

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

AMBITO

Calle Compás de la Victoria 5

Calle Hernando de Zafra 5 y 7

Calle Cristo de la Epidemia 6-8 y 10

MALAGA

PROMOTOR: CPS INTEGRAL DE RECURSOS S.L.

EQUIPO REDACTOR: Marcos Roger Berghänel, Arquitecto

Despacho Basso S.L.

Despacho Gómez-Villares y Atención Abogados

MARZO 2022

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	1/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



INTRODUCCIÓN

1.- Este documento es el resultado final de un proceso iniciado el día 13 de diciembre de 2019 que culmina con la aprobación inicial de la modificación de elementos del plan general de ordenación urbana, para la construcción de un hotel categoría 5 estrellas gran lujo en el espacio delimitado por el edificio de calle Compás de la Victoria 5 y los solares de calle Hernando de Zafra 5 y 7 y Cristo de la Epidemia 6-8 y 10.

Entre una fecha y otra se elaboró inicialmente una modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y más tarde se estimó necesario que el documento fuera una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad. De todo ello dan cuenta los sucesivos informes emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión que constan en el expediente administrativo, así como las diferentes versiones de la modificación del PGOU que se han elaborado para atender los requerimientos de subsanación de la Gerencia de Urbanismo.

Asimismo, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 10 de septiembre de 2021, adoptó acuerdo de aprobación del Proyecto de Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del plan general de ordenación urbana de Málaga, al objeto de posibilitar una propuesta de renovación urbana que describe en los siguientes términos:

“Un aumento de edificabilidad dando lugar a una actuación de dotación con los deberes que ello conlleva.

La implantación de uso hotelero sobre los edificios que se ejecuten

La agregación de las parcelas que conforma el ámbito

La apertura viaria del Pasaje trigueros dando cumplimiento a las determinaciones del PGOU 1983 y su posterior traslacional PEPRRI Centro”

2.- Este extenso periodo de tiempo está atravesado por dos hechos significativos; en primer lugar, La Pandemia, que ha supuesto una considerable dificultad para la tramitación ordinaria del expediente y, en segundo lugar, la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) que deroga la norma anterior generalmente conocida como LOUA.

La entrada en vigor de la nueva ley no comporta efecto alguno en materia de procedimiento dado que, de acuerdo con la disposición transitoria tercera, esta propuesta de modificación del planeamiento (ahora actuación de mejora urbana) continuará su tramitación conforme a las reglas de procedimiento de la LOUA.

En cuanto al régimen jurídico del suelo, existe un cierto grado de indefinición porque esta disposición transitoria tercera nada refiere sobre régimen jurídico aplicable a los planes e instrumentos que se encuentran en tramitación.

Dice esta disposición que los planes y con los instrumentos de gestión y de ejecución que se encuentren en tramitación al momento de entrada en vigor de la ley, los cuales “podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por

la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma”. El último párrafo añade que será posible que estos procedimientos puedan tramitarse con arreglo a las determinaciones de la nueva norma “siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido”.

Tanto en un caso como en otro la disposición se pronuncia exclusivamente sobre materia de procedimiento y competencia y nada refiere sobre régimen jurídico aplicable a los planes e instrumentos que se encuentran en tramitación. La LISTA no ha considerado necesario pronunciarse sobre este aspecto en el caso de los instrumentos en tramitación porque entiende que se deduce del régimen transitorio establecido, plasmado en las siguientes reglas:

a). El proceso de aplicación de la LISTA en relación con el planeamiento urbanístico parte del mantenimiento o conservación de los planes vigentes en tanto mantengan sus actuales determinaciones. En cambio, una innovación con el carácter de revisión requiere la formulación de un nuevo instrumento de planeamiento sometido a la nueva norma. En el caso de una innovación del planeamiento con el carácter de “modificación”, su contenido también debe estar acomodado a la LISTA, es decir, es la modificación la que da entrada a la nueva ley en cuanto a las determinaciones del planeamiento.

En esta aplicación gradual de las determinaciones legales sobre el planeamiento vigente los ámbitos de suelo urbano consolidado y de suelo urbanizable sectorizado constituyen el tercer eslabón, otorgándoles el carácter de actuaciones de transformación urbanística delimitadas.

b). El régimen de los suelos, en principio, sería el que resulta de la disposición transitoria primera, por ser esta disposición la que asume la función de determinar la eficacia de sus contenidos normativos, de forma que tendrían el propio de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y urbanizable sectorizado. Es decir, que desde un punto de vista de la regulación sustantiva, los instrumentos en tramitación tendrían el mismo régimen jurídico que el que se aplica a las modificaciones de planes (transitoria segunda, apartado 3) y, por tanto, deberían ajustarse a los “contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley”, lo que parece un tanto contradictorio.

Y efectivamente resulta contradictorio si se atiende a la declaración manifestada en la exposición de motivos según la cual la voluntad del legislador ha sido la de contemplar una transición gradual y flexible en la aplicación de la nueva regulación, manteniendo la vigencia del planeamiento existente y evitando su adaptación forzosa al nuevo régimen legal.

Y también resulta un tanto contradictorio, si se tiene en cuenta que la disposición transitoria primera, apartado 4, considera que los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado del planeamiento vigente constituyen actuaciones de “transformación urbanística delimitadas” y para estas no anticipa, por sí misma, el nuevo régimen legal, sino que contiene una determinación en materia de reserva mínima de dotaciones

3.- El borrador del reglamento de la LISTA que acaba de ser publicado, en su disposición transitoria cuarta se manifiesta respecto de esta cuestión, es decir, sobre el régimen jurídico del suelo de los instrumentos de planeamiento en tramitación en el momento de entrada en vigor de la Ley, diferenciando esta situación de las actuaciones de transformación urbanística que no hayan iniciado su tramitación antes de la entrada en vigor de la nueva Ley.

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	2/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==		



En cuanto a los instrumentos en tramitación, su apartado 2 dice

"2.- Conforme a la disposición adicional (en realidad, transitoria) tercera de la ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que hubieran iniciado el procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo en el momento de su entrada en vigor, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento, contenidos, disposiciones y régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma".

