

Secretaría General del Pleno

Este Ayuntamiento, al punto que se indica de la reunión que igualmente se detalla, adoptó el siguiente acuerdo.

## SESIÓN ORDINARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 24 DE FEBRERO DE 2022.

### PUNTO Nº 13.- DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA Nº 34 DEL PGOU QUE AFECTA A LOS INMUEBLES SITOS EN CALLE COMPÁS DE LA VICTORIA Nº 5, C/ HERNANDO DE ZAFRA Nº 5 Y 7 Y C/ CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8 Y 10

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció el Dictamen de la Comisión de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad, de fecha 14 de febrero de 2022, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la propuesta referenciada, de 8 de febrero de 2022, cuyo texto se transcribe a continuación:*

**“Expediente:** Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU-. PL 29/2020.

**Tramitación:** de oficio.

**Solicitante:** CPS Integración de Recursos S.L.

**Representante:** D. Ignacio Gutiérrez Tocino.

**Situación:** C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10.

**Referencias catastrales:** 3858314UF7635N001YP.- 3858311UF7635N001EP.- 3858310UF7635N0001.- 3858320UF7635N001UQ.- 3858322UF7635N001WQ.

**Junta Municipal de Distrito nº:** 1-Centro

**Asunto:** Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

**PROPUESTA QUE FORMULA EL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.**

**Resulta que con fecha 8 de febrero de 2022 ha sido emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión del siguiente tenor literal:**

**“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico municipal consistente en la siguiente propuesta de aprobación inicial de Modificación de Elementos del PGOU:**

**RESULTANDO** que el Plan Especial de Protección y Reforma Interior y Catálogo de Elementos Protegidos del Centro Histórico de Málaga (Peprí-Centro) fue publicado en

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09
Observaciones		Página	1/28
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>		



Secretaría General del Pleno

el BOP de Málaga el 22 de diciembre de 1992 y asumido como figura de planeamiento “PAM-PEPRI Centro”, tanto en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 1997, como en la Revisión-Adaptación aprobada definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011 que, tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, fue publicada en el BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011.

Así mismo, el Conjunto Histórico del Centro de Málaga, incoado “Bien de Interés Cultural” por Resolución de 18 de julio de 1985 (BOJA de 2 de agosto de 1985), ha sido 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).

**RESULTANDO** que el **objeto** de la presente Modificación de Elementos del PGOU es el de conseguir una **remodelación urbana** del entorno comprendido entre las fincas urbanas sitas en las calles Compás de la Victoria nº 5, Hernando de Zafra nº 5 y 7 y Cristo de Epidemia nº 6-8 y 10, calificadas con la Ordenanza Ciudad Histórica y destinadas a uso residencial conforme a lo previsto en el Pepri-Centro y PGOU vigente, si bien, la propuesta planteada por la iniciativa privada propone implantar, en el ámbito afectado, el uso alternativo de hospedaje para construir un hotel de cinco estrellas gran-lujo.

**RESULTANDO** que con relación al presente expediente se han producido los siguientes **antecedentes de hecho** que deben ser destacados:

-Con fecha 3 de junio de 2020, el señor Gerente de Urbanismo aprobó mediante Resolución, el informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 25 de mayo del mismo año, en el que se analizó la propuesta presentada por CPS Integración de Recursos S.L., con relación a esta posible actuación urbanística (expediente PL 1094/19).

-El 16 de junio de 2020, se presenta en el registro de entrada de documentos de esta Gerencia, escrito de D. Álvaro García-Cabrera Mata, actuando como mandatario verbal de la citada mercantil, en el que se formaliza una solicitud de propuesta de Modificación de Elementos del Pepri-Centro y, a la vista de dicha solicitud, se emite informe por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión con fecha 7 de agosto de 2020, que se traslada el día 11 al interesado para que subsane la documentación presentada.

-Por otra parte, con fecha 7 de septiembre de 2020, el Negociado de Topografía y Cartografía del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística emite informe topográfico con relación a la documentación presentada.

-El 15 de septiembre de 2020, D. Álvaro García-Cabrera Mata actuando en representación de CPS Integración de Recursos S.L., presenta alegaciones al informe técnico de 7 de agosto de 2020, que son contestadas con un nuevo informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 17 de noviembre de 2020, notificado al interesado el día 25 siguiente.

-Con fecha 30 de noviembre de 2020, CPS Integración de Recursos S.L., presenta nueva documentación técnica, a la vista de lo indicado por los técnicos municipales, en la que plantea su propuesta como Modificación de Elementos del PGOU y no como innovación del Pepri-Centro.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles Carlos López Jiménez	Firmado		03/03/2022 12:28:10	
Observaciones		Firmado		03/03/2022 10:27:09	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==		Página	2/28	



Secretaría General del Pleno

-El 5 de abril de 2021, se emite un nuevo informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística a la vista de la documentación presentada y en el que se propone solicitar del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de esta Gerencia, informe de valoración de los nuevos aprovechamientos, ya que se produce un incremento de techo edificable de 545,24 m<sup>2</sup>, coincidente con el aprovechamiento objetivo y que implica un incremento del 23% de este, así como que se informe sobre otras cuestiones que se plantean con relación a los suelos de cesión obligatoria y la forma de materializar las mismas.

-Con fecha 7 de mayo de 2021, se emite informe por parte de la Sección de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas en el que se indica que el valor de la unidad de aprovechamiento, en el caso de que se monetice la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo que la actuación propuesta exige, asciende a la cantidad de 838,42€/uu.aa. Así mismo, añade el citado informe que no es competencia de la Sección de Valoraciones informar las otras cuestiones planteadas.

-Emitido nuevo informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística el 24 de mayo de 2021 a la vista de la documentación presentada en su día por el interesado, el mismo se notifica con fecha 27 de mayo siguiente, junto con copia del informe del Departamento de Actuaciones Urbanísticas antes citado; presentándose el 16 de junio de 2021 nueva documentación para dar respuesta a los requerimientos técnicos de este Departamento de Planeamiento y Gestión, así como escrito de alegaciones al informe de valoraciones de 7 de mayo de 2021.

-El 30 de julio de 2021 se emite un último informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se propone la aprobación inicial del expediente.

-Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2021 se dispone aprobar el Proyecto de "Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitios en C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10", promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., r/p D. Ignacio Gutiérrez Tocino, según documentación técnica presentada el 16 de junio de 2021 y en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 30 de julio de 2021.

Así mismo, se dispuso remitir el expediente a la Sra. Secretaria General del Pleno el Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU a fin de que lo trasladase a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda y se abriese un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga.

-El 20 de septiembre de 2021, el promotor presenta en el registro electrónico de este Ayuntamiento, documentación técnica para dar respuesta los condicionantes del informe de 30 de julio de 2021, si bien no llega completa a este Departamento.

