



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: Sub doc y adaptación a LISTA

1. ANTECEDENTES

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

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

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

- Con fecha **10 de septiembre del 2021** recae **aprobación** por Junta de Gobierno Local al **Proyecto de Modificación de Elementos Pormenorizada** nº 34 del PGOU
- El **13 de septiembre del 2021** se remitió el documento a la Secretaría General del Pleno, a fin de que lo trasladase a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda, abriéndose un **plazo de cinco días para la presentación de enmiendas** en la citada Comisión.
- El **21 de septiembre del 2021** se recibe por parte del **Grupo Municipal Adelante Málaga-Podemos una enmienda** al mencionado Acuerdo de la JGL.
- El **17 de septiembre del 2021** se presenta por el promotor del expediente una memoria explicativa del proyecto según el artículo 13.3º del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad*

Código Seguro De Verificación	N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	08/02/2022 12:25:00
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	08/02/2022 12:10:43
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	08/02/2022 12:08:23
Observaciones		Página	1/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==			





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

Autónoma de Andalucía en relación a las posibles afecciones sobre la salud de la ciudadanía, que se remite con **fecha 27 de septiembre del 2021** a la **Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía** junto con el Modelo recogido en el Anexo IV del mismo decreto y dentro del trámite de Consultas Previas al que se refiere el artículo 13º.

- En respuesta a dicha solicitud el pasado **13 de octubre del 2021** se recibe informe de la Consejería de Salud y Familias. En él se expone que “ (...) la modificación prevista no tiene 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 esa Consejería.
- Con fecha **22 de noviembre de 2021** se emite informe técnico desde este Servicio en el que se da respuesta a la enmienda presentada por el Grupo Adelante Málaga-Podemos y se propone la aprobación inicial del documento que nos ocupa. Indica a su vez que previo a la apertura del trámite de información al público se deberá aportar documento que subsane las cuestiones recogidas en el informe de fecha 30 de julio de 2021 así como otras cuestiones derivadas del informe de Impacto en la Salud y de la propia enmienda presentada.
- Con fecha **23 de noviembre de 2021** se realiza informe propuesta y se remite el expediente a la Secretaría General de este Ayuntamiento el 30 de noviembre de 2021 para informe preceptivo. Sin embargo el 4 de enero del presente 2022 se recibe informe en el que se indica, entre otras cuestiones, que antes de proceder a la aprobación inicial del documento deben subsanarse todas las cuestiones pendientes a nivel documental.
- De modo paralelo se había presentado por parte del interesado, el día **20 de septiembre de 2021, nueva documentación** que incluía las cuestiones solicitadas a subsanar previo al trámite de información al público (según informe técnico de fecha 30-07-2021), sin embargo no consta en este Departamento la documentación completa de ese momento.

Finalmente el **28 de diciembre de 2021** se presenta la documentación de nuevo, añadiendo a las cuestiones ya subsanadas, las incorporaciones solicitadas desde el mes de septiembre hasta esa fecha, al objeto de poder proceder a la Aprobación Inicial y el posterior trámite de Información al Público.

La **documentación de la Innovación fechada como DICIEMBRE 2021** es la que se informa mediante el presente informe.

Código Seguro De Verificación	N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	08/02/2022 12:25:00
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	08/02/2022 12:10:43
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	08/02/2022 12:08:23
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==		





Como aspecto relevante que afecta al presente documento cabe advertir que **en fecha 23 de diciembre de 2021 entra en vigor la nueva ley urbanística de Andalucía, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**, conocida por su acrónimo **LISTA**, derogando expresamente, entre otras, la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, normativa vigente en el momento de la redacción de la presente Modificación de Elementos.

2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. NORMATIVA APLICABLE

En base al cambio normativo expuesto en el apartado de *Antecedentes* anterior, debemos dejar constancia expresa de que, puesto que este expediente obtuvo aprobación del Proyecto por la Junta de Gobierno Local el pasado 10 de septiembre de 2021, es decir previo a la aprobación de la mencionada Ley, continuará su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias vigente en ese momento.