En cambio, para aquellas actuaciones de transformación que no hayan iniciado su tramitación, el apartado 1 dispone que:

"1.- Para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes que no cuenten con la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, no será necesaria la tramitación y aprobación de una propuesta para delimitar su ámbito y, conforme a la disposición transitoria primera de la ley, tendrán el régimen de la actuación de transformación urbanística correspondiente".

El borrador del reglamento de la LISTA es justamente eso, un borrador o anticipo de la futura disposición. Pero es un elemento más que ayuda a clarificar ese punto de indefinición al que nos hemos referido

Por todo ello, el informe propuesta elaborado por el Departamento de Planeamiento y Gestión afirma; "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 de suelo y urbanización que ha de cumplir el titular del suelo".

Simplemente añadir a lo expuesto dos cosas; (i) que los mismos deberes que contempla el documento de modificación del plan general presentado el día 27 de diciembre de 2021 son los que constan en este documento, que ahora recibe de denominación de actuación de transformación urbanística de mejora urbana ATU-MU-O-C.1 "PASAJE TRIGUEROS" y (ii) que este documento mantiene el contenido del presentado en la fecha indicada, con las únicas modificaciones debidas al cambio de nomenclatura de preceptos legales (ahora referidos a la LISTA) y de ajustes necesarios en relación con esos preceptos.

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	3/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



DOCUMENTO 1 - MEMORIA

I.- ANTECEDENTES

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

II.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

2.1 Determinaciones del PEPRICENTRO sobre el ámbito de actuación

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

2.2 Características de las fincas

2.2 Estado actual del entorno urbano

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

III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN, DESCRIPCIÓN

3.1 Operación de remodelación urbana

- 3.1.1 Recomposición de la Tipología edificatoria.
- 3.1.2. Mitigación del impacto visual causado por las medianerías vistas.
- 3.1.3 La apertura del Pasaje Trigueros.
- 3.1.4 La edificación de los solares.
- 3.1.5. La agrupación de parcelas.

3.2 Proyecto hotelero

- 3.2.1 Descripción arquitectónica del proyecto
- 3.2.2 Unidad de explotación
- 3.2.3 La ocupación del subsuelo y vuelo de la prolongación del pasaje Trigueros

IV.- MEMORIA DE ORDENACIÓN, JUSTIFICACIÓN

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

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

- 4.1.1.- Actividad turística.
- 4.1.2.- Valor añadido que representa la construcción de un hotel de categoría Gran Lujo
- 4.1.3.- Creación de puestos de trabajo
- 4.1.4.- Coste de construcción

4.2.- Apertura del pasaje Trigueros.

4.3.- Operación de remodelación urbana.

4.4.- Conformidad de la propuesta con el PEPRICENTRO

4.5.- Incremento de edificabilidad

4.6.- Complejo inmobiliario urbanístico.

4.7.- Unidad de ejecución

4.8.- Mejoras aportadas por la modificación del PGOU que propone esta iniciativa

4.9.- Compensación económica sustitutoria de las cesiones de suelo

4.10.- Impacto sobre la salud

4.11.- Ordenación propuesta

V.- MEMORIA ECONÓMICA

5.1.- Memoria económica, marco legal

5.2.- El objeto de estos documentos

5.3.- Naturaleza de la actuación

5.4.- Estudio económico financiero

5.5.- Informe de sostenibilidad económica

5.6.- Memoria de viabilidad económica.

DOCUMENTO 2-NORMATIVA DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1.

Primera. - Objeto

Segunda. - Clasificación del suelo

Tercera. - Área homogénea

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

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

Quinta. - Deberes urbanísticos

- 1.- Condicionante previsto en el artículo 6.4.2.3 de la normativa del Plan General
- 2.- Cesión del suelo del Pasaje Trigueros
- 3.- Cesión de suelo dotacional
- 4.- Deber de ejecución
- 5.- Unidad de ejecución y área homogénea

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	4/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



DOCUMENTO 3 - DOCUMENTACION GRAFICA NORMATIVA

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

- ANEXO I – ESCRITURAS DE PROPIEDAD Y FICHAS CATASTRALES
- ANEXO II – FICHA EDIFICIO PROTEGIDO
- ANEXO III – ANTEPROYECTO HOTELERO
- ANEXO IV – MEMORIA DE IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL
- ANEXO V – CONTESTACION DE LA DIRECCION GENERAL DE SALUD PUBLICA Y ORDENACION FARMACEUTICA
- ANEXO VI – RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	5/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



DOCUMENTO 1 - MEMORIA

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	6/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



I.- ANTECEDENTES

1.1.- Promotor de la Innovación

La entidad mercantil CPS INTEGRACIÓN DE RECURSOS, S.L., con domicilio en calle Velázquez 51, 1ª-D, Madrid 28001, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Hoja M-235559, Tomo 1252, Folio 12. N.I.F B28843332.

1.2.- Objeto y ámbito

El objeto de la presente innovación es posibilitar la construcción de un hotel de 5 estrellas categoría Gran Lujo con capacidad para unas 45 habitaciones en el barrio de la Victoria. El hotel se implantará en el edificio con protección arquitectónica situado de la calle Compás de la Victoria 5 y en los solares de las calles Cristo de la Epidemia números 6-8 y 10 y Hernando de Zafra números 5 y 7.

La actuación se proyecta sobre las siguientes fincas cuya referencia catastral y registral es la siguiente:

Calle	nº	Referencia catastral	Registro	Edificio/solar	Superficie solar	
					Catastro	Topográfico
Hernando de Zafra	5	3858311UF7635N0001EP	Finca 1.543	Solar	123,00	117,59
Hernando de Zafra	7	3858310UF7635N0001	Finca 1.544	Solar	174,00	180,25
Cristo de la Epidemia	6-8	3858320UF7635N0001UQ	Finca 37.146	Solar	121,00	120,71
Cristo de la Epidemia	10	385832UF7635N0001WQ	Finca 30.732	Solar	146,00	143,51
Compás de la Victoria	5	3858314UF7635N0001	Finca 1.982	Edificio	706,00	722,71
Total					1.270,00	1.284,77

De acuerdo con la medición de las parcelas, topográfico que se adjunta al presente documento, la superficie real del ámbito es de 1.284,77 m².