-Con fecha 22 de septiembre de 2021, se certifica por parte de la Secretaria General del Pleno que en el plazo de presentación de enmiendas, comprendido entre los días 14 a 21 de septiembre de 2021, ambos inclusive, tuvo entrada en el buzón correspondiente a la

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado		03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado		03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página		3/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>				



Secretaría General del Pleno

Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda, enmienda presentada por el Grupo Municipal Adelante Málaga.

- El 4 de noviembre de 2021 se recibe en esta Gerencia, oficio de 7 de octubre de 2021 de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familia, con relación al procedimiento de consultas previas y cribado a que se refiere el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el que se indica que la modificación prevista en el presente expediente no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

-A la vista de cuanto antecede, con fecha 22 de noviembre de 2021 se emitió nuevo informe técnico por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión a la vista de la documentación recibida, en base al mismo, fue elaborado informe-propuesta por parte del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento con fecha 23 de noviembre de 2021, y el expediente se envió a la Secretaría General del Pleno para su informe con fecha 30 de noviembre de 2021.

-En esa misma fecha de 22 de noviembre de 2021, el interesado pone de manifiesto mediante correo electrónico y justifica, que la documentación técnica presentada por registro electrónico el 20 de septiembre de 2021 ha llegado incompleta a este Departamento.

-El 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), que deroga a su predecesora Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

-El 28 y 29 de diciembre de 2021 el interesado presenta, respectivamente, nueva documentación técnica a la vista de los informes emitidos en el expediente y desistimiento de las alegaciones presentadas en su día al informe de valoraciones de 7 de mayo de 2021.

-Con fecha 4 de enero de 2022, la Secretaría General del Pleno informó el expediente haciendo una serie de observaciones al mismo.

-Finalmente, con fecha 8 de febrero de 2022, ha sido emitido informe técnico por el Servicio de Ordenación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión.

**CONSIDERANDO** los informes técnicos emitidos por citado Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión durante la tramitación del expediente, así:

➤ **Informe de 30 de julio de 2021**, en el que se indicó, que los datos de la propuesta presentada son los siguientes:

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	PAM-C PEPRI (83)M PEPRI CENTRO

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 12:28:10
Observaciones			Firmado	03/03/2022 10:27:09
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==		Página	4/28



Secretaría General del Pleno

Planeamiento	
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	<b>CI Compás de la Victoria nº 5</b> 706,00 m <sup>2</sup> s Según Catastro 722 m <sup>2</sup> según doc <b>CI Hernando de Zafra nº 5</b> 117,59 m <sup>2</sup> s Según Catastro <b>CI Hernando de Zafra nº 7</b> 180,25 m <sup>2</sup> s Según Catastro <b>CI Cristo de la Epidemia nº 10</b> 143,52 m <sup>2</sup> s Según Catastro <b>CI Cristo de la Epidemia nº 6-8</b> 120,72 m <sup>2</sup> s Según Catastro <b>Total</b> 1.268,08 m <sup>2</sup> s Según Catastro 1.284,08 m <sup>2</sup> s Según Documento e informe favorable del Negociado de Carto y Topografía (7-9-2020)
Superficie techo CI Compás de la Victoria 5	648,98 m <sup>2</sup> t según licencia concedida OM 2002/34 ( 590 m <sup>2</sup> según Ficha Catálogo 647 m <sup>2</sup> según Ficha Catastral )
Techo máximo permitido	No lo fija el PEPRI ni el PGOU. Debe cumplir los art 12.4.3 y 12.4.4 con respecto a las alturas máx. y los patios mínimos. <b>El cálculo teórico, recogido en el documento es: 2.396 m<sup>2</sup>t</b> <b>El documento plantea aumentar la edificabilidad en: 545.24 m<sup>2</sup>t</b> <b>Edificabilidad total permitida para el ámbito: 2.941,24 m<sup>2</sup>t</b>
Alt. máx permitida / Alturas propuestas	CI Cristo de la Epidemia <b>PB + 3</b> según Artº 7 PEPRI Centro - CI Hernando de Zafra <b>PB + 2</b> según Artº 7 PEPRI Centro - CI Cristo de la Epidemia <b>PB + 4</b> según documento - CI Hernando de Zafra <b>PB + 2 + A</b> según documento - ( + 2 plantas de sótano )
Ocupación máxima perm propuesta / Patios propuestos	Patios obligatorios según Art. 12.4.4 del PGOU 2011 El inmueble protegido y su jardín <b>mantienen la ocupación existente</b> dado su grado de protección. En el volumen de Hernando de Zafra se plantea un pequeño patio

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 12:28:10 03/03/2022 10:27:09
Observaciones		Página	5/28
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>		



Secretaría General del Pleno

	<p>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%</p>
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” Actuación de Dotación artº 45.2.B.c de la LOUA</b>
Iniciativa	Privada
Servidumbres Aeronáuticas	NO está afectado por las Servidumbres Aeronáuticas según el plano I.5.6.2 “Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas” del PGOU 2011.
Aparcamiento	Según el artículo Art. 6.7.4 del PGOU 2011 Vigente se deberán prever en el subsuelo las plazas de aparcamiento correspondientes. Se proponen dos plantas de sótano. Esta cuestión es competencia del Departamento de Licencias de esta GMU.

Proponiéndose finalmente en el citado informe:

“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.

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.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página	6/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>			

Secretaría General del Pleno

- La agregación de las parcelas que conforman el ámbito.
- 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. 55.3ª) 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,

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNpKhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09
Observaciones		Página	7/28
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNpKhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNpKhucDGRBpvOChpRBpw==</a>		



Secretaría General del Pleno

*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.”*

➤ **Informe de 22 de noviembre de 2021**, en el que se da respuesta, desde el punto de vista técnico, a las cuestiones planteadas en la enmienda presentada por el Grupo Municipal Adelante Málaga y en el que finalmente se propone:

*“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*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09
Observaciones		Página	8/28
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>		



Secretaría General del Pleno

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.”

- **Informe de 7 de febrero de 2022**, en el que se ha analizado la documentación presentada por el interesado el 28 de diciembre de 2022 y la elaborada por este Departamento denominada FEBRERO 2022; se ha constatado el cumplimiento de los requisitos exigidos en el informe de 22 de noviembre de 2021 y se ha dado respuesta a algunos de los aspectos puestos de manifiesto en el informe de la Secretaría General del Pleno de 4 de enero de 2022.

Por otro lado y con relación a la ordenación se indica, que la ordenación que se propone se ha justificado en los anteriores informes emitidos por el Servicio de Ordenación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión pero que, 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 Cultural en la categoría de **Conjunto Histórico**.

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**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página	9/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>			

Secretaría General del Pleno

**de la Epidemia.** Cuestión que deberá recogerse expresamente en el Acuerdo de Aprobación.”

Finalmente el informe propone:

“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.

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.”

