



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

Ref:- I-ME PGOU nº 34 Cl Compás de la Victoria 5_Montana-Pje Trigueros(5)_Al_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: **Cl 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. INFORME

Con fecha **30 de julio del presente 2021** se emite informe técnico que propone, previo a los trámites jurídicos y administrativos que sean oportunos, someter a aprobación inicial el documento de Modificación de Elementos del PGOU Pormenorizada que nos ocupa.

Dicho informe indica además una serie de subsanaciones que deben incorporarse al documento previo al trámite de Información al Público.

1

Desde dicho momento se han realizado con respecto a este expediente **los siguientes trámites:**

- Con fecha **10 de septiembre del presente 2021 recae aprobación** por Junta de Gobierno Local **al Proyecto de Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34** del PGOU que afecta a los inmuebles sitios 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.
- El **13 de septiembre se remitió** el documento a la Sra. Secretaria 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 **21 de septiembre** se recibe por parte del **Grupo Municipal Adelante Málaga-Podemos una enmienda** al mencionado Acuerdo de la JGL.

Paralelamente a la aprobación del proyecto por la JGL, el documento se remite con **fecha 27 de septiembre** a la Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía dentro del trámite de

Código Seguro De Verificación	tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	22/11/2021 15:12:45
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	22/11/2021 15:01:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/11/2021 13:42:41
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==		





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

Consultas Previas al que se refiere el artículo 13º 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.*

Diez días antes, el 17 de septiembre se había presentado por el promotor del expediente una memoria explicativa del proyecto según el artículo 13.3º del Decreto en relación a las posibles afecciones sobre la salud de la ciudadanía, que es lo que se remite a la Consejería junto con el Modelo recogido en el Anexo IV del mismo.

En respuesta a dicha solicitud el pasado 13 de octubre se recibe informe de la Consejería de Salud y Familias. En él se expone que tras analizar por los técnicos la correspondiente documentación se considera que en la Memoria se han analizado y valorado adecuadamente los posibles impactos sobre la salud, por lo que la modificación prevista no tiene 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.

Dado que dicha **memoria resumen** se remitió a este Departamento para su tramitación **se procede a incluirla como un anexo más de la documentación que se propone para aprobación inicial.**

2

Finalmente, también de modo paralelo se presenta por parte del interesado el día **20 de septiembre, nueva documentación** para subsanar las cuestiones que se solicitaban **previo al trámite de información al público.**

La documentación aportada sin embargo, salvo error u omisión, únicamente incluye la parte gráfica de la documentación (2_Innovacion P.G.O.U. Doc 3 doc.grafica normativa PL29-20) así como las Fichas catastrales y las escrituras de propiedad (3_Innovacion P.G.O.U. Anexo 1 escrituras PL29-20) pero no consta la Memoria y Normativa del documento ni el resto de los Anexos.

En cualquier caso se incluyen a continuación para conocimiento las subsanaciones solicitadas:

I. AJUSTES EXIGIDOS PREVIO AL TRÁMITE DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO

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.

Código Seguro De Verificación	tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	22/11/2021 15:12:45
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	22/11/2021 15:01:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/11/2021 13:42:41
Observaciones		Página	2/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==		





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

- 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. 55.3ª) 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 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.

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.*

Código Seguro De Verificación	tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	22/11/2021 15:12:45
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	22/11/2021 15:01:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/11/2021 13:42:41
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==		





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

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.