1.3.- Alcance de la innovación

Esta innovación, en sus aspectos básicos, tiene un triple objeto: en primer lugar, una operación de remodelación urbana habida cuenta las singularidades del entorno urbano en el que se encuentra esas fincas; en segundo lugar, una actuación de dotación dado que un proyecto de hotel de estas características requiere un ligero incremento de la edificabilidad sobre la permitida por las condiciones de edificación que son de aplicación conforme al PEPRÍ CENTRO Y, finalmente, establecer la ordenación por menorizada del conjunto de los inmuebles vinculados al hotel, de modo que aprobada la presente innovación puedan solicitarse y autorizarse las licencias y autorizaciones preceptivas sin necesidad de otro instrumento de planeamiento.

1.4.- Equipo redactor

El Despacho Basso S.L, Marcos Roger Berghänel, Arquitecto

El Despacho Gómez-Villares y Atencia Abogados.

II.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

2.1.- Determinaciones del PEPRÍ Centro sobre el ámbito de esta actuación

Dicho sea de una forma sintética y sin perjuicio de un posterior desarrollo, el PEPRÍ contempla sobre este ámbito las siguientes determinaciones;

2.1.1. La apertura del Pasaje Trigueros

La apertura de esta calle es una previsión contemplada desde el PGOU de 1983 y mantenida en los dos planes generales siguientes de 1997 y 2011. Aparece representada igualmente en el PEPRÍ Centro.

2.1.2. Delimitación de Unidad de Ejecución.

El PEPRÍ delimita una Unidad de ejecución por compensación con objeto de posibilitar la apertura de del Pasaje Trigueros. Tal como indica el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 4-6-2020, se han producido a lo largo del tiempo una serie de errores en cuanto a la concreta delimitación de esta unidad que finalmente afecta a parte de las parcelas núm. 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia.

2.1.3. La protección del edificio de Compás de la Victoria 5.

El Catálogo de Edificios Protegidos otorga protección arquitectónica grado I al inmueble situado en la calle de Compás de la Victoria 5, protección que alcanza al edificio y sus jardines, por ser un inmueble representativo del estilo decimonónico burgués, y todo ello con arreglo a las condiciones que establece la correspondiente ficha del catálogo. Según esa ficha, el edificio admite todos los usos que no modifiquen sus características especiales.

2.1.4. Las Condiciones urbanísticas de los solares de Cristo la Epidemia y de Hernando de Zafra.

Los solares de calles Cristo de la Epidemia y Hernández de Zafra no están protegidos y están sujetos a las condiciones de edificación de la normativa del PEPRÍ. De acuerdo con su art. 39.6 el uso hotelero es compatible y alternativo del uso residencial.