**CONSIDERANDO**, en cuanto a los **fundamentos jurídicos** que han de ser tenidos en cuenta, lo siguiente:

**I.- Cuestión previa:**

El pasado 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), que deroga a su predecesora Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), lo que implica que debemos estar al régimen transitorio previsto en la misma con la finalidad de proseguir la tramitación del presente expediente conforme a derecho. De esta forma debemos distinguir:

a) En cuanto al procedimiento:

Establece la Disposición Transitoria Tercera 1 que:

“1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles Carlos López Jiménez	Firmado Firmado	03/03/2022 12:28:10 03/03/2022 10:27:09
Observaciones		Página	10/28
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>		



Secretaría General del Pleno

legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.”

El primer acuerdo adoptado por esta Administración, con relación al expediente que nos ocupa, se produjo el 10 de septiembre de 2021, cuando la Junta de Gobierno Local acordó aprobar el proyecto de Modificación de Elementos del PGOU. En consecuencia, el procedimiento seguirá los cauces previstos en el articulado de la LOUA.

b) En cuanto al fondo:

Dice la Disposición Transitoria Primera (DT1ª) que la Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor; añadiendo la Disposición Transitoria Segunda 3 (DT2ª.3), que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento en vigor deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la LISTA si bien, podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.

Por otro lado, indica el apartado 4 de la citada DT2ª que los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos y hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

El objeto de la presente Modificación de Elementos del PGOU es el de conseguir una remodelación urbana del entorno comprendido entre las fincas urbanas sitas en las calles Compás de la Victoria nº 5, Hernando de Zafra nº 5 y 7 y Cristo de Epidemia nº 6-8 y 10, calificadas con la Ordenanza Ciudad Histórica y destinadas a uso residencial conforme a lo previsto en el Pepri-Centro y PGOU vigente, si bien, con el propósito de implantar el uso alternativo de hospedaje, para construir un hotel de cinco estrellas gran-lujo.

En el informe-propuesta de este Servicio Jurídico de Planeamiento de 23 de noviembre de 2021, elaborado durante la vigencia de la LOUA se indicó que, para conseguir dicho objeto, había que estar a lo indicado en la correspondiente normativa urbanística de aplicación.

c) En conclusión:

Con la entrada en vigor de la LISTA, que adecua su redacción a las previsiones contenidas en el TRLSRU:

- La presente Modificación de Elementos seguirá tramitándose por los cauces procedimentales previstos en la LOUA, de conformidad con lo dispuesto en la DT 3ª en relación de la LISTA.
- En consonancia con lo indicado en la DT 2ª.3 de la LISTA, la presente Modificación del Elementos del PGOU persigue delimitar, en suelo urbano, una actuación de transformación urbanística de mejora urbana y ordenarla (ATU-MU); en lugar de una actuación de transformación urbanística de dotación que

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09
Observaciones		Página	11/28
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>		



Secretaría General del Pleno

desconsolidaría el suelo urbano pasándolo a urbano no consolidado (SUNC), ya que la LISTA no distingue estas categorías en el suelo urbano.

- En cualquier caso, por lo que aquí interesa, las obligaciones que debe asumir la propiedad del suelo en una actuación de dotación en SUNC conforme al artículo 55.3 de la LOUA, son similares a las previstas para una ATU-MU en suelo urbano según el artículo 28 de la LISTA. Así pues, el cambio de nomenclatura del tipo de actuación de transformación urbanística no incide en los deberes de cesión y urbanización que ha de cumplir el titular del suelo.

**II.- Respecto del cumplimiento de los requisitos formales que exige la tramitación de la Modificación:**

**1º.- En cuanto a la legitimación de los interesados y órganos competentes para la tramitación y aprobación.**

- a) Tal y como exige el artículo 32.1.1ª de la LOUA el presente expediente se tramita de oficio, si bien, mediante petición formulada por D. Ignacio Gutiérrez Tocino actuando como representante de la mercantil CPS Integración de Recursos S.L., representación que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el art. 2.3.4.1.2 del PGOU-11, ha quedado acreditada ante esta Administración y consta en el expediente de referencia PL 1094/19.
- b) La tramitación de la presente Modificación de Elementos del PGOU está legitimada en base a la potestad planificadora que corresponde a las Comunidades Autónomas y a las Corporaciones Locales y que se configura, como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional, pero al servicio del interés general; ello supone que la Administración goza de discrecionalidad «ius variandi» para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio y cuales sean los destinos de los inmuebles, por lo que es competente la Administración Local para el ejercicio de esta potestad de innovación del planeamiento justificada en razones de interés público y social (entre otras, las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2016 (RJ 2016\3298), de 9 de marzo de 2011 (RJ 2011\1297), de 14 de febrero de 2007 (RJ 2007\4214) y de 28 de diciembre de 2005 (RJ 2006\4282) ). Además, es doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo<sup>1</sup>, consolidada desde hace años, que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Dado que nos encontramos ante una Modificación que afecta a las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva conforme al artículo 10.2 A) b) de la LOUA en relación con el artículo 1.1.7.4.1 del PGOU, la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Municipio, tal y como se

<sup>1</sup>- Respecto a la naturaleza normativa del planeamiento, se pueden consultar las SS del TS de: 7 febrero y 21 diciembre 1987 (RJ 1987\2750 y RJ 1987\9678), 22 enero y 14 marzo 1988 (RJ 1988\330 y RJ 1988\2164), 2 enero y 24 abril 1989 (RJ 1989\373 y RJ 1989\3226), 14 febrero y 6 noviembre 1990 (RJ 1990\1314 y RJ 1990\8803), 19 febrero y 18 marzo 1991 (RJ 1991\965 y RJ 1991\2002), 4 y 11 junio 1992 (RJ 1992\5147 y RJ 1992\5079), etc.-.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página	12/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>			

Secretaría General del Pleno

indica en el artículo 31.1 B) a) de la LOUA en relación con los artículos 32 y 36.2.c).1ª de la misma Ley, siendo la Junta de Gobierno Local quien ha de aprobar el «Proyecto» de Modificación de Elementos según el apartado c) del artículo 127.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y el Pleno municipal quien deberá pronunciarse en las distintas fases de aprobación, hasta la definitiva.

2º.- En cuanto al procedimiento de tramitación de la Modificación.

-Establece el artículo 36.1 de la LOUA que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento, deberá ser establecida por la misma clase de instrumentos, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, por lo que habremos de estar a lo dispuesto en los artículos 10, 32, 36 y 38 de la LOUA, en los artículos 127 a 135 del Reglamento de Planeamiento y demás concordantes sobre tramitación de las modificaciones de Planes Generales, en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el Ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA de 20 de febrero de 2014) y en las previsiones contenidas en la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. De entre estos trámites destacar: que antes de la aprobación definitiva deberá emitir informe las Consejería competente en materia de urbanismo (artículo 36.2.c) regla 1ª de la LOUA); dado que no se dan las circunstancias previstas en la regla 2ª del citado el artículo 36.2.c) de la LOUA, no procede requerir informe del Consejo Consultivo de Andalucía; finalmente, tras la aprobación inicial, el expediente debe someterse a información pública, con llamamiento personal a todos los titulares de derechos incluidos en el ámbito, así como a los titulares de derechos que pudieran verse afectados por la Modificación de Elementos del PGOU que se plantea (artículo 36.2.c) regla 3ª de la LOUA).