Pasamos a continuación a analizar las Enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Adelante Málaga-Podemos al Acuerdo de la JGL:

II. ENMIENDAS PRESENTADAS AL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU.

El documento presentado plantea **dos enmiendas**. La **primera** de ellas hace referencia al inmueble protegido con Protección Arquitectónica Grado I sobre el que hace una detallada descripción de los especiales valores que dieron lugar a su protección, obtenida de la Ficha del Catálogo de Edificios protegidos. A continuación expone que la modificación propuesta *no es compatible con la protección de los valores patrimoniales en el ámbito seleccionado del BIC del Conjunto Histórico de acuerdo con los artículos 29º, 30º y 31º de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, puesto que no contribuye a ordenar los desniveles de alturas, sino que los fija o los crea donde no los hay, no respeta la trama histórica y no evalúa su impacto sobre el Conjunto Histórico, no presenta la documentación de los artículos y recoge contradicciones en ellos.*

Finalmente añade que se vulneran los principales objetivos del Centro Histórico recogidos en el artículo 3º de su normativa, así como el artículo 46º de la Constitución Española relativo a la conservación del patrimonio.

En respuesta a dicha enmienda se expone que los valores del edificio de Compás de la Victoria nº 5 que se describen meticulosamente en el texto aportado deben ser conservados pues se trata de un inmueble que cuenta con protección arquitectónica Grado I, y a su normativa específica de protección se debe acoger el proyecto de uso hotelero que sobre el mismo se proponga.

A este respecto la memoria de la Modificación incluye la Ficha del Catálogo que le es de aplicación. Por otro lado la memoria realizada de oficio, así como la aportada por el promotor de la propuesta, incluyen en todo momento la condición de edificio protegido del

Código Seguro De Verificación	tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	22/11/2021 15:12:45	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	22/11/2021 15:01:02	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/11/2021 13:42:41	
Observaciones		Página	4/10	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==			



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

inmueble principal. El apartado 2.1 de la Memoria Justificativa comienza precisamente con la exposición de dicho condicionante, haciendo mención expresa al jardín protegido que lo acompaña:

2.1 MODIFICACIÓN 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,

Y ese mismo apartado continúa con respecto a la implantación de uso de hospedaje:

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.

Por lo que la implantación del uso solo será viable si conservan y mantienen los valores que dieron lugar a su protección, cuestión esta que viene expresamente reflejada en las observaciones de la Ficha del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro de aplicación.

5

Con respecto a la protección del entorno urbano, la apertura viaria que propone el documento viene recogida en el PGOU de 1983, es decir resulta anterior a la incoación del ámbito del Conjunto Histórico y su incorporación al Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz. Por otro lado dicha apertura mejora y facilita las conexiones peatonales del barrio conectando unas vías, el Compás de la Victoria y Cristo de la Epidemia, que tienen un tráfico rodado importante.

No ocurre así con los solares, que efectivamente deben exponer y justificar la mejora que su agregación supone para el entorno urbano. En este sentido esta administración entiende que nos encontramos ante un contexto de proyecto de remodelación urbana de los recogidos expresamente como excepción a las agregaciones parcelarias en el artículo 31º de la LPHA. En ese sentido los solares lo son desde al menos el año 2008 y suponen para el entorno problemas de salubridad y la visión de una ciudad sin consolidar. La actuación de renovación urbana elimina estos solares, realiza una nueva conexión peatonal, construye la volumetría que remata la esquina de la calle Hernando de Zafra y mantiene en uso un edificio protegido con su correspondiente jardín.

A pesar de ello el proyecto debe incorporar, y así lo recoge la documentación, elementos que diferencien las parcelas originales, que por otro lado hace tiempo que se agregaron de facto pues

Código Seguro De Verificación	tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	22/11/2021 15:12:45
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	22/11/2021 15:01:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/11/2021 13:42:41
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==		





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

son solares desde antes de la inscripción del BIC Centro Histórico en 2012. Tanto la memoria del documento en el apartado de Normativa como la planimetría recogen que las fachadas hacia calle Cristo de la Epidemia deberán tener un acabado que diferencie las parcelación original:

10.- Composición de fachadas

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

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

La **segunda** enmienda expone argumentos directamente contra el objeto mismo de la Modificación que es el aumento de la edificabilidad. Se expone que la modificación que se propone no viene suficientemente justificada y que *no se ofrece motivación alguna que justifique la elevación de plantas salvo mayor valor que se da a la manzana propiedad del promotor del expediente.*