Código Seguro De Verificación

Firmado Por

Observaciones

Url De Verificación

Paula Cerezo Aizpun

utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==>

Estado

Firmado

Página

Fecha y hora

27/04/2022 13:29:07

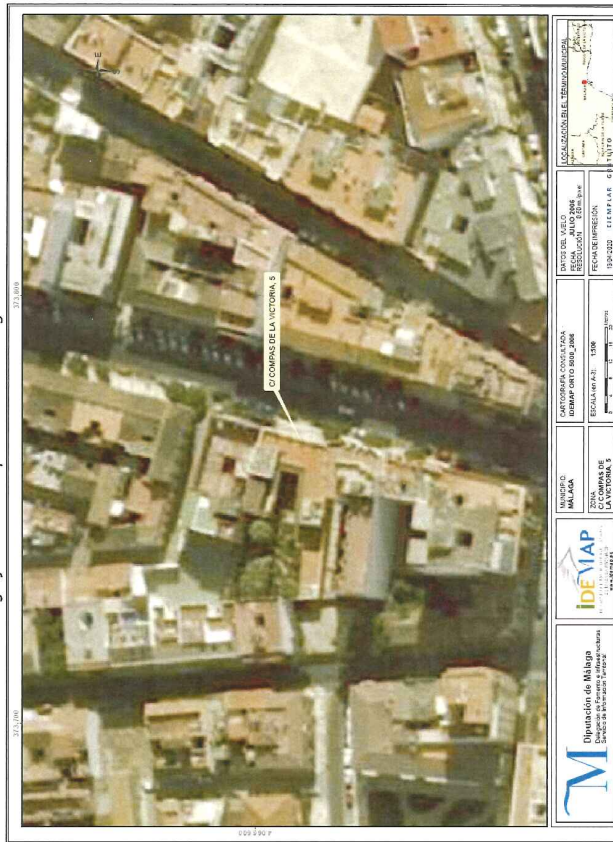
7/92



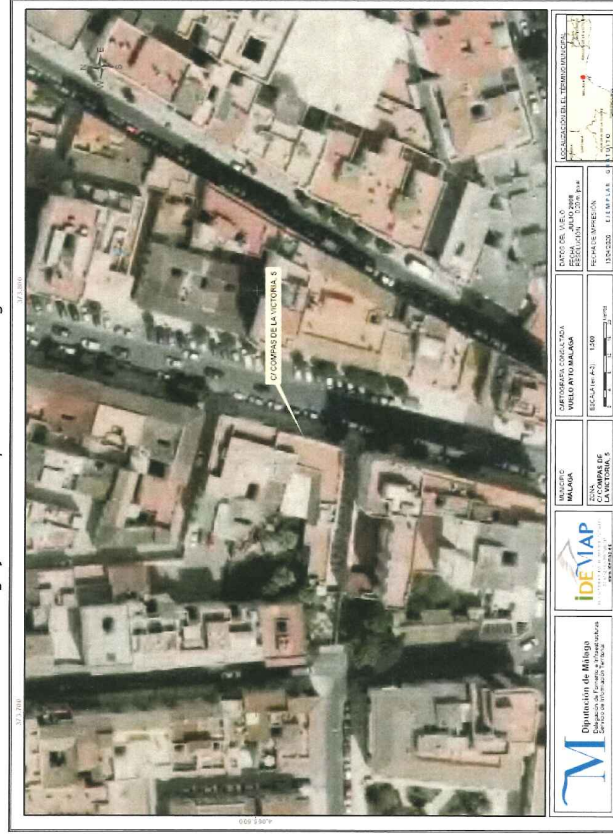
2.2.- Características de las fincas

- a). Las fincas que componen el ámbito son parcialmente colindantes entre sí. En efecto, tanto los solares de la calle Cristo de la Epidemia como los de la calle Hernando de Zafra, por su fondo, llegan a los jardines del inmueble de calle Compas de la Victoria 5. De este modo el jardín es elemento de articulación y nexo de unión de tres unidades parcelarias cuyos frentes sin embargo dan fachada a calles distintas.
- b). El edificio de la calle Compás de la Victoria está destinado a restaurante.
- c). Las parcelas de las calles Cristo de la Epidemia y Hernando de Zafra no están divididas interiormente, sino que conforman una unidad física. A su vez se trata de solares en cuanto que no están edificadas, situación que se remonta, al menos al año 2008.
- d). Las parcelas de calle Cristo de la Epidemia no tienen uso alguno. En cambio, los solares de la calle Hernando de Zafra están siendo usados como aparcamiento de vehículos del restaurante

Fotografía aérea – Diputación de Málaga – año 2006



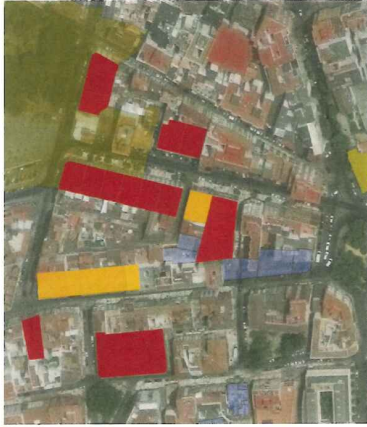
Fotografía aérea – Diputación de Málaga – año 2008



Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	8/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



Fotografías aéreas del entorno



2.3. Estado actual del entorno urbano.

2.3.1. Altura de las edificaciones existentes y medianerías vistas.

a). Como muestran las fotografías incorporadas a este texto, el entorno urbano colindante con los inmuebles de esta innovación presenta unas características muy acusadas en relación con la altura de la edificación. Si tomamos el polígono delimitado por las calles San Patricio al Norte y la plaza Victoria, también llamada Jardín de los Monos, al Sur y a su vez por las calles Cristo de la Epidemia a Poniente y Compás de la Victoria a Levante, se observa como al Norte del Pasaje Trigueros (y su prolongación) la ciudad conserva un número elevado de edificios protegidos de mediados o finales del siglo XIX, lo que a su vez ha determinado que los nuevos edificios tengan una altura proporcionada con la de aquellos. En cambio, desde el Pasaje Trigueros hasta la plaza Jardín de los Monos, la situación es radicalmente distinta porque en el pasado reciente se han levantado edificios claramente desproporcionados con este entorno. Así:

El edificio núm. 1 de la calle Cristo de la Epidemia tiene una altura de PB+9 plantas.

El edificio núm. 17 de la plaza de la Victoria, tiene una altura PB+9.

En la calle Compás de la Victoria los edificios núm. 1 y 3 presentan PB+7

En el primer tramo del pasaje Trigueros, con fachada también a Compás de la Victoria, otro edificio con PB+8. Las traseras de estos cuatro últimos edificios constituyen el fondo de los solares de la calle Cristo de la Epidemia 6-8, 4 y 2.

b). Otro hecho relevante que muestran las fotografías es que el tramo de calle Cristo de la Epidemia comprendido entre la prolongación del Pasaje Trigueros y la plaza Jardín de los Monos presenta una morfología distinta, dado que las parcelas no están edificadas, sino que son solares. Dos de esos solares, los núm. 6-8 y 10, forman parte del ámbito de esta innovación.

El fondo de estos solares son justamente las paredes medianeras de los edificios en altura que muestran las fotografías.

De modo que la conclusión que resulta de este estado cosas es que la manzana formada por los solares de las calles Cristo de la Epidemia, la plaza de la Victoria, Compás de la Victoria y pasaje Trigueros y su prolongación, presenta un problema de desordenación, ofrece una imagen desproporcionada de composición volumétrica y a la vez que antiestética. Pero al mismo tiempo, la existencia de los solares es una oportunidad para la recomposición de esta fachada urbana.

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	9/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



2.3.2. Características de las cubiertas de los edificios del entorno.

De acuerdo con el PEPRÍ-CENTRO, en su artículo 8. Tratamiento de cubiertas, sustituido por el artículo 12.4.2. del P.G.O.U., Condiciones de composición y ejecución, determina en su punto 8, lo siguiente:

8. *Deberá justificarse la elección del sistema de cubiertas en función del entorno.*

Como se puede apreciar en la fotografía aérea del entorno, las soluciones adoptadas para la cubierta en las edificaciones del entorno son variadas en su composición.

Dependiendo de la antigüedad del edificio, se observa que las más antiguas, frente de la calle Compas de la Vitoria entre los números 9 y 19, calle Cristo de la Epidemia números 24 al 30, se realizaron mediante cubierta inclinada de tejas, disponiendo de 2, 3 o 4 aguas. Entre estos existe la excepción del edificio de la calle Compás de la Victoria nº 5, ubicado dentro del ámbito de la presente innovación, que mayoritariamente las cubiertas son planas

Los edificios construidos durante los años 60,70 y 80 del pasado siglo la cubierta se realizó plana, calle Cristo de la Epidemia nº 12 y edificios en altura con frente a la plaza de la Victoria y calle Compas de la Victoria números 1 y 3.

Posteriormente los edificios construidos durante el presente siglo, calle Cristo de la Epidemia números del 14 al 22, se realiza una cubierta que en una franja estrecha cercana a la calle es inclinada de teja, y a continuación, el resto de la edificación es cubierta plana.

Observando las cubiertas de la calle Hernando de Zafra, se aprecia también una gran disparidad entre los edificios en cuanto a su cubierta, casi en la totalidad de ellos se utilizan los dos tipos de cubierta, sin ningún criterio en cuanto a su composición.