-Además, en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga (BOP nº 128, de 6 julio de 2017) se indica que, una vez aprobado el Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU por la Junta de Gobierno Local, deberá ser remitido a la Secretaria General del Pleno quién lo enviará a la Comisión competente, abriéndose un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión. Tras el transcurso de dicho plazo sin enmiendas o debatidas las que se hayan formulado, se dictaminará el Proyecto por la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda y se elevará al Pleno para su aprobación inicial. En el presente expediente, evacuado el trámite correspondiente se ha presentado una enmienda por parte del Grupo Municipal Adelante Málaga, que ha sido analizada desde el punto de vista técnico en el informe de 22 noviembre de 2021.

- Respecto a la normativa sectorial de aplicación y visto los informes técnicos emitidos debe indicarse:

(A) Que la presente actuación urbanística no se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica pues, las determinaciones de la ordenación pormenorizada que se modifican, no afectan a ninguno de los supuestos previstos en el artículo 40.3 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía en la redacción anterior a la entrada en vigor de la LISTA, pues el uso hotelero que se plantea, es alternativo del uso residencial conforme a las ordenanzas municipales vigentes.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09
Observaciones		Página	13/28
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>		



Secretaría General del Pleno

Por otro lado, en cuanto a la Evaluación de Impacto en la Salud, según lo dispuesto en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familia, con relación al procedimiento de consultas previas y cribado a que se refiere el artículo 13 del citado Decreto, ha concluido con fecha 7 de octubre de 2021, que la modificación prevista en el presente expediente no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud, si bien ha de incorporarse a la documentación un anexo al respecto.

(B) Que conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1 regla 2ª de la LOUA, tras la aprobación inicial y simultáneamente al trámite de información pública que ha de evacuarse, en el presente expediente será preciso requerir el siguiente informe sectorial preceptivo y vinculante según el informe de 30 de julio de 2021:

En materia de cultura, a la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía, como órgano competente gestor de intereses públicos afectados, a los efectos de la emisión del informe preceptivo y vinculante previsto en el art. 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico Andaluz, al tratarse de una actuación en zona incluida en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico del Centro (inscrito Bien de Interés Cultural por Decreto 88/2012 de 17 de abril), que afecta a un inmueble con Protección Arquitectónica I y que, además, plantea una agrupación parcelaria; dicho informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin que el mismo haya sido evacuado se entenderá favorable.

-Finalmente, la Secretaría General del Pleno ha emitido informe preceptivo con fecha 4 de enero de 2022, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional. En dicho informe se hacen una serie de observaciones en cuanto al procedimiento que pasan a ser analizadas:

**1ª.-**Sobre que el expediente debe de contar con el contenido documental mínimo exigido por el artículo 19 de la LOUA y con el informe de viabilidad económica exigido por el artículo 22 del TRLSRU, para ser sometido a la consideración del Excmo. Ayuntamiento Pleno o Junta de Gobierno Local; que, además, deben de incorporarse al expediente los antecedentes referidos en el escrito de 16 de junio de 2020 por D. Álvaro García-Cabrera Mata actuando en representación de CPS Integración de Recursos S.L., y que ha de contar en el mismo representación de la citada Sociedad:

Con relación al contenido documental mínimo e informe de viabilidad económica, decir que éste fue presentado en el Registro Electrónico de esta Administración Municipal por el interesado con fecha 20 de septiembre de 2021, tal y como ha acreditado, si bien, por motivos técnicos no fue recibida en este Departamento la documentación completa, que ha sido presentada nuevamente con fecha 28 de diciembre de 2020 y analizada en el informe del Servicio de Ordenación Territorial y Urbanística de fecha 8 de febrero de 2022.

Por otro lado, los antecedentes a los que se refiere el escrito de 16 de junio de 2020 del señor García-Cabrera, son los relativos al expediente de información urbanística de referencia PL 1094/19 que se ha tramitado en este Departamento y que se encuentra adjuntado al expediente administrativo que nos ocupa. Dicha circunstancia ya fue puesta

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09
Observaciones		Página	14/28
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>		



Secretaría General del Pleno

de manifiesto en el primer antecedente de nuestro informe de 23 de noviembre de 2022 (folio 283 del expediente administrativo PL 29/20), donde también se indicó (folio 288 del expediente administrativo PL 29/20) que D. Ignacio Gutiérrez Tocino actuaba como representante de la mercantil CPS Integración de Recursos S.L., y ello quedaba acreditado en el expediente de referencia PL 1094/19. En cualquier caso, mediante la correspondiente diligencia (folios 357 a 372 del expediente administrativo PL 29/20) se ha incorporado el documento que acredita la citada representación al expediente que nos ocupa.

**2ª.-** Sobre que la participación de CPS Integración de Recursos S.L., en la conformación del expediente excede del papel que el artículo 32.1.1ª a) de la LOUA reconoce a los peticionarios privados en los procedimientos de modificación de los Planes Generales de Ordenación urbanística:

Respecto de la cuestión suscitada, debemos poner de manifiesto que esta Gerencia ha venido haciendo una interpretación diferente del papel que juega la iniciativa privada en los casos en los que proponga la modificación del Planeamiento General, pues la regla general ha sido exigir a la iniciativa privada la presentación de la documentación correspondiente ya que el párrafo recogido en la regla 1ª artículo 32.1, respecto de la admisión o no a trámite de la solicitud de la iniciativa privada o el requerimiento de mejora de su solicitud, se refiere tanto al apartado a) como al b) de la regla 1ª porque:

- Si la propuesta de modificación del Plan General parte de la iniciativa privada, es preciso conocer el alcance de dicha modificación, lo cual debe plasmarse en la correspondiente documentación técnica.
- En cualquier caso, esta Administración elabora de oficio los documentos del PGOU que se verán modificados a la vista de la petición formulada por el particular interesado; en el caso que nos ocupa, existe una Memoria y una Ficha denominada ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros" de fecha FEBRERO 2022.
- En la mayoría de los casos, como en el que analizamos, las modificaciones del Plan General que se solicitan van acompañada de una ordenación detallada para evitar la tramitación, con posterioridad, de un concreto instrumento de desarrollo. Es por ello que el artículo 32.1.1ª b) de la LOUA indica que la instancia de la persona interesada deberá ir acompañada del correspondiente proyecto de instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.
- La memoria de viabilidad económica concreta la rentabilidad de la actuación, que es la relación entre el rendimiento bruto y la inversión total. Esta naturaleza hace imprescindible que los elementos que debe contener la misma, sean definidos por el promotor de la actuación.
- Tanto en la LOUA (artículo 6.1) como en la LISTA (artículo 10.1 a) ) se reconoce el derecho de la ciudadanía a participar en los procesos el elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística.

