estos paños de cubiertas se eliminará por tanto del documento, previo al trámite de información pública, así como los volúmenes indicativos que tratan de resolver estos extremos. Traslado esta cuestión al trámite de licencias de obras.

### 3. Con respecto a la apertura viaria del Pasaje Trigueros

En relación a la apertura del Pasaje Trigueros la calificación como viario público se contempló inicialmente en el **P.G.O.U del 1983**. Posteriormente se ha mantenido en las siguientes figuras de planeamiento desarrolladas con carácter posterior a la incoación del BIC, lo que suponía estar sujeto al mismo régimen jurídico según la ley en la zona como el **PEPRI Centro** así como en los siguientes documentos **del P.G.O.U**, tanto el Plan de 1997 como el nuevo texto del PGOU aprobado en 2011. Esta apertura de calle supone un beneficio al entorno al facilitar la comunicación y accesibilidad entre dos calles de una extensión considerable como Compás de la Victoria y Cristo de la Epidemia.



PLANO DE PROPUESTA DEL PGOU 1983



PLANO DE PROPUESTA DEL PEPRI CENTRO

Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54
Observaciones		Firmado	30/07/2021 14:44:28
Url De Verificación	Página		11/21
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>		



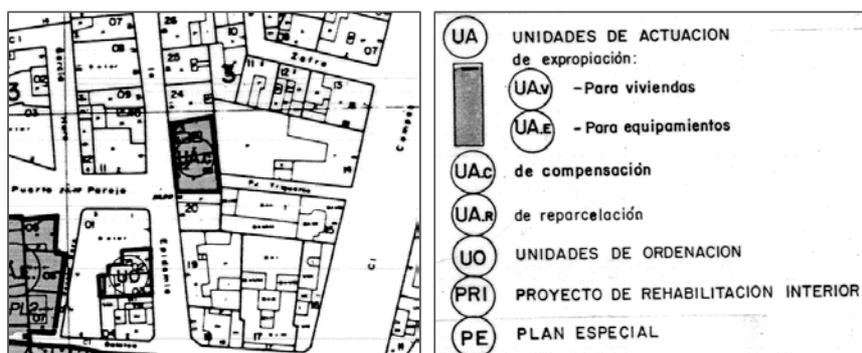
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

### UNIDAD DE EJECUCIÓN

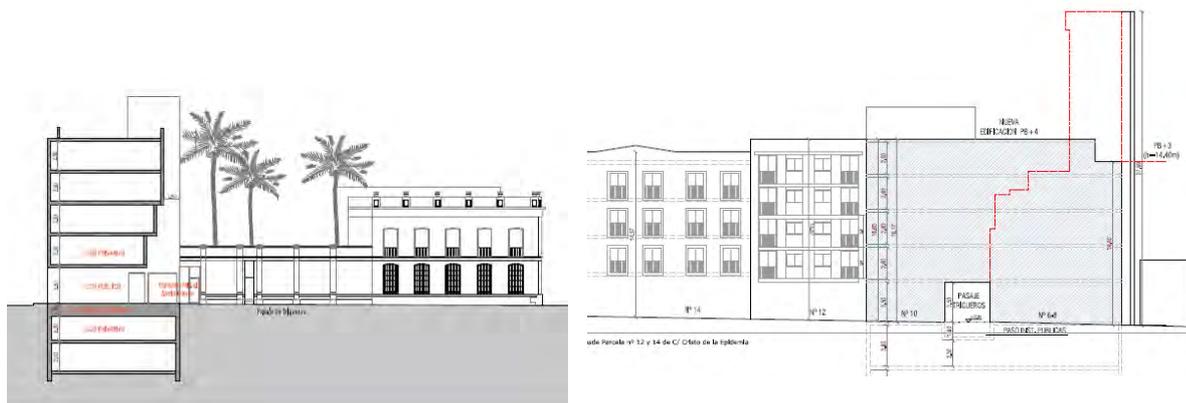
El documento del PEPRI Centro recoge en sus planos de Gestión y Propuesta respectivamente la delimitación de una Unidad de Actuación por Compensación y la apertura del Pasaje Trigueros.

Con posterioridad a ese documento, concretamente el 27 de marzo de 1993 se aprueba definitivamente una **Modificación de la Delimitación de la Unidad de Actuación** mencionada.