6

En respuesta a dicha enmienda debemos aclarar que la modificación recoge una justificación bastante exhaustiva, como pasaremos a detallar a continuación, de los objetivos que se pretenden con la misma. La motivación que promueve esta iniciativa surge de la intención de implantar en el actual edificio protegido de calle Compás de la Victoria un hotel de categoría suficiente para que ello suponga una mejora en el entorno urbano en el que se ubica. La propuesta plantea un hotel de 5 estrellas GL y por ello tiene las necesidades de servicios, nº de habitaciones y personal que se detallan en el apartado 4.1 de la memoria Interés social de la construcción de un hotel de gran lujo en el Barrio de la Victoria. Dicho epígrafe incluye un estudio detallado de las necesidades de dichos establecimientos hoteleros según su normativa sectorial así como de previsiones de superficies para albergar estas necesidades.

Sin embargo es cierto lo expuesto por la enmienda que nos ocupa; las modificaciones del planeamiento deben venir siempre motivadas por el interés público y por las mejoras que supongan para la ciudadanía en general y no para los intereses particulares. Por ello el aumento de la edificabilidad que se propone debe estar compensado suficiente y equilibradamente con respecto al interés general. Desde esta Administración así se considera y se justifica en los documentos que componen la Modificación. Sin embargo, puesto que se ha presentado la

Código Seguro De Verificación	tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	22/11/2021 15:12:45
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	22/11/2021 15:01:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/11/2021 13:42:41
Observaciones		Página	6/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==		





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

enmienda expuesta, consideramos necesario realizar una recopilación y exposición de las compensaciones y mejoras que supone la presente propuesta.

Se exponen a continuación y analizan pormenorizadamente:

1. Cesión del 10% del aumento del aprovechamiento en concepto de participación de la comunidad en plusvalías (cumplimiento artº 51º.C y 55º.2 LOUA).

A este respecto se ha solicitado informe interno a la Sección de Valoraciones de esta Gerencia habiéndose determinado por ésta 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. Ello supone que se deberá abonar en metálico la cantidad del 10% del incremento multiplicado por la tasación aportada en concepto de indemnización económica sustitutoria.

2. Aportar los suelos necesarios de dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente.

Esto supone la obligación por parte del promotor de aportar los suelos correspondientes a 220 m²s calificados de equipamiento, al objeto de que se pueda implementar en el área cercana el equipamiento que compense el aumento de la edificabilidad propuesta.

3. Ceder y urbanizar la continuación del Pasaje Trigueros.

El promotor del hotel deberá ceder gratuitamente el trozo del pasaje que se ubica en la parcela de calle Cristo de la Epidemia nº 8-10 y urbanizarlo para que conforme un espacio peatonal con calidad urbana suficiente para 'invitar' a su uso por la ciudadanía, tal y como se recoge en la normativa del documento. Para ello los materiales y las aperturas de la planta baja en ese punto deberá tener accesos de modo que no conformen traseras y evitar los usos degradantes del mismo. En definitiva lograr una conexión urbana peatonal amable y accesible entre las calles principales.

4. Rehabilitar el inmueble conforme la protección arquitectónica Grado I a la que está sujeta y lo recogido en su correspondiente Ficha y normativa específica.

Según lo anteriormente expuesto en relación a la primera enmienda el edificio se adaptará al uso pero siempre manteniendo las características arquitectónicas y decorativas que dieron lugar a su protección. Y todo ello según lo recogido específicamente en la Ficha de aplicación.

5. Obligación de mantener el uso de hotel de 5 estrellas gran lujo al menos durante 12 años.

Código Seguro De Verificación	tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	22/11/2021 15:12:45	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	22/11/2021 15:01:02	
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/11/2021 13:42:41	
Observaciones		Página	7/10	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==			



Se les impone la misma obligación que el vigente PGOU impuso a los hoteles que se habían beneficiado de aumentos de edificabilidad durante la aplicación del PGOU del 1997, que permitía para incentivar el uso hotelero un aumento inmediato por normativa del 25%.