Añadir que la LISTA avala esta interpretación, al reconocer a la iniciativa privada el derecho a presentar propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística cuando se es propietario del suelo (artículo 25) y el derecho a redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación que el tipo de actuación requiera (artículo 80) cuando se tenga la condición de interesado conforme a lo previsto en el

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página	15/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>			

Secretaría General del Pleno

artículo 4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas. Aun cuando hayamos concluido que el procedimiento de tramitación de esta Modificación será el previsto en la LOUA, la regulación vigente ratifica la correcta interpretación que del artículo 32.1 regla 1ª de la LOUA ha venido haciendo esta Administración municipal hasta el día de la fecha.

Así pues, la mercantil CPS Integración de Recursos S.L., en tanto que propietaria e interesada, está legitimada para instar la delimitación de la nueva actuación de transformación urbanística propuesta y su ordenación y, en consecuencia, para presentar la propuesta técnica que defina ambos aspectos; y todo ello, con independencia de que a la documentación presentada se sumen los documentos técnicos del PGOU elaborados de oficio en función de dicha propuesta.

**II.- Respecto del fondo de la propuesta de Modificación de Elementos del PGOU:**

**1º.-** Se plantea una Modificación de Elementos del vigente PGOU en la que, conforme a lo previsto en el artículo 36.2. a). 1ª de la LOUA, deberá de justificarse expresamente las **mejoras que supone para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística** y de las reglas y estándares de ordenación regulados por dicha Ley, así:

**a)** En cuanto a los principios y fines, tal y como se establece en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRURJ), las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al **interés general** y según los principios del **desarrollo sostenible**. En virtud del principio de desarrollo sostenible, esas políticas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente. Desde esta perspectiva armonizadora, la propuesta de Modificación del PGOU plantea una nueva ordenación del espacio que, con independencia de que con ello se dé respuesta a la iniciativa privada que persigue la construcción y explotación de un hotel de gran lujo cinco estrellas, responde con objetividad al interés general al que la potestad planificadora debe servir en el ejercicio del "ius variandi" ya que, con la citada Modificación, se persigue:

- Delimitar una nueva unidad de actuación coincidente con la delimitación de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana, que permita la materialización de la conexión viaria entre C/ Cristo de la Epidemia y C/ Compás de la Victoria, a través de la apertura del Pasaje Trigueros, que ya previó en origen el Pepri-Centro mediante la delimitación de una unidad de actuación que no llegó a desarrollarse, que se vió 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.
- Favorecer la adecuada conservación del inmueble sito en calle Compas de la Victoria nº 5, que cuenta con un grado de protección Arquitectonica I y donde se ubica actualmente el Restaurante Montana.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página	16/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>			

Secretaría General del Pleno

- Posibilitar la edificación de una serie de fincas que llevan vacantes bastantes años.
- 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 proxima a la Ordenaza de Edificación OA, con el de la zona norte de la manzana, con un tipo de edificación más proximo a la Ordenanza de Ciudad Historica; sin que ello presuponga la dispensa de ninguno de los requisitos de ordenación que exige la normativa sectorial y sobre ordenación urbanística.

**b)** En cuanto a las **reglas y estándares** de ordenación, indica el citado artículo 36 de la LOUA, en su apartado 2.a) regla 2ª, que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de un terreno deberá contemplar 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 otro.

Tal y como se ha puesto de manifiesto en la Instrucción 9/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a las actuaciones de incremento de aprovechamiento en suelo urbano, para determinar cuáles sean esas medidas compensatorias, el artículo 36.2 a) regla 2ª debe ser puesto en concordancia con lo indicado en el artículo 7 del TRLSRU sobre las actuaciones de dotación y, con el artículo 45.2.B.c) de la LOUA sobre la categoría de suelo urbano no consolidado cuando se produce un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad. De esta forma, y a la vista del informe técnico de 30 de julio de 2021, podemos concluir que la actuación urbanística que se propone implica un incremento de edificabilidad de 545, 24 m2c que coincide, en este caso, con el aprovechamiento objetivo. Dicho aprovechamiento objetivo es superior al 10% del prexistente y, ello implica, que nos encontremos ante una actuación de transformación urbanística de dotación y, conforme a la normativa autonómica, el suelo deba ser considerado como urbano no consolidado y sometido al régimen jurídico previsto en el artículo el artículo 55 de la LOUA, si bien, las cesiones obligatorias de suelo con destino a dotaciones y del 10% del suelo con aprovechamiento lucrativo, se realizarán conforme a lo indicado en el apartado 3 del mismo artículo, esto es, en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico.

En este punto debemos traer a colación lo indicado en el artículo 28 de la LISTA sobre los deberes derivados de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, puesto en relación con lo indicado en el apartado 4 de la DT2ª de la LISTA sobre que los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente, establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos y hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la LOUA. De esta forma se concluye, que las obligaciones derivadas de la delimitación del SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros" de la que conoció la Junta de Gobierno Local, son coincidentes con la exigidas por la LISTA para la, ahora denominada, ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros".

**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**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página	17/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>			

Secretaría General del Pleno

**forma motivada**, aspecto éste que se ha recogido expresamente en la documentación que se propone aprobar inicialmente.

La posible monetización de la cesión del **10% de aprovechamiento lucrativo ya urbanizado** se ha valorado en el informe de 7 de mayo de 2021, obrante en el expediente, a razón de 838,42 €/uuaa referido al uso residencial plurifamiliar con Ordenanza Ciudad Histórica y deberá materializarse durante la correspondiente actividad de gestión, momento en el que se deberá emitir nuevo informe de valoraciones actualizado. La monetización del suelo con destino a dotaciones deberá ser valorada y abonada, tal y como exige el artículo 139.2 de la LOUA, con ocasión de la aprobación definitiva de la presente Modificación de Elementos, quedando condicionada su publicación en el BOP a la entrega efectiva de la cantidad correspondiente.

Añadir en este apartado que la LISTA permite así mismo, en sus artículos 28 a) y b) y 115.2, la monetización de las cesiones de suelo a las que nos hemos referido.

**3º.-Otra de las cuestiones con contenido jurídico que surge de la propuesta de Modificación es la de ocupar privativamente el subsuelo de la parte del Pasaje Trigueros, que la propiedad debe ceder de forma gratuita a este Ayuntamiento por exigirlo así el régimen de la propiedad del suelo urbano no consolidado. Dicha posibilidad la permite el artículo 26.5 del TRLSRU siempre y cuando, lo prevea el planeamiento y se constituya un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el momento de la gestión del ámbito; el artículo 6.8.3 del vigente PGOU-2011 también se refiere a esta posibilidad. En cualquier caso, será el documento de gestión del ámbito el que concretará la forma en que coexistan, en el plano vertical, suelo y subsuelo de distinta naturaleza jurídica.**

Sobre la posibilidad de ocupar el subsuelo indica el artículo 61.6 de la LISTA que:

“6. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público-privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.”