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

A su vez todas las alusiones al articulado de la LOUA también deberán actualizarse con respecto a la nueva ley urbanística. En este sentido, dentro del **Régimen de las Actuaciones de Transformación Urbanística**, los *Deberes de las Actuaciones de Reforma Interior* vienen expresamente recogidos en el artículo 28º y son equivalentes a los ya contemplados en la documentación que se informa por lo que será únicamente una adaptación de la nomenclatura, eliminando la distinción de categoría de Suelo Urbano.

Por otro lado con respecto a la ordenación del ámbito de la presente Actuación de Mejora Urbana, se indica que esta Innovación del PGOU se propone *ordenada*, es decir incluye la ordenación pormenorizada, como también la incluía el Proyecto que fue objeto de aprobación en Junta de Gobierno Local.

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

Código Seguro De Verificación	N10pBjQgzTpAm7A0g0rg4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	08/02/2022 12:25:00
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	08/02/2022 12:10:43
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	08/02/2022 12:08:23
Observaciones		Página	3/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/N10pBjQgzTpAm7A0g0rg4A==			





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

La parte de la documentación técnica redactada de oficio se ha adaptado por este Servicio a los contenidos y clasificación del suelo de la LISTA; de esta forma, la ficha del suelo urbano no consolidado **SUNC-O-C.2 “Pasaje Trigueros”** a que se refería la documentación informada el 30 de julio de 2021, se sustituye ahora, por la que delimita y ordena una actuación de transformación urbanística de reforma interior denominada ATU-MU-O-C.1 “Pasaje Trigueros”.

Añadir que, entre los objetos de esta Modificación del PGOU, se encuentra la delimitación de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana, que permita la materialización de la conexión viaria entre C/ Cristo de la Epidemia y C/ Compás de la Victoria, a través de la apertura del Pasaje Trigueros, que ya previó en origen el PEPRI-Centro mediante la delimitación de una unidad de actuación que no llegó a desarrollarse, que se vio modificada en distintas ocasiones y que, en la actualidad, incluye a las fincas sitas en C/Cristo de la Epidemia nº 4, 6 y 10, si bien, el PGOU-2011 por error la delimita sobre las fincas nº 10 y 12.

La **delimitación del Área Homogénea** coincidiría en este caso con el ámbito de la Actuación de Transformación que nos ocupa.

Finalmente, y con respecto a la **Gestión** indicar que el documento deberá adaptarse y atenerse a lo dispuesto por el **artículo 109º de la LISTA** relativo a los *Ámbitos de las actuaciones asistemáticas*.

Pasamos a informar pues las subsanaciones efectuadas en la documentación desde el informe de 30 julio desde 2021, entendiendo que la documentación aportada es compatible con la necesaria para el desarrollo de la **ATU-MU-O-C.1 “Pasaje Trigueros”**.

3. DOCUMENTACION APORTADA POR EL PROMOTOR QUE SUBSANA LOS SUCESIVOS REQUERIMIENTOS

La última documentación aportada por el promotor de este expediente, con **fecha 28 de diciembre**, da respuesta a lo solicitado en cada uno de los trámites administrativos a los que se ha sometido el expediente.

Código Seguro De Verificación	N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	08/02/2022 12:25:00
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	08/02/2022 12:10:43
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	08/02/2022 12:08:23
Observaciones		Página	4/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==			





Al objeto de clarificar de dónde provienen los sucesivos requerimientos y ajustes de la documentación que nos ocupa, procedemos a realizar un resumen de los distintos momentos procedimentales y lo requerido en cada uno de éstos:

- I. Ajustes exigidos previo al trámite de información al público en el informe técnico emitido el 30 de julio de 2021 para proponer la Aprobación Inicial del Proyecto de Modificación de Elementos del PGOU.
- II. Ajustes exigidos por el informe-propuesta emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de este Departamento, para proceder a la Aprobación Inicial del Proyecto de Modificación de Elementos del PGOU.
- III. Inclusión de anexo, solicitado por la Consejería de Salud y Familias.
- IV. Inclusión de nuevo apartado en respuesta a las cuestiones planteadas en la enmienda del Grupo Municipal Adelante Málaga-Podemos. Se proponía su inclusión en la memoria redactada de oficio sin embargo se ha incluido a su vez en la aportada por el interesado. Apartado 4.8 del Documento 1 . IV Memoria Justificativa
- V. Subsanación de todos los anteriores requerimientos para completar la documentación previo a la inclusión del documento en el orden del día del Pleno del Ayuntamiento, a la vista del informe realizado por la Secretaría General del Pleno de este Ayuntamiento emitido el 4 de enero del presente 2022.

Se incluyen a continuación para conocimiento las subsanaciones solicitadas:

I. AJUSTES EXIGIDOS POR EL INFORME TÉCNICO DE 31 DE JULIO DE 2021 PREVIO AL TRÁMITE DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO

- 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.
- ✓ **Se da cumplimiento** mediante la incorporación de un nuevo **plano 02a** que incluye todas las parcelas en el ámbito del Área Homogénea, coincidente a su vez con la delimitación definitiva de la Unidad de Ejecución (que ahora deberá eliminarse en la adaptación a las LISTA por pasar a ser una Actuación Asistemática).
- 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

Código Seguro De Verificación	N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	08/02/2022 12:25:00
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	08/02/2022 12:10:43
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	08/02/2022 12:08:23
Observaciones		Página	5/12	
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==			





memoria como en el apartado *Segunda* de la Normativa relativo a la clasificación del suelo así como en cuanta documentación gráfica corresponda del documento.

- ✓ **Se da cumplimiento** incorporando el apartado *Segunda* dentro del Documento 2 que es relativo a la Normativa. También se incluye la ficha tanto en la normativa como en el plano 2a. (ahora tendrá que sustituirse por la nueva ficha de la ATU-MU-O-C.1 “Pasaje Trigueros”)
- 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.
- ✓ **Se ha dado cumplimiento** completando la Memoria Propositiva, que separa la exposición de lo que supone el Proyecto de Remodelación Urbana con respecto a las necesidades del proyecto hotelero.
- 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.

- ❖ En relación con este apartado **se ha incluido una propuesta alternativa**. El documento incorpora una justificación de la imposibilidad de materializar los 220 m²t correspondientes al suelo dotacional en un solar en el entorno próximo, debido a la consolidación de la barriada en la que se enclava la actuación. Por ello se indica que se acogen a la posibilidad que permite el artículo 55.3º de la LOUA de proceder a la sustitución de la cesión por su equivalente en efectivo. Dicha referencia habrá de ser sustituida por la prevista en el artículo 28º de la LISTA puesto en relación con el artículo 115-2º.
- 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.

Código Seguro De Verificación	N10pBjQgzTpAm7A0g0rg4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	08/02/2022 12:25:00
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	08/02/2022 12:10:43
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	08/02/2022 12:08:23
Observaciones		Página	6/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/N10pBjQgzTpAm7A0g0rg4A==			