Por todo lo recogido en este punto, la propuesta de las nuevas edificaciones es dotar a las que disponen de frente a la calle Cristo de la Epidemia con cubierta plana. Las que disponen de frente a la calle Hernando de Zafra, en una primera franja de cubierta inclinada de teja, a nivel del forjado de pavimento de planta ático, alineadas en su fachada con las de los edificios de los números 3 y 9, medianeros con las nuevas edificaciones, y cubierta plana sobre la planta ático.

2.3.3 Proceso de renovación de la calle Cristo de la Epidemia

En esta calle el parque inmobiliario ha sido objeto de una profunda renovación. Tomando el tramo de calle comprendido entre la calle San Patricio y la plaza Victoria, su fachada oeste (numeración impar) se ha renovado mayoritariamente con nuevos edificios y solo permanecen con su alineación anterior al PGOU de 1971 tres inmuebles (los núm. 25, 13 y 11). La ausencia de edificios protegidos en este tramo de calle posibilitó que el PGOU DE 1971 estableciera una nueva alineación retranqueando la huella de los inmuebles anteriores, que ha permitido el ensanchamiento de la acera.

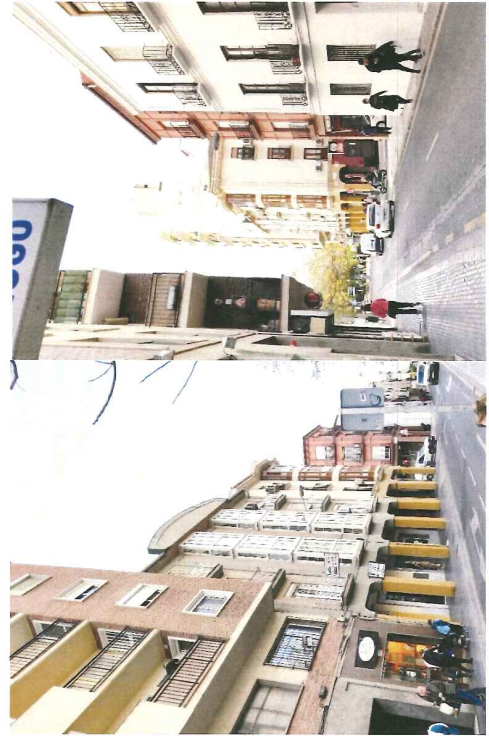
Lo contrario ha ocurrido en su fachada este (numeración par) en la que la presencia de unos edificios protegidos (los núm. 30, 28, 26 y 24) supuso el mantenimiento de la alineación coincidente con la fachada de estos inmuebles, que se prolongó a lo largo de toda la calle hasta la plaza de la Victoria. La renovación del parque inmobiliario ha sido menor y quedan los solares pendientes de edificar en su parte sur a los que nos hemos referimos.

Es una circunstancia común, tanto en una fachada como en la otra; que la numeración de los edificios no es consecutiva, sino a saltos, lo que parece dar a entender que las nuevas edificaciones han ocupado dos o más parcelas que con anterioridad estaban numeradas correlativamente.

Fotografía aérea del entorno



Calle Cristo de la Epidemia



Código Seguro De Verificación

utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Paula Cerezo Aizpun

Firmado

27/04/2022 13:29:07

Observaciones

Página

10/92

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==>



2.3.4 La necesaria prolongación del pasaje Trigueros.

La prolongación del pasaje Trigueros, inicialmente prevista en el PGOU de 1983, está contemplada asimismo en el PEPR Centro desde su aprobación allá en el año 1988. Esta previsión justifica por sí solo la apertura de esta vía para conectar las calles Cristo de la Epidemia y Compás de la Victoria.

Pero es que, a su vez, hay una razón que la convierte en inexcusable; la lógica de movilidad urbana que impone comunicar dos calles paralelas pertenecientes al mismo entramado urbano, que en la actualidad se dan la espalda.

En el pasaje Trigueros confluye otro hecho físico relevante; el de constituir la divisoria o la frontera de dos espacios urbanos claramente diferenciados; el que se extiende al norte (ya sean los edificios protegidos números impares de la calle Compás de la Victoria o los edificios de PB+3 de la calle Cristo de la Epidemia, con la excepción del núm. 12 con PB+4) y el que se extiende hacia el sur y que conforma la manzana a la que nos hemos referido en el apartado anterior.

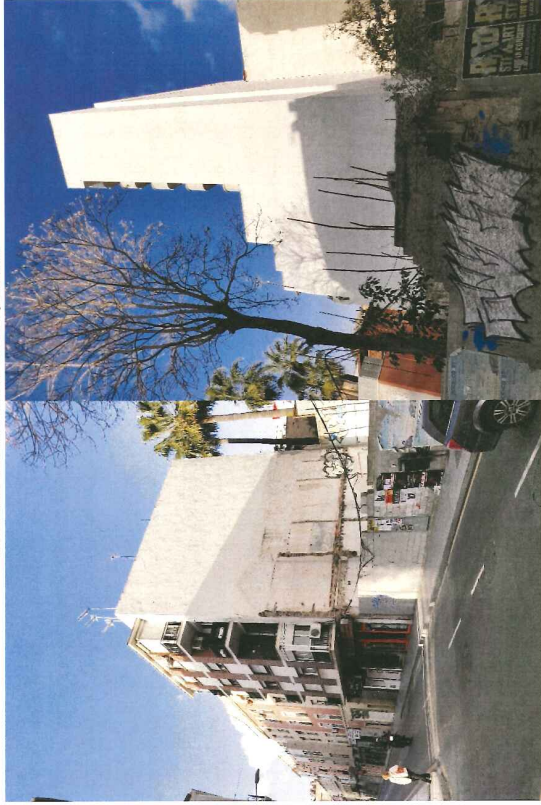
Pasaje Trigueros



Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	11/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



Medianeros calle Cristo de la Epidemia



Medianeros calle Hernando de Zafra



III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN.

3.1. Operación de remodelación urbana.

El art. 31.2.a) Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), señala que los planes de protección de conjuntos históricos procurarán “El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido”. Es decir, si concurren las circunstancias de mejora con las relaciones del entorno urbano o territorial y se evitan usos degradantes, es posible llevar a cabo operaciones de remodelación urbana. Esta modificación es un claro ejemplo de remodelación urbana.