**4º.-La ejecución de la ATU-MU-O-C.1 “Pasaje Trigueros” se realizará de forma asistémica conforme a lo previsto en el artículo 109 y ss. de la LISTA. Los responsables de la ejecución deberán aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, tal y como ya se ha dicho e indica el artículo 28 de la LISTA y realizarán, a su costa, las obras de urbanización previstas en la ordenación urbanística que se propone en la Modificación y las que sean necesarias para que las parcelas edificables reúnan la condición de solar, conforme a lo indicado en el artículo 18.2 de la LISTA.**

### **III.- Respecto de la enmienda presentada por el Grupo Municipal Adelante Málaga:**

Se distinguen dos cuestiones diferenciadas:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNpKhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09
Observaciones		Página	18/28
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNpKhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNpKhucDGRBpvOChpRBpw==</a>		



Secretaría General del Pleno

**Primera:** la que hace referencia a 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. Añadiéndose que se vulneran los principales objetivos del Peperi del Centro Histórico recogidos en el artículo 3º de su normativa, así como el artículo 46 de la Constitución Española relativo a la conservación del patrimonio.

Sobre dicha cuestión, el informe técnico de 22 de noviembre de 2021 señaló, que los valores del edificio de Compás de la Victoria nº 5, que se describen meticulosamente en la documentación, deben ser conservados sin lugar a dudas ya que se trata de un inmueble que cuenta con protección arquitectónica Grado I y en ningún momento se ha cuestionado la misma; por lo que el proyecto de uso hotelero que sobre el mismo se proponga debe de cumplir, evidentemente, con la normativa específica correspondiente a ese Grado de protección.

A mayor abundamiento añadir que, en cualquier caso, la presente Modificación de Elementos debe de ser informada por la Administración autonómica con competencia en materia de patrimonio histórico de conformidad con lo previsto en el artículo 32.1 regla 2ª de la LOUA, puesto en relación con el artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico Andaluz, pues plantea una actuación en zona incluida en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico del Centro y, además, afecta a un inmueble catalogado con Protección Arquitectónica de Grado I.

**Segunda:** la segunda cuestión planteada en la enmienda se refiere, a que la Modificación que se propone no viene suficientemente justificada y 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, de tal forma que no queda suficientemente justificado el interés general en contraposición al interés privado.

A este respecto indica el informe técnico de 22 de noviembre de 2021, que:

“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 enmienda expuesta, consideramos necesario realizar una

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNpKhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página	19/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNpKhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNpKhucDGRBpvOChpRBpw==</a>			

Secretaría General del Pleno

*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 m<sup>2</sup>s 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.*

*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%.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página	20/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>			

Secretaría General del Pleno

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.”

Sobre la cuestión de que no queda suficientemente justificado el interés general en contraposición al interés privado, deben añadirse las siguientes consideraciones desde el punto de vista jurídico:

- Tal y como se ha puesto de manifiesto en múltiples sentencias, el interés general es un concepto jurídico indeterminado que requiere concreción en la aplicación de la norma jurídica al supuesto de hecho y excluye, por tanto, la arbitrariedad en la actuación administrativa y, además, es un auténtico principio general del Derecho inspirador del proceder de las Administraciones públicas (artículos 103.1 y 106.1 de la Constitución Española). En este sentido, la propuesta de Modificación del PGOU plantea una nueva ordenación del espacio y de los usos que, a juicio de este Departamento, responde con objetividad al interés general al que la potestad planificadora debe servir en el ejercicio del “ius variandi”, tal y como se ha apuntado en el acuerdo de aprobación de Proyecto de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2021, en el informe técnico de 22 de noviembre de 2021 y en el apartado II. 1º a) del presente informe-propuesta.
- En el ámbito del planeamiento urbanístico, el interés particular no tiene que ser incompatible con el general sino normalmente complementario ya que, la iniciativa privada y las motivaciones puramente particulares, pueden contribuir a los intereses colectivos (Revista en Cultura de la Legalidad nº 16 abril-septiembre 2019, pp 173-182 <https://doi.org/10.20318/eunomia.2019.4698>). Si no fuese así, carecería de sentido la previsión contenida tanto en el TRLSRU como en la LOUA, sobre el derecho de los ciudadanos a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística y, más concretamente, con relación a modificaciones del Plan General, la contenida en el artículo 32.1.1ª a) de la LOUA sobre el derecho de los particulares a instarlas de la Administración competente para su tramitación.
- El artículo 3 del TRLSRU establece, que las políticas públicas relativas a la

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página	21/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>			

Secretaría General del Pleno

*regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general de forma que se propicie el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.*

*Desde esta perspectiva armonizadora, debe ponerse de manifiesto la importancia del sector turístico en Andalucía. Así, la Exposición de Motivos del Decreto-ley 13/2020 de 18 de mayo que establece medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la teletematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19) se destaca, que este sector desarrolla una actividad estratégica en la Comunidad, que atrae a 32,5 millones de turistas a la región y genera ingresos por valor de 22.640 millones de euros anuales en la economía andaluza, equivalente al 13% del Producto Interior Bruto regional, dando empleo a 424.500 ocupados, más del 13% del total. Además añade, que las nuevas tendencias del sector apuntan hacia una especialización turística que permita que los establecimientos puedan dirigir su oferta a segmentos concretos y nuevos perfiles de demanda, en particular, la relacionada con establecimientos de cinco estrellas gran lujo ya que, en una región como Andalucía con 8.6 millones de habitantes, sólo existen 54 hotel es de alta categoría, (cinco estrellas y cinco estrellas Gran Lujo), sobre una oferta de 3.480 establecimientos hoteleros. Es decir, sólo el 1,5% de la planta de establecimientos hoteleros de Andalucía puede competir en el mercado internacional por el turista con mayor capacidad de gasto y consumo. Esta idea de fortalecimiento del sector turístico en Andalucía se complementa con las medidas establecidas en la reciente Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamientos turísticos (BOJA nº 224, de 22 de noviembre de 2021) que, aunque de aplicación a establecimientos de alojamientos turísticos ya existentes en suelo urbano, establece medidas para incentivar la renovación y modernización de los mismos con la finalidad, entre otras, de que aumenten su categoría.*

- *No obstante todo lo anterior, ello no es óbice para que en la Memoria del documento que se tramita deba quedar plasmada, con total claridad y precisión, las razones que justifican la Modificación ya que, tal y como se indica en el fundamento de derecho octavo de la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2011 (RJ 2011\556): "...si bien es cierto que la Memoria no tiene por qué contener una motivación o explicación minuciosa y exhaustiva de los cambios de clasificación que haya dispuesto, sino una motivación suficientemente amplia y justificativa de los cambios que se introducen. Esta graduación de la medida de la motivación está en función de una serie de factores, que concurren en este caso, y que pasamos brevemente a resumir. En primer lugar, la motivación del planificador general ha de ser más precisa e intensa cuanto más reducido sea el ámbito territorial abarcado por la modificación del Plan de que se trate...". Es por ello que, en la documentación técnica presentada por el interesado el 28 de diciembre de 2021, ha quedado explicitado tal extremo, como indica el informe técnico de 8 de febrero de 2022.*