Tras diversas modificaciones administrativas posteriores, que se explican detalladamente en el informe emitido con fecha 25-05-2020, la delimitación definitiva incluyó a las fincas de C/ Cristo de la Epidemia nº 4, nº 6, y nº 10, sin embargo **corresponde delimitar en esta ME PGOU dicha Unidad de Ejecución, en base a las necesidades reales, para llevar a efecto la apertura viaria prevista en el PEPRI original.**



La apertura viaria se adecua a la alineación del PGOU y se ha aumentado hasta -1.30 m. el punto a partir del cual se desafecta el subsuelo, cumpliendo ahora con el artículo 6.8.3 PGOU Vigente. Se mejora así el paso para las infraestructuras urbanas.



Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54
Observaciones		Firmado	30/07/2021 14:44:28
Url De Verificación	Página		12/21
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>		



Teniendo en cuenta que el pasaje es un espacio público y dado que la altura del mismo finalmente se mantiene únicamente en la planta baja, en la normativa de la Modificación se debía incluir algo similar a lo solicitado en informes anteriores:

*En este sentido las fachadas interiores que conforman el pasaje en PB deberán buscar también el objetivo de invitar al acceso, mediante la necesaria apertura de huecos o cualquier otro mecanismo arquitectónico, con objeto de fomentar la sensación de seguridad en el pasaje de nueva apertura.*

En la nueva normativa presentada se ha incluido:

- 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.

Lo que se entiende suficiente para el objeto que se pretende.

#### 4. Con respecto al Uso Privativo de Subsuelo y Vuelo.

Se justifican ambos extremos en las necesidades organizativas y de funcionamiento del hotel y en que la solución no repercute negativamente sobre el espacio público. Se considera admisible siempre que la solución arquitectónica propuesta del pasaje consiga la sensación de pasaje público como se ha mencionado en el punto anterior. También se expone la necesidad de constituir un complejo inmobiliario en cumplimiento del artículo 26.5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre. Esta cuestión se incluye en el apartado de 4.6 de la Memoria Justificativa así como en el apartado de *Quinto. Deberes Urbanísticos*, punto 5.

Como novedad con respecto al documento anterior se incluye una ligera ocupación de la zona Norte del patio de la parcela de Compás de la Victoria nº 5 en la zona colindante con los inmuebles de Hernando de Zafra.

#### 5. Con respecto a los usos hacia calle Cristo de la Epidemia

En relación a lo solicitado en el informe emitido en mayo 2020 que indicaba que las fachadas a calle Cristo de la Epidemia no deben ser traseras y buscarán su integración con una calle de mucho tránsito y carácter comercial. Esta cuestión se ha añadido parcialmente en el apartado 10. *Composición de Fachadas* de la nueva normativa propuesta.



Se deberá incluir en la normativa que las fachadas a calle Cristo de la Epidemia no deben ser traseras y buscarán su integración con el carácter comercial y de tránsito que la caracteriza. También se incluirá en el apartado 5. *Usos* que

Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54	
Observaciones		Firmado	30/07/2021 14:44:28	
Url De Verificación	Página		13/21	
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>			



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

estos espacios 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.

#### 6. Con respecto al Cumplimiento del 45º de la LOUA y a la delimitación del Área Homogénea.

En virtud del artículo 45º.2.B.c) de la LOUA puesto en relación con la Instrucción 8/2019 de la misma Dirección General de Urbanismo se ha definido tanto en la memoria como en plano un área homogénea como ámbito de ordenación. La delimitación de este Área Homogénea debe incluir aquellas parcelas a las que el planeamiento les atribuye un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente así como aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares del SUNC (artículo 10.2.A.b de la LOUA). En este caso sin embargo la documentación no incluye en la delimitación las parcelas sobre las que se materializa el incremento de las dotaciones pues se acogen a lo permitido por el artículo 55.3º de la LOUA tal y como se detallará en el siguiente apartado 5. *Gestión.A*

### 5. GESTIÓN

Con respecto a la **Gestión** se ha completado en el nuevo documento el apartado *Quinto. Deberes Urbanísticos* que tiene en consideración las cuestiones que se analizan a continuación. Al final de este apartado se enumera lo que incluye dicho apartado en cumplimiento de la LOUA.

14

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

El artº 36.2.a)2º 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"*

Respecto a esta cuestión, el Artº 45.2.B c) 2º párrafo 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"*

Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54 30/07/2021 14:44:28
Observaciones		Página	14/21
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>		





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

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).