3.1.1. Recomposición de la tipología edificatoria.

La evidente situación de desordenación de la manzana y la antiestética imagen que ofrecen las medianerías vistas requiere ser abordada. En este sentido la existencia de los solares en el tramo final de la calle Cristo de la Epidemia es una oportunidad que permite diseñar una fachada homogénea de este espacio y culminar la ordenación de esta manzana descompuesta.

Es cierto, que no es función de esta innovación definir esa fachada completa a la que nos referimos puesto que solo comprende dentro de sí dos solares, los numerados 6-8 y 10 de esta calle. Pero también es cierto que el éxito de la intervención solo se consigue pensando en el conjunto de los solares y de una ordenación completa de esta fachada. Que esta ordenación deba ser completa no significa que la fachada deba tener necesariamente las mismas características en cada tramo de calle o en todo su desarrollo. Así, el solar que hace esquina entre la plaza de la Victoria y la calle Cristo de la Epidemia tiene la singularidad de que, además de la medianería en su fondo, tiene a su lado, en el frente a la plaza, un edificio de 10 plantas de altura, lo que puede exigir un tratamiento propio que no sería aplicable al resto de los solares. Y de igual forma, el edificio con PB+4 situado en el núm. 12 de esta calle es otra singularidad que debe ser tenida en cuenta.

Los solares 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia son una parte de ese todo y a su escala constituye un elemento que debe coadyuvar a la recuperación de este espacio y entorno. Por ello, la presente innovación contempla una ordenación volumétrica para ambos solares de PB+4 que permite ofrecer una fachada homogénea y proporcionada con el espacio del que forma parte,

En efecto, la altura prevista de PB+4 para el solar núm. 10 es la misma con la que cuenta el edificio colindante que ocupa la parcela núm. 12 de esta misma calle. A su vez esa misma altura de PB+4 es la que esta innovación contempla para el solar núm. 6-8, que tiene a su fondo el edificio que hace esquina con la calle Compás de la Victoria y Pasaje Trigueros y una altura de PB+8

En el caso de los solares de la calle Hernando de Zafra la ordenación volumétrica que plantea esta innovación (PB+2+ático) se acomoda a las condiciones de edificación de la ordenanza (PB+2) y a la realidad existente toda vez que tanto el edificio núm. 3 de esta calle, como las traseras de los edificios número 14, 16 y 18 de Cristo de la Epidemia cuentan con PB+3. En definitiva, la determinación de la altura y forma de los edificios que propone esta innovación construir en los solares vacantes guardan relación con las edificaciones de la manzana de la que forman parte por el hecho natural de estar integrados en ella y contribuyen decisivamente a recomponer el escenario urbano, siendo una operación de remodelación urbana.

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	12/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==		



3.1.2. Mitigación del impacto visual causado por las medianerías vistas

Necesariamente y en aplicación del art. 12.4.3 del PEPRi Centro cualquier actuación que se hubiere proyectado en estos solares debería considerar la situación de las medianerías vistas de los edificios del entorno de la plaza de la Victoria y de su impacto visual sobre el espacio urbano del entorno. Ese precepto posibilita justamente el incremento de la altura sobre la establecida en el PEPRi con la finalidad de mitigar tales efectos. Esta medida que igualmente acoge la presente modificación del PGOU supone igualmente una mejora del entorno y, en consecuencia, constituye una actuación de remodelación urbana permitida.

3.1.3. La apertura del Pasaje Trigueros.

Como se ha expresado con anterioridad la apertura de esta calle supone una mejora de la comunicación entre dos vías paralelas e incommunicadas pese a su considerable longitud. Pero es que además, el hecho de tal apertura esté contemplada en el Plan General y en el PEPRi Centro supone por sí solo el reconocimiento del interés público de la apertura en la medida que las determinaciones del planeamiento cumplen justamente la finalidad de satisfacción de ese interés.

3.1.4. La edificación de los solares.

Las parcelas de calle Cristo de la Epidemia y de calle Hernando de Zafra son solares al menos desde el año 2008, encontrándose desde entonces en ese estado. Es decir, son solares antes de la declaración de Conjunto Histórico del Centro Histórico de Málaga por el Decreto 88/2012, de 17 de abril.

La construcción de estos solares supone por tanto acabar con una anomalía y dar al suelo el tratamiento que merece conforme a la legislación vigente, art. 134.3 LUTA. La dificultad para su construcción deriva de su escaso tamaño y el limitado aprovechamiento de los mismos en el caso de que se edificaran separadamente.

En el siguiente cuadro, se relacionan las parcelas, su superficie inicial, las cesiones y la superficie de las parcelas agrupadas:

3.1.5. La agrupación de parcelas.

En este contexto, la agrupación de los dos solares de calle Cristo de la Epidemia y de los dos solares de calle Hernando de Zafra, para formar en cada caso un único solar y finca hipotecaria, no es un hecho extraño o contrario al art. 31.2.a), LPHA sino acomodado a este precepto por dos motivos; porque manifiestamente se produce en el conjunto de una operación de remodelación urbana (no de manera aislada) y porque cada de las medidas o circunstancias expresadas que acoge esta modificación del plan general están íntimamente relacionadas entre sí.

A su vez, y en relación con la agrupación de las parcelas, parece necesario recapitular en la insignificancia de este hecho en el contexto del Conjunto Histórico si se tiene en cuenta la evolución de este espacio urbano. Dice el documento técnico elaborado para la inscripción de esta declaración en el C.G.P.H.A que "La edificación situada entre la plaza del Santuario y la Plaza de la Victoria y sus alrededores está en un constante proceso de cambio. (...) Por tanto, en esta zona se han realizado gran número de sustituciones de inmuebles sin valor arquitectónico". Pág. 55 de dicha documentación.

calle	nº	ref. catastral	Topográfico		Trasvase entre parcelas	Superficie solares	Agrupación Sup. solar
			Sup. solar	Pje Trigueros Sup. cesión			
Hernando de Zafra	5	3858310UF7635N	117,59	0,00	0,00	117,59	297,84
Hernando de Zafra	7	3858310UF7635N	180,25	0,00	0,00	180,25	
Cristo de la Epidemia	6-8	3858320UF7635N	120,71	1,07	5,07	124,71	213,42
Cristo de la Epidemia	10	3858322UF7635N	143,51	49,73	-5,07	88,71	
Suma			562,06	50,80	0,00	511,26	511,26

Del estado actual resulta que:

- i). Dos de las parcelas tienen un tamaño inferior a la superficie de parcela mínima (130m²) que regula el art.5.2 PEPRi; Cristo de la Epidemia 6-8 con 120,71 m²; y Hernando de Zafra 5 con 117,59 m²
- ii). A su vez, la parcela de Cristo de la Epidemia 10 queda con una superficie de 88,71 m² después de la cesión de 50,80 m² para la prolongación del Pasaje Trigueros.