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

- ❖ A esta cuestión **solo se le ha dado respuesta parcialmente** pues se indica en el apartado DOC 2 – Cuarta – 5 Usos que el uso al que se destinará la planta baja será el previsto en esta Innovación sin embargo el uso únicamente viene definido en el Anteproyecto que se adjunta pero que no es vinculante. Por ello dicha cuestión se sigue manteniendo y **se deberá subsanar** previo a **someter el documento al trámite de Información al Público.**
 - 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 ha dado cumplimiento** a los requerimientos incluyendo las cuestiones en el **Documento 2 de Normativa.**
 - 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 exige ese tipo de proyecto como mínimo para estas intervenciones urbanas según el artículo 4º de la Ordenanza Municipal de Urbanización.
- ✓ **Se da cumplimiento** con la rectificación solicitada.
 - El Estudio Económico-Financiero deberá incluir los costes de las obligaciones propias de la Actuación de Dotación que nos ocupa. (ahora sería Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana).
 - ✓ **Se ha dado cumplimiento** dentro del Estudio Económico Financiero incorporando un cuadro resumen de los costes desglosados que la presente actuación. Este cuadro que refleja la inversion total se engloba en un nuevo apartado que corresponde a la *Memoria de viabilidad económica* y que hace el requerido balance entre el rendimiento bruto y la inversión total.
- En el cuadro de Inversión se ha incluido, según lo requerido, los costes de las obligaciones propias de la Actuacion de Dotación, ahora Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, que nos ocupa. El que forme parte

Código Seguro De Verificación	N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	08/02/2022 12:25:00
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	08/02/2022 12:10:43
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	08/02/2022 12:08:23
Observaciones		Página	7/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==			





del Estudio Económico Financiero se entiende aceptable y acorde con el objeto de la mencionada memoria y dicha posibilidad se suele indicar en los informes técnicos emitidos por nuestra parte.

- ❖ Mencionar que existe **una errata** en este apartado pues se incluye un punto 2 de *Viabilidad Económica de la Actuación*, que es contradictorio con el punto 3 mencionado en el párrafo anterior de este informe correspondiente al *Estudio Económico Financiero*). Se deberá suprimir el apartado 2.

II. AJUSTES EXIGIDOS POR EL INFORME-PROPUESTA EMITIDO POR EL SERVICIO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO

En el punto CUARTO de los ACUERDOS adoptados por la JGL para la aprobación del Proyecto de Modificación del PGOU que nos ocupa se establecían la necesidad de completar la documentación previo a la información al público así como *cumplimentar los requisitos exigidos en el informe técnico de 30 de julio de 2021. Además deberá justificarse expresamente la monetización de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo y, en su caso, la del suelo con destino a uso dotacional y sistemas generales, tal y como exigen los artículos 54.2.b) y 55.3 a) de la LOUA, respectivamente.*

Y ello venía a colación de lo expresado en el punto 2º del informe-propuesta emitido previo a dicho Acuerdo que establecía: *2º.- En cuanto a la forma de ceder a esta Administración esos suelos, el artículo 55.3 de la LOUA en consonancia con el 54.2 b), prevén la posibilidad de que se monetice la cesión, tanto de la superficie de suelo destinada a dotaciones como la del 10% del aprovechamiento lucrativo, pero siempre y cuando se justifique en el planeamiento de forma motivada, aspecto éste que deberá recogerse expresamente en la documentación que se someta al trámite de información pública.*

Esta cuestión se ha justificado y motivado en un nuevo apartado que se ha incorporado al **Documento 1 de Memoria**. En concreto tal y como se indicó en puntos anteriores se ha añadido un **apartado 4.9 Compensación Económica Sustitutoria de las cesiones de suelo**.

En este apartado se exponen detalladamente tanto las cesiones del 10% del aprovechamiento medio, que corresponde al Ayuntamiento en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías, como el cambio propuesto en relación con la cesión del suelo dotacional y los sistemas generales, ya que en lugar de cederlos en un local se propone también su monetización.

- ❖ Únicamente mencionar que se ha detectado que en el **Documento 2** relativo a la *Normativa*, se mantiene en el punto *Quinta . 3 – Cesiones de Suelo Dotacional* la solución anterior de cesión de un local por lo que se deberá subsanar dicha errata previo a someter el documento al trámite de Información al Público.