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

Dotación de SGs debido al incremento de techo edificable:  
 $0,13795 \times 545.24 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{75.22 \text{ m}^2 \text{ de dotación de SG.}}$

15

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

**Con respecto a la posibilidad de aportar por los interesados el equivalente en metálico de los suelos correspondientes al aumento de las dotaciones** tal y como permite el mencionado artículo se indicaba en anteriores informes lo siguiente:

Esta posibilidad obliga a nuestra Administración a dar cumplimiento posteriormente a las obligaciones que recogen los artículos 55º.3.a) y 139º.2 de la LOUA por lo que esta opción debía ser la última en barajarse. El artículo 55º.3.a) continúa diciendo:

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF\_ P - 7990002 - C ■ [www.malaga.eu](http://www.malaga.eu)

Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54	
Observaciones		Firmado	30/07/2021 14:44:28	
Url De Verificación	Página		15/21	
	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>			



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

Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.

Dado el alto grado de consolidación del entorno, se admitió la posibilidad de ceder por parte del interesado suelo en complejo inmobiliario en el entorno próximo, siempre dentro de la zona de suelo urbano de la Modificación del PGOU (zona Centro), para la materialización de las obligaciones anteriormente mencionadas en caso de no encontrarse una parcela vacante de las dimensiones exigidas.

El objetivo es ir siempre a favor de la intención de la ley de modo que el aumento del aprovechamiento objetivo vaya acompañado de un aumento proporcional en el entorno próximo de superficie de equipamiento.

La dotación que se ceda deberá tener la calificación de Equipamiento.

El documento presentado expone que se acoge a la posibilidad de la sustitución económica tal y como permite la ley si bien se incluye la intención de buscar un local en el que mediante la figura del complejo inmobiliario se materialice dicha obligación:

Tal como consta en la Memoria de este documento, todo el entorno está ocupado por la edificación lo que imposibilita la obtención de suelo dotacional. Por ello y en aplicación del art. 55.3.a) LOUA, procede la sustitución de la cesión por su equivalente en efectivo. A su vez, en relación con este aspecto, el informe del Departamento de Planeamiento y Gestión de 24-5-2021 señala que la compensación económica "debería ser la última en barajarse" por los motivos que explica. Pues bien, sobre esta cuestión el promotor reitera su ofrecimiento de cesión al municipio de un local comercial en el entorno de valor equivalente al importe de los suelos de cesión.

Dicha exposición de los hechos se considera positiva y necesaria pero debería trasladarse a la memoria del documento. En ese apartado Quinto de Deberes Urbanísticos debería incluirse un texto más ajustado a una normativa del tipo de:

*Tal y como consta en la Memoria de este documento, todo el entorno está ocupado por la edificación lo que imposibilita la obtención de suelo dotacional. Por ello y en aplicación del art. 55.3ª) LOUA, procede la sustitución de la cesión por su equivalente en efectivo. Dado que esto supone unas obligaciones para el municipio en cumplimiento del artículo 139º de la LOUA, durante el proceso de tramitación se podrá aportar el suelo correspondiente a las cesiones. Dicho local deberá calificarse de Equipamiento. Esta incorporación supondrá una adaptación de la documentación que conforma esta ME PGOU (delimitación del Área Homogénea y apartado de Deberes Urbanísticos) con la tramitación jurídico-administrativa que ello conlleve.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54	
<b>Observaciones</b>		Firmado	30/07/2021 14:44:28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>		<b>Página</b>	



**B. Con respecto al informe solicitado a la Sección de Valoraciones de esta GMU.**

Por otro lado, 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 sustituirse por su equivalente en metálico en atención a lo recogido en el artículo 55º.3. b) se ha solicitado su valoración a la Sección de Valoraciones de esta Gerencia con fecha 5 de abril del presente.

Con fecha 7 de mayo 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.**

Se recuerda que en cumplimiento del artículo 139º-2 (tb 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 Unidad de Ejecución.**

Tal y como se ha explicado en el punto 4.3, en informes previos 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 plantee”.*

Con objeto de lograr la efectiva consecución del fin de la Unidad de Actuación, es decir la apertura viaria del Pasaje, se ha incluido en el apartado quinto de *Deberes Urbanísticos* que la continuación del Pasaje Trigueros, y en concreto al superficie correspondiente a 50,80 m<sup>2</sup> será objeto de cesión y urbanización por parte de los propietarios. También se ha delimitado la mencionada Unidad de Ejecución, que se desarrollará mediante Proyecto de Reparcelación de propietario único. La Unidad de Ejecución coincidirá en su delimitación con el Área Homogénea y 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 la modificación que se pretende y por tanto lo que dota de sentido al aumento de techo que se propone, se entendía

Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54 30/07/2021 14:44:28
Observaciones		Página	17/21
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>		





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

necesario incluir en 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.