**Tercero:** en conclusión y a la vista de expuesto, no se comparte el argumento de la enmienda relativo a que la Modificación infringe las normas relativas a la protección de patrimonio histórico; debiéndose añadir que, a la evaluación municipal sobre este

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles Carlos López Jiménez	Firmado		03/03/2022 12:28:10	
Observaciones		Firmado		03/03/2022 10:27:09	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==		Página	22/28	



Secretaría General del Pleno

particular, se sumará la que realice con carácter preceptivo y vinculante la Administración autonómica con competencia en materia de cultura. Por otro lado y respecto a cuestión relativa a la justificación del interés general de la Modificación, además de en los informes técnicos y jurídicos emitidos por este Departamento durante la tramitación del expediente, también ha quedado recogido en la Memoria de la documentación técnica presentada el 28 de diciembre de 2021, como "Apartado 4.8 Mejoras aportadas por la modificación del PGOU que propone esta Iniciativa".

### CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser remitido al Registro del Pleno, a fin de que sea incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

### ACUERDOS:

**PRIMERO.-** De conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 22 de noviembre de 2021 y del presente informe jurídico-propuesta, **desestimar la enmienda** presentada el 15 de mayo de 2020 por el Grupo Municipal Adelante Málaga, en lo relativo a que la tramitación de la presente Modificación de Elementos del PGOU vulnera la normativa relativa a la protección de patrimonio histórico y no responde al interés general y **estimarla parcialmente** en el sentido de que la Memoria del documento debe describir con toda precisión el interés general que se persigue con la citada Modificación, aspecto que se contiene ya en la documentación presentada por la iniciativa privada el 28 de diciembre de 2021.

**SEGUNDO.- Aprobar inicialmente** la "Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitios en C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10", promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., r/p D. Ignacio Gutiérrez Tocino, según la documentación técnica presentada el 28 de diciembre de 2021 y la elaborada por esta Administración denominada febrero 2022, que delimita y ordena en suelo urbano una actuación de transformación urbanística de mejora urbana denominada **ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"**. Todo ello, en base a lo dispuesto en los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fechas 30 de julio y 22 de noviembre de 2021 y 8 de febrero de 2022, artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

**TERCERO.-** Significar que en base a lo dispuesto en el art. 27 de la LOUA, puesto en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, el acuerdo de aprobación inicial determinará la **suspensión** por el plazo máximo de un año del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito que afecten a este expediente haciéndose constar que en todo caso, la suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva de la presente Modificación de Elementos.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado		03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado		03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página		23/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>				



Secretaría General del Pleno

**CUARTO.- Requerir al interesado** para que aporte la documentación técnica presentada el 28 de diciembre de 2021, debidamente adaptada a la nomenclatura de la LISTA sobre el tipo de actuación urbanística que se delimita y clase de suelo y que, además, corrija las pequeñas erratas detectadas y que se indican en el informe técnico de 8 de febrero de 2022, del cual se le dará traslado.

**QUINTO.-** Cumplimentado lo indicado en el acuerdo que precede, someter el expediente al trámite de **información pública** por plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia, así como publicación en página web de este organismo, todo ello de conformidad con los artículos 32.1.2ª y 39 de la LOUA, puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

**SEXTO.-** Simultáneamente al trámite de información pública y de conformidad con el artículo 32.1.2ª de la LOUA, requerir **informe preceptivo y vinculante** a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, habida cuenta de lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y en el apartado 9.3 del artículo 12.4.2 del vigente PGOU, para lo cual se acompañaran copias de los informes técnicos de 30 de julio y 22 de noviembre de 2021 y de 8 de febrero de 2022; significando, que transcurridos tres meses sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, todo ello en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 en concordancia con en el artículo 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**SÉPTIMO.-** Simultáneamente al trámite de información pública, requerir **informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas** sobre el valor de la monetización de los suelos de cesión obligatoria con destino a dotaciones y sistemas generales, que asciende a 220 m2s (141,77 m2+75,22 m2).

**OCTAVO.-** Significar que terminada la información pública, se deberá remitir el expediente completo a la **Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía**, para que su titular emita informe previo preceptivo en el plazo de **un mes** desde la aportación del expediente completo, transcurrido el cual se entenderá emitido en sentido favorable, de conformidad con el apartado C) del artículo 31.1 de la LOUA puesto en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA y artículo 80.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**NOVENO.-** De conformidad con lo indicado en el artículo 139.2 de la LOUA puesto en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, significar expresamente que la **publicación en el BOP del acuerdo de aprobación definitiva** de la Modificación y de sus ordenanzas, quedará condicionada al abono de la cantidad que resulte de la valoración de la monetización de los suelos de cesión obligatoria con destino a dotaciones y sistemas generales.

**DÉCIMO.-** Significar que la **ejecución** de la ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros" se realizará de forma **asistemática** conforme a lo previsto en el artículo 109 y ss de la

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado		03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado		03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página		24/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>				



Secretaría General del Pleno

*LISTA. Los responsables de la ejecución deberán aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, tal y como indica el artículo 28 de la LISTA y realizarán, a su costa, las obras de urbanización previstas en la ordenación urbanística que se propone en la Modificación y las que sean necesarias para que las parcelas edificables reúnan la condición de solar, conforme a lo indicado en el artículo 18.2 de la LISTA.*

**DÉCIMOPRIMERO.-** Consecuentemente con lo anterior, hacer advertencia expresa al interesado sobre que, junto con el proyecto para la obtención de la **licencia de obras**, deberá aportarse proyecto de obras ordinarias de Urbanización y que la obtención de dicha licencia quedará condicionada en todo caso:

- Al abono de la cantidad que resulta de la monetización de la cesión de suelo libre de cargas correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que genera la actuación, actualizada por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas al momento de la entrega.
- A la cesión de los espacios que pasan a constituir vía pública.
- A la ejecución de las obras previstas en el proyecto de obras ordinarias de urbanización a fin de que las parcelas a edificar alcancen la condición de sola, conforme al artículo 13.3 de la LISTA.

**DECIMOSEGUNDO.-** Los aspectos relativos a las instalaciones y la previsión de placas solares, así como de alturas libres entre forjados en el cuerpo edificatorio con fachada hacia calle Cristo de la Epidemia, serán **analizadas y valoradas en el trámite de licencia de obras** conforme a los criterios indicados en el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión de 8 de febrero de 2022.

**DÉCIMOTERCERO.-** **Notificar** el acuerdo que se adopte a cuantos interesados aparezcan en el expediente y especialmente al Grupo Municipal Adelante Málaga, acompañando de copias de los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 30 de julio y 22 de noviembre de 2021 y 8 de febrero de 2022.

Es cuanto tenemos que informar a la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad que, no obstante, dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda.