Es cierto que el PEPRi admite parcelas de menor tamaño si estuvieran registradas con anterioridad a su fecha de aprobación. Pero esa es una excepción que trata de evitar situaciones que de otra manera

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	13/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



3.2 Proyecto hotelero.

Tomando como base, el edificio de la calle Compás de la Victoria 5, actualmente destinado a restaurante, la propuesta de la Propiedad es crear un hotel de 5*GL, aprovechando las características del inmueble que han merecido su protección arquitectónica.

Se incorporarán los edificios de la calle Cristo de la Epidemia y de la calle Hernando de Zafra. Siendo el patio central estructurante, incluido en la protección, el aglutinante de toda la actuación, en tanto sirve de espacio de descanso, como de comunicación interior entre los edificios que compondrán el hotel.

La edificabilidad total, propuesta sobre rasante de los nuevos edificios es de 2.292,44 m², a la que se le ha de añadir la que actualmente dispone el edificio existente de 648,98 m².

Dada la categoría del hotel, contemplando el conjunto de todos los edificios, se prevé que el número máximo de habitaciones sea inferior a 45, aprovechando los espacios y el diseño para así disponer del tipo suite en el mayor número posible.

3.2.1. Descripción arquitectónica del proyecto.

a). Estamos concretando los parámetros urbanísticos, en un ámbito que requiere de intervenciones puntuales en todos los solares, para la máxima adecuación de las edificaciones propuestas a las edificaciones vecinas y al entorno urbano, preservando los requerimientos del PEPRI. Por lo que a cada frente de calle y a cada solar le corresponden actuaciones independientes. Que a continuación relacionamos de forma genérica.

Edificios con frente calle Cristo de la Epidemia

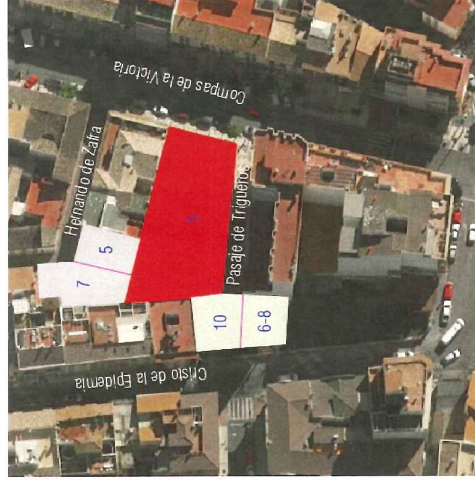
La altura de la edificación se adecua a las entregas con las medianeras a las que lindan o en previsión de la operación de remodelación urbana de todo el frente de la calle Cristo de la Epidemia hasta la Plaza de la Victoria, en lo que hoy son solares sin edificar.

Mirando de frente la fachada desde la calle, en el lado izquierdo, nuestro edificio se enrasará en cuanto a la altura y al número de plantas con la entrega de la medianera del nº. 12, correspondiendo a una altura de 16,17 m., y a cinco plantas (pl. baja y cuatro plantas pisos). Respecto de la medianera de la derecha, la entrega con el solar del nº 4, le corresponde una altura de 14,40 m., y a cuatro plantas (planta baja y tres plantas piso). Una edificabilidad prevista, sobre rasante de 1.190,30 m².

Edificios con frente calle Hernando de Zafra

Este frente está muy consolidado, a ambos lados de la calle, en el lado derecho del solar encontramos con la finca de la calle Hernando de Zafra nº 9, que dispone de una altura de planta baja y dos plantas piso, alineadas a la calle. Como continuación de esta medianera, está la que corresponde a la parte posterior de los edificios de la calle Cristo de la Epidemia, nº 14-16-18, que disponen de planta baja y tres plantas piso. En el lado izquierdo esta la finca de la calle Hernando de Zafra nº 3, compuesta de planta baja y dos plantas piso, alineadas a la calle y una tercera planta piso retranqueada.

Por lo que la configuración del edificio con frente a esta calle se desarrolla, en cuatro plantas (planta baja, dos plantas piso y una planta ático), las tres primeras alineadas a la calle, con una altura igual a las de los edificios vecinos. La planta ático, retranqueada, de la alineación de la calle, con la misma alineación y altura que la existente en el nº 3, discurre en casi la totalidad de la longitud de los solares y sirve como contrapunto a las medianeras ciegas de los edificios de la calle Cristo de la Epidemia. La edificabilidad prevista sobre rasante es de 1.102,14 m².



Resumen de superficies de los edificios

Calle	nº	Baja	Primera	Segunda	At/Tercera	Cuarta	Total
Hernando de Zafra	5-7	297,84	297,84	297,84	208,62		1.102,14
Cristo de la Epidemia	6-8-10	213,42	251,13	254,03	256,70	215,02	1.190,30
TOTAL		511,26	548,97	551,87	465,32	215,02	2.292,44

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	14/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



Sótanos

Los dos edificios, además, de las plantas sobre rasante que se han indicado, dispone de dos plantas sótano, que se desarrollan independientes, exceptuando una conexión entre ellas a nivel de sótano -1, que discurre por el solar de la calle Compas de la Victoria nº 5.

Los sótanos que corresponden a las fincas de la calle Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10, ocupan el subsuelo de la prolongación del pasaje de Trigueros.