En respuesta a lo solicitado el **apartado 1** del punto *Quinto. Deberes Urbanísticos* de la Normativa se acepta e incluye dicho condicionante, necesario para llevar a efecto esta ME PGOU. Este condicionante deberá quedar inscrito en el registro de la propiedad y la publicación quedaría condicionada a la presentación de dicha inscripción. Esta condición deberá constar en el Acuerdo de Aprobación definitiva de esta ME.

#### E. Inclusión de un apartado de Gestión en el documento de Mod PGOU.

Finalmente, a efectos de recapitulación, el documento ha incluido en el apartado Quinto de Deberes Urbanísticos las cuestiones requeridas en el anterior informe si bien algunas requieren de algún ajuste que se incluye en la propuesta de este informe.

- El cálculo de la media dotacional
- La cesión del 10%
- La delimitación de la Unidad de Ejecución.
- Que 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.

18

También se menciona que en el contexto del Proyecto de Reparcelación se resolverán:

- La formalización del complejo inmobiliario propuesto para el ámbito del suelo, el vuelo y el subsuelo sobre la nueva apertura del pasaje Trigueros.
- La formalización de las cesiones.

#### F. Documentos económicos.

Con respecto a los documentos económicos que exige la LOUA y que se explicaron y solicitaron en el informe emitido por este Departamento en mayo de 2020:

- El **estudio económico-financiero**: tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación mediante la programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.
- La **memoria o informe de sostenibilidad económica**: este documento analiza el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Código Seguro De Verificación	JLz5DU40Utw+t42Au90Kig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54	
Observaciones		Firmado	30/07/2021 14:44:28	
Url De Verificación	Página		18/21	
	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU40Utw+t42Au90Kig==			



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

- La **memoria de viabilidad económica**: está enfocada a concretar la rentabilidad de la actuación; es la relación entre el rendimiento bruto y la inversión total.

Este último documento podrá incorporarse como un apartado independiente pero dentro del Estudio Económico-Financiero.

Se han incluido en el documento un apartado de Estudio Económico-Financiero y la Memoria de Viabilidad Económica así como un apartado Informe de Sostenibilidad Económica. El Estudio Económico-Financiero deberá incluir los costes de las obligaciones propias de la Actuación de dotación que nos ocupa.

## 6. PROPUESTA

Puesto que, según lo expuesto en el presente informe, se ha dado cumplimiento a los requerimientos en relación con el anteriormente emitido por este Servicio:

- Se ha delimitado la correspondiente Área Homogénea así como la Unidad de Ejecución a efectos de gestión en el Plano 02-a.
- Se ha completado el apartado de *Deberes Urbanísticos* según lo expuesto en el anterior informe.
- Se han incluido los documentos económicos recogidos en la LOUA y en el 22º del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

19

Se propone, previo a los trámites jurídicos y administrativos que sean oportunos, someter a aprobación inicial:

La **Innovación del PGOU de Málaga de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva** que se tramita para las parcelas de calle **Compás de la Victoria nº 5, calle Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10 y calle Hernando de Zafra nº 5 y 7**, cuyo **objeto** es realizar una renovación urbana de todo ese ámbito, conformado actualmente por el edificio protegido de Compás de la Victoria nº 5 y diversos solares colindantes pendientes de ejecución junto con la ejecución de la continuidad del Pasaje Trigueros.

La renovación urbana propuesta supone:

- Un aumento de la edificabilidad dando lugar a una Actuación de Dotación con los deberes que ello conlleva.
- La implantación del uso hotelero sobre los edificios que se ejecuten.
- La agregación de las parcelas que conforman el ámbito.

Código Seguro De Verificación	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 16:07:54 30/07/2021 14:44:28
Observaciones		Página	19/21
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>		





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

- La apertura viaria del Pasaje Trigueros dando cumplimiento a las determinaciones del PGOU de 1983 y su posterior traslación al PEPRI Centro.