Código Seguro De Verificación	N10pBjQgzTpAm7A0g0rg4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	08/02/2022 12:25:00
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	08/02/2022 12:10:43
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	08/02/2022 12:08:23
Observaciones		Página	8/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/N10pBjQgzTpAm7A0g0rg4A==			





III. INCLUSIÓN DE ANEXO. SOLICITADO POR LA CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS

Como ya se ha mencionado la Consejería de Salud indicó que *se incluyera, dentro de la presentación de la documentación para Aprobación Inicial, una copia de la memoria resumen presentada en dicha Consejería.*

El documento presentado incluye dos anexos que cumplimentan este requerimiento:

Anexo IV. Memoria de Impacto en la salud de la modificación del Plan General.

Anexo V. Contestación de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación farmacéutica.

IV. INCLUSIÓN DE NUEVO APARTADO EN RESPUESTA A LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN LA ENMIENDA DEL GRUPO MUNICIPAL ADELANTE MÁLAGA-PODEMOS

A raíz de las enmiendas formuladas se incluye un nuevo apartado en la Memoria Justificativa según lo solicitado por informe anterior de fecha 22 de noviembre de 2021:

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

También se amplía la justificación de cada una de las actuaciones que supone esta Modificación.

V. OBSERVACIONES REALIZADAS POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU INFORME DE 4 DE ENERO DE 2022.

El informe indica en resumen las siguientes cuestiones de carácter técnico:

- La necesidad de completar la documentación previa a la aprobación inicial por el Pleno incluyendo todos los documentos recogidos en el artículo 19º de la LOUA.
- La necesidad expresa de añadir la memoria de viabilidad económica.
- Indicar expresamente que las reglas de ordenación del procedimiento que se van a seguir, de conformidad con la Disposición transitoria tercera de la LISTA, serán en este caso las de la LOUA.
- Se deberá acreditar la representación de las personas que actúan en nombre de CPS Integración de Recursos, S.L.
- Se incluirán también los antecedentes al expediente anteriores al 16 de junio de 2020.

Para estas dos últimas cuestiones nos remitimos el informe del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento.

Con respecto a las demás solicitudes realizadas por la Secretaría General, como se viene exponiendo en el presente informe, se ha dado respuesta al requerimiento de completar la documentación, a la que se le han añadido también varios anexos, incluyéndose a su vez la memoria de viabilidad económica requerida.

Código Seguro De Verificación	N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	08/02/2022 12:25:00
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	08/02/2022 12:10:43
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	08/02/2022 12:08:23
Observaciones		Página	9/12	
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==			





Al apartado relativo a los cambios que supone la entrada en vigor la nueva Ley urbanística de Andalucía recientemente aprobada ya se ha dado respuesta en el punto 2 de este informe.

En relación a que el **contenido documental del expediente** previsto en el artículo 19º, y que el **informe de viabilidad económica** previsto en el artículo 22.5º TRLSRU, deba formalizarse por el personal de esta GMU se realiza la siguiente aclaración: con respecto al distinto tratamiento que le otorga la LOUA a la iniciativa privada en el artículo 32.1.1ª, se considera que ello se debe a que una Modificación de un Plan General de Ordenación Urbana conlleva necesariamente la alteración de documentos específicos del PGOU, como son sus planos de calificación, o clasificación del suelo, en su caso, y de la Ficha Urbanística que le corresponde al ámbito. Para este expediente de hecho se ha elaborado por los técnicos de este departamento una ficha *ex novo* para la delimitación y ordenación de una nueva ATUMU, cuestión que por razones obvias no puede ser realizada por los interesados o por ningún equipo técnico externo a los municipales. Entendemos por tanto, y así se ha venido aplicando, que por ello la LOUA le otorgaba un diferente tratamiento a las Modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

Finalmente mencionar con respecto al **informe del Servicio de Valoraciones** que éste se deberá recabar en el trámite de Información al Público junto con los informes sectoriales que se deben solicitar, que se recuerda es únicamente el de la Delegación en Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. OTRAS CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

La ordenación que se propone se ha justificado en los anteriores informes emitidos por este Servicio sin embargo se hace necesario dejar constancia de dos aspectos:

Por un lado en relación **a las instalaciones y la previsión de placas solares** que indica el documento, debido a la relación tan estrecha del proyecto de edificación con la ubicación de las mismas, sumado a la complejidad que ya conlleva el expediente que nos ocupa, será en el contexto del correspondiente trámite de licencias donde se valore la idoneidad y ubicación exacta de las instalaciones y, en su caso placas solares. Todo ello previo informe de la **Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico** de la Junta de Andalucía en cumplimiento del artículo 29.4 de la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía*, por estar el inmueble en el ámbito inscrito en el **Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz** como Bien de Interés Cultural en la categoría de **Conjunto Histórico**.

Código Seguro De Verificación	N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	08/02/2022 12:25:00
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	08/02/2022 12:10:43
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	08/02/2022 12:08:23
Observaciones		Página	10/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==			





Por otro lado con respecto a las alturas libres entre forjados en el cuerpo edificatorio con fachada hacia calle Cristo de la Epidemia, en anteriores informes se indicó que la planta 4ª no podía generar nuevas medianeras. Las alturas libres que son necesarias para que eso no se produzca son de 2.80 m. alturas que se ven avaladas por el artículo 12.4.3 que determina *La altura libre de plantas altas tendrá un mínimo de 3,00 metros en PEPRI Centro y 2,80 en Trinidad Perchel. No obstante, sobre esta condición prevalecerá la de que las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas y de cornisas en todas sus plantas y en el conjunto de la fachada de calle. Esta condición prevalecerá sobre la de la altura de la calle, y sobre las alturas libres mínimas de las plantas.*

Esta altura sin embargo no podrá ser inferior a los 2,80 m. mencionados y tampoco podrán obviamente generarse nuevas medianeras **por lo que estas dos condiciones serán imprescindibles para la materialización de la planta cuarta hacia calle Cristo de la Epidemia.** Cuestión que deberá recogerse expresamente en el Acuerdo de Aprobación.

5. PROPUESTA

Habiéndose aclarado y subsanado todas las cuestiones solicitadas en los informes técnicos y jurídicos emitidos así como las cuestiones recogidas en la enmienda y relativas al Impacto en la Salud, y previo informe del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento, se propone la aprobación inicial de la Modificación de Elementos del PGOU que delimita y ordena una Actuación de Transformación Urbana, denominada **ATU-MU-O-C.1 “Pasaje Trigueros” conforme a la documentación presentada el 28 de diciembre de 2021 y conforme a la documentación redactada de oficio fechada como FEBRERO 2022.**

Deberá requerirse al interesado para que **aporte la documentación técnica debidamente adaptada** a la nomenclatura y clasificación de suelo de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (LISTA)*, así como corregidas las pequeñas erratas detectadas, con carácter previo al sometimiento del expediente al trámite de información pública.

Simultáneamente a dicho trámite **se requerirá informe de la Consejería competente en materia de Cultura y del Servicio de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas** de esta Gerencia en relación a la monetización del suelo correspondiente a la cesión de dotaciones que la actuación demanda.

Código Seguro De Verificación	N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==		
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Estado	Fecha y hora
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	08/02/2022 12:25:00
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	08/02/2022 12:10:43
Observaciones		Firmado	08/02/2022 12:08:23
Url De Verificación	Página 11/12		
	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==		





Junto con el proyecto para la obtención de la licencia de obras, deberá aportarse Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización; siendo requisito para dicha obtención que las parcelas a edificar hayan obtenido la condición de solar conforme al artículo 13.3º de la LISTA o se garantice la adquisición durante el proceso edificatorio.

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	N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	08/02/2022 12:25:00
	Dolores Jiménez Ruíz		Firmado	08/02/2022 12:10:43
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	08/02/2022 12:08:23
Observaciones		Página	12/12	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/N10pBjQgzTpAm7AOg0rg4A==			