A estas obligaciones que adquiere el promotor interesado se añaden las siguientes mejoras relativas a la ordenación que, a juicio de esta administración supone la remodelación del entorno urbano:

6. Eliminación de los 4 solares existentes que rodean el ámbito y que llevan sin construir desde al menos 2008.
7. 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.
8. 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.
9. Obligación de incluir las instalaciones del hotel de manera ordenada, oculta e integrada en cumplimiento del artículo 19º de la Ley de Patrimonio.
10. Obligación de ubicar un uso en la planta baja hacia calle Cristo de la Epidemia que genere actividad urbana.

En cualquier caso, puesto que dada la presentación de las enmiendas que nos ocupan, dichas compensaciones, mejoras urbanas y aportaciones a la ciudad no quedan suficientemente claras en la documentación que nos ocupa, se procede a incorporar el presente listado y exposición detallada de las mismas en un nuevo apartado que se añade a la Memoria redactada de oficio como **Resumen de Compensaciones y Mejoras aportadas por esta Modificación del PGOU.**

Mencionar a este respecto que el informe técnico emitido para la Formulación de la presente solitaba, en su **punto 4.2**, la siguiente subsanación de la memoria, que deberá cumplimentarse previo al trámite de Información al Público:

4.2. 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	tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	22/11/2021 15:12:45
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	22/11/2021 15:01:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/11/2021 13:42:41
Observaciones		Página	8/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tLkMgjCzulNJgBpyx740yg==		





- 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.

Y con respecto a los **usos hacia calle Cristo de la Epidemia:**

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 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.

Código Seguro De Verificación	tLkMgjCzulNjgBpyx740yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	22/11/2021 15:12:45
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	22/11/2021 15:01:02
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	22/11/2021 13:42:41
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tLkMgjCzulNjgBpyx740yg==		





2. PROPUESTA

En base a lo informado se considera que se han aclarado las cuestiones recogidas en la enmienda.

Teniendo además en consideración que se deberán subsanar todas las cuestiones solicitadas en los informes técnicos y jurídicos emitidos previos a la Formulación del Proyecto, que en base a la enmienda presentada se incluirá en la Memoria redactada de oficio un apartado más explicativo de las mejoras para la ciudadanía que se denomine: **Resumen de Compensaciones y Mejoras aportadas por esta Modificación del PGOU**. Y que se deberá incorporar también, a petición de la Consejería de Salud y Familias, la Memoria-Resumen elaborada por el interesado justificativa de la no necesidad de sometimiento al trámite del impacto en la Salud.

Por todo ello se propone, en base al informe técnico ya emitido al efecto de fecha 30 de julio del presente, **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**, según documentación presentada el 16/06/2021, 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 edificación junto con la ejecución de la continuidad del Pasaje Trigueros.

Puesto que la documentación que se someta al trámite de Información al Público será la que deba subsanarse con las cuestiones solicitadas en el informe técnico emitido el 30 de julio de 2021, en esa documentación se incorporarán también tanto el nuevo apartado de **Resumen de Compensaciones y Mejoras aportadas por esta Modificación del PGOU** como el Anexo que incluya la **Memoria-Resumen** solicitada durante el trámite del Impacto en la Salud.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO y GESTIÓN
Fdo.: Elena Rubio Priego

LA JEFA DE SECCIÓN DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Fdo.: Dolores Jiménez Ruíz

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Fdo.: Paula Cerezo Aizpún

Código Seguro De Verificación	tLkMgjCzulNjgBpyx740yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	22/11/2021 15:12:45
	Dolores Jiménez Ruíz	Firmado	22/11/2021 15:01:02
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	22/11/2021 13:42:41
Observaciones		Página	10/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tLkMgjCzulNjgBpyx740yg==		