Y todo ello según los términos expuestos en el presente informe y según la documentación presentada el 16 de junio del presente 2021.

Hacer constar que, previo a la apertura del trámite de Información al Público del documento se deberá:

- Incluir todo el ámbito de la actuación en la delimitación de Área Homogénea pues las parcelas se van a agrupar en una y además se maclan por el subsuelo con la parcela de edificio de calle Compás de la Victoria nº 5.
- Incorporar al documento la Ficha del nuevo SUNC que se genera, que se adjunta a este informe con la denominación de SUNC-O-C.2 “Pasaje Trigueros”. Este extremo se deberá incluir tanto en la memoria como en el apartado *Segunda* de la Normativa relativo a la clasificación del suelo así como en cuanta documentación gráfica corresponda del documento.
- Modificar el apartado relativo a la agregación parcelaria unificándolo con la remodelación urbana, separado de la Unidad de Explotación e incorporando las cuestiones que mejoran el entorno del BIC según lo expuesto en el punto 4.2 del presente.
- Modificar el apartado *Quinta.3 Cesiones del Suelo Dotacional*. Según lo expuesto en el apartado 5.A del presente informe e incluir el siguiente texto normativo:

*Tal y como consta en la Memoria de este documento, todo el entorno está ocupado por la edificación lo que imposibilita la obtención de suelo dotacional. Por ello y en aplicación del art. 55.3º) LOUA, procede la sustitución de la cesión por su equivalente en efectivo. Dado que esto supone unas obligaciones para el municipio en cumplimiento del artículo 139º de la LOUA, durante el proceso de tramitación se podrá aportar el suelo correspondiente a las cesiones. Dicho local deberá tener la calificación de Equipamiento. Esta incorporación supondrá una adaptación de la documentación que conforma esta ME PGOU (delimitación del Área Homogénea y apartado de Deberes Urbanísticos) con la tramitación jurídico-administrativa que ello conlleve.*

- Incluir en el apartado de *Usos* de la Normativa que las fachadas a calle Cristo de la Epidemia no deben ser traseras y buscarán su integración con el carácter comercial y de tránsito que la caracteriza. También se incluirá que estos espacios 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.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego Paula Cerezo Aizpun	Firmado Firmado	30/07/2021 16:07:54 30/07/2021 14:44:28
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	20/21
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>		





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

El apartado 9 de la Normativa denominado *Tratamiento de Cubiertas* deberá sustituirse e indicar que la ordenación de las cubiertas deberá responder al parcelario original y los distintos elementos de instalaciones, ascensores o auxiliares de la piscina deberán tener en cuenta el impacto visual que generan y deberán plantearse en cumplimiento del art 19º de la Ley de Patrimonio, ocultos, ordenados e integrados en el entorno. La descripción de estos paños de cubiertas propuestos se eliminará por tanto del documento, así como los volúmenes indicativos que tratan de resolver estos extremos. Si bien se admite el uso de piscina sobre la planta ático de las parcelas de Hernando de Zafra, dada la relación de los cuerpos necesarios para instalaciones con el desarrollo del proyecto de obra, se trasladará la resolución de esta cuestión al trámite de licencias de obras según lo expuesto en el presente informe.

- Se deberá eliminar del *apartado 4. Deber de Ejecución* de la normativa la frase de *bastará que en los proyectos de edificación se especifique mediante una separata las características de las obras del Pasaje o si fuese necesario mediante Proyecto de Obras Públicos Ordinarias.*

Dicha frase se sustituirá por: *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* puesto que la normativa al respecto solicita ese tipo de proyecto como mínimo para estas intervenciones urbanas según el artículo 4º de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

- El Estudio Económico-Financiero deberá incluir los costes de las obligaciones propias de la Actuación de dotación que nos ocupa.

Será necesario recabar informe de la Consejería de Cultura

Dar traslado al Servicio de Valoraciones al escrito-alegación presentado el 16 de junio del presente.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE  
PLANEAMIENTO y GESTIÓN

LA ARQUITECTA MUNICIPAL  
Fdo.: Paula Cerezo Aizpún

Fdo.: Elena Rubio Priego

<b>Código Seguro De Verificación</b>	JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	30/07/2021 16:07:54	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	30/07/2021 14:44:28	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	21/21	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JLz5DU4OUtw+t42Au9OKig==</a>			