**Visto el informe-propuesta transcrito, propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos.”**

## VOTACIÓN

La Comisión del Pleno, acordó dictaminar favorablemente la anterior Propuesta, con los votos **a favor (8)** del Concejal no Adscrito (1) y de los representantes del Grupo Municipal Ciudadanos (1) y del Grupo Municipal Popular (6), con la **abstención (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (5) y con los votos **en contra (2)** de los representantes del Grupo Municipal Unidas Podemos por Málaga (2).

## PROPUESTA AL PLENO

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 12:28:10
Observaciones		Página	25/28
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>		



Secretaría General del Pleno

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes ACUERDOS:

**PRIMERO.-** De conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 22 de noviembre de 2021 y del presente informe jurídico-propuesta, **desestimar la enmienda** presentada el 15 de mayo de 2020 por el Grupo Municipal Adelante Málaga, en lo relativo a que la tramitación de la presente Modificación de Elementos del PGOU vulnera la normativa relativa a la protección de patrimonio histórico y no responde al interés general y **estimarla parcialmente** en el sentido de que la Memoria del documento debe describir con toda precisión el interés general que se persigue con la citada Modificación, aspecto que se contiene ya en la documentación presentada por la iniciativa privada el 28 de diciembre de 2021.

**SEGUNDO.- Aprobar inicialmente** la “Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU que afecta a los inmuebles sitios en C/ Compás de la Victoria nº 5; C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7 y C/ Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10”, promovido de oficio a instancia de CPS Integración de Recursos S.L., r/p D. Ignacio Gutiérrez Tocino, según la documentación técnica presentada el 28 de diciembre de 2021 y la elaborada por esta Administración denominada febrero 2022, que delimita y ordena en suelo urbano una actuación de transformación urbanística de mejora urbana denominada **ATU-MU-O-C.1 “Pasaje Trigueros”**. Todo ello, en base a lo dispuesto en los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fechas 30 de julio y 22 de noviembre de 2021 y 8 de febrero de 2022, artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

**TERCERO.-** Significar que en base a lo dispuesto en el art. 27 de la LOUA, puesto en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, el acuerdo de aprobación inicial determinará la **suspensión** por el plazo máximo de un año del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito que afecten a este expediente haciéndose constar que en todo caso, la suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva de la presente Modificación de Elementos.

**CUARTO.- Requerir al interesado** para que aporte la documentación técnica presentada el 28 de diciembre de 2021, debidamente adaptada a la nomenclatura de la LISTA sobre el tipo de actuación urbanística que se delimita y clase de suelo y que, además, corrija las pequeñas erratas detectadas y que se indican en el informe técnico de 8 de febrero de 2022, del cual se le dará traslado.

**QUINTO.-** Cumplimentado lo indicado en el acuerdo que precede, someter el expediente al trámite de **información pública** por plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios de la Gerencia, así como publicación en página web de este organismo, todo ello de conformidad con los artículos 32.1.2ª y 39 de la LOUA, puestos en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado		03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado		03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página		26/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>				



Secretaría General del Pleno

**SEXO.-** Simultáneamente al trámite de información pública y de conformidad con el artículo 32.1.2ª de la LOUA, requerir **informe preceptivo y vinculante** a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, habida cuenta de lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y en el apartado 9.3 del artículo 12.4.2 del vigente PGOU, para lo cual se acompañaran copias de los informes técnicos de 30 de julio y 22 de noviembre de 2021 y de 8 de febrero de 2022; significando, que transcurridos tres meses sin que aquél se hubiera evacuado, se entenderá éste como favorable y se seguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, todo ello en base a lo establecido en el mencionado artículo 29.4 en concordancia con en el artículo 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**SÉPTIMO.-** Simultáneamente al trámite de información pública, requerir **informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas** sobre el valor de la monetización de los suelos de cesión obligatoria con destino a dotaciones y sistemas generales, que asciende a 220 m2s (141,77 m2+75,22 m2).

**OCTAVO.-** Significar que terminada la información pública, se deberá remitir el expediente completo a la **Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía**, para que su titular emita informe previo preceptivo en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo, trascurrido el cual se entenderá emitido en sentido favorable, de conformidad con el apartado C) del artículo 31.1 de la LOUA puesto en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA y artículo 80.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**NOVENO.-** De conformidad con lo indicado en el artículo 139.2 de la LOUA puesto en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, significar expresamente que la **publicación en el BOP del acuerdo de aprobación definitiva** de la Modificación y de sus ordenanzas, quedará condicionada al abono de la cantidad que resulte de la valoración de la monetización de los suelos de cesión obligatoria con destino a dotaciones y sistemas generales.

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

**DÉCIMOPRIMERO.-** Consecuentemente con lo anterior, hacer advertencia expresa al interesado sobre que, junto con el proyecto para la obtención de la **licencia de obras**, deberá aportarse proyecto de obras ordinarias de Urbanización y que la obtención de dicha licencia quedará condicionada en todo caso:

- Al abono de la cantidad que resulta de la monetización de la cesión de suelo libre de cargas correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que genera la actuación, actualizada por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas al momento de la entrega.
- A la cesión de los espacios que pasan a constituir vía pública.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado		03/03/2022 12:28:10	
	Carlos López Jiménez	Firmado		03/03/2022 10:27:09	
Observaciones		Página		27/28	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>				



Secretaría General del Pleno

- A la ejecución de las obras previstas en el proyecto de obras ordinarias de urbanización a fin de que las parcelas a edificar alcancen la condición de sola, conforme al artículo 13.3 de la LISTA.

**DECIMOSEGUNDO.-** Los aspectos relativos a las instalaciones y la previsión de placas solares, así como de alturas libres entre forjados en el cuerpo edificatorio con fachada hacia calle Cristo de la Epidemia, serán **analizadas y valoradas en el trámite de licencia de obras** conforme a los criterios indicados en el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión de 8 de febrero de 2022.

**DÉCIMOTERCERO.-** Notificar el acuerdo que se adopte a cuantos interesados aparezcan en el expediente y especialmente al Grupo Municipal Adelante Málaga, acompañando de copias de los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 30 de julio y 22 de noviembre de 2021 y 8 de febrero de 2022.”

### VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por 16 votos a favor (14 del Grupo Municipal Popular, 1 del Grupo Municipal Ciudadanos y 1 del Concejal no adscrito), 3 votos en contra (del Grupo Municipal Unidas Podemos por Málaga -incluido el voto a distancia de la Sra. Macías Luque, en los términos del art. 101 bis del R.O.P.-) y 12 abstenciones (del Grupo Municipal Socialista) y con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, dio su aprobación al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en el mismo propuestos.

A la fecha de la firma electrónica  
**LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO**  
Alicia E. García Avilés

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno  
Carlos López Jiménez

Código Seguro De Verificación	ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	03/03/2022 12:28:10
	Carlos López Jiménez	Firmado	03/03/2022 10:27:09
Observaciones		Página	28/28
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ReNPkhucDGRBpvOChpRBpw==</a>		