Debido a la pequeña dimensión de los solares de la calle Hernando de Zafra, se amplía la superficie destinada a sótano y se ocupa en el subsuelo una pequeña franja del patio de la finca de la calle Compás de la Victoria nº 5, y así poder disponer de aparcamiento de vehículos.

b). El proyecto hotelero, debido a la configuración del ámbito, una finca ya construida y solares con frente a diferentes calles, se proyecta en tres edificios, con un patio central que vertebraba todo el conjunto. Sirve de espacio de descanso, así como de circulación ente los edificios.

Edificio calle Compás de la Victoria nº 5

Este edificio está incluido en el catálogo de edificios protegidos, con Grado de Protección Arquitectónica I, destinado a restaurante, en planta baja, en el ala con frente al pasaje de Trigueros, se sitúan los servicios de personal, cocina y una sala de comedor. En el ala opuesta servicios. En el frente de la calle se sitúa la recepción y la bodega, justo detrás la escalera y ascensor que comunican todas las plantas.

En la primera planta salas de comedor, y la planta segunda, el despacho de dirección.

El uso hotelero al que se destina edificio, y dado su valor arquitectónico, la planta baja se destinara a recepción de los huéspedes y servicios complementarios, en este caso coincidentes a los de restauración. La planta primera y segunda se destinarán a alojamiento.

Edificio calle Cristo de la Epidemia

Las dos plantas sótano, se destinan a servicios propios del funcionamiento del hotel. La planta baja, una parte a alojamiento y otra parte separada por el pasaje Trigueros a servicios. El resto de las plantas superiores a alojamiento.

Edificio calle Hernando de Zafra

Las dos plantas sótano, se destinan a aparcamiento. La planta baja a acceso de vehículos al aparcamiento, y el resto a salas y servicios propios. Las plantas primera, segunda y ático a alojamiento.

Sobre la cubierta plana de la planta ático, se dispone de una piscina, una vez analizado el ámbito para su ubicación. En cuanto al volumen de la misma sobre la cubierta, queda retranqueado de la calle Hernando de Zafra, desplazándola hacia el patio, y por la parte de la calle Cristo de la Epidemia las medianeras posteriores disponen de mayor altura, nos alejamos del edificio de la calle Compas de la Victoria nº 3, que se desarrolla en 9 plantas, permitiendo un mejor asoleamiento a toda la zona donde se ubica la piscina.

Esquema de acceso a los edificios y usos a los que destinan



Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	15/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



c). Dentro del ámbito de actuación, se sitúa el edificio de la calle Compás de la Victoria, 5. Está incluido en el Catálogo de edificios protegidos, con nivel de Protección Arquitectónica, Grado I.

De acuerdo con el PGOU, Capítulo Tercero. Edificios Protegidos. Artículo 12.3.2. Niveles de Protección, apartado 2, y en el PEPR, Artículo 17. Niveles de Protección, apartado 2, definen,

Comprende los edificios que, por su valor arquitectónico, su implantación en la estructura urbana, y las posibilidades de su puesta en buen uso, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan, e impidiendo su desaparición o sustitución.

Las obras o actuaciones permitidas, para el edificio de la calle Compás de la Victoria, 5 son las de Rehabilitación, de acuerdo con su ficha. Definidas en el Artículo 12.3.3. Definición de los tipos de actuación. Apartado 3. Rehabilitación,

La actuación así definida tendrá por objeto la puesta en buen uso del edificio, manteniendo todas sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.

Incluye la adaptación al uso previsto, mediante redistribuciones que respeten la localización de patios, zaguanes escaleras y el resto de su orden tipológico, y cuyo fin sea la mejora de la habitabilidad. Así como la dotación de todo tipo de servicios, con las mismas limitaciones.

No incluye la eliminación de estructura alguna, que no sean las estrictamente necesarias para los fines enunciados en el capítulo Restauración o para aquellos puramente higiénicos de ampliación de patios con la misma localización, o en posición análoga con el mismo concepto tipológico.

Los elementos portantes y forjados en mal estado deberán ser repuestos en su misma disposición, admitiéndose el empleo de materiales industrializados actuales y no admitiéndose el cambio de sistema portante, ni diafanados, que no vayan dirigidos a la mencionada aclaración histórica y funcional del edificio, potenciando su carácter.

El cumplimiento de las ordenanzas o normas higiénicas oficiales no justificará ninguna actuación rehabilitadora por encima de estos límites, cuya finalidad no es otra que la consideración del edificio como "un todo" a mantener y no únicamente sus características externas.

Como hemos indicado, el ámbito de actuación incluye cuatro solares y una finca con un edificio Protegido, con nivel de Protección Arquitectónica, Grado I.

De acuerdo con el Artículo 12.3.10. Condiciones de edificación. Apartado 3.

La Protección Arquitectónica de un edificio se realiza sobre el conjunto del edificio y la parcela donde se ubica según definición catastral en el momento de la aprobación de este PGOU.

En nuestro caso, todas las parcelas son independientes catastralmente, anteriores a la aprobación definitiva del PGOU de Málaga en julio de 2011. Por lo que en ningún caso la Protección del suelo de la finca de la calle Compás de la Victoria, afecta al resto de parcelas.

3.2.2 Unidad de explotación.

Como se ha expuesto el uso previsto para el conjunto del ámbito es el hotelero lo que es conforme con el PEPR, que en su artículo 39 (modificado por el art. 12.4.7 PGOU-2011), autoriza el uso hotelero como compatible y alternativo del uso residencial. Para la implantación del hotel es preciso la agrupación de los solares de calle Cristo de la Epidemia por una parte y la agrupación de los solares de la calle Hernando de Zafra, por otra parte. De modo que desde un punto de vista hipotecario los dos solares de Cristo de la Epidemia conformarán una sola finca y lo mismo sucederá con los dos solares de Compás de la Victoria.

El funcionamiento de un hotel requiere una unidad de explotación que se proyecta también sobre el espacio físico en el que se implanta el hotel y sus servicios y con ello nos referimos a las habitaciones, al espacio de aparcamientos, las instalaciones comunes (escaleras, ascensores) y las dependencias destinadas al personal y servicios técnicos.

La propuesta de hotel que contempla esta innovación requiere por prescripción normativa la previsión de un número mínimo de aparcamientos. La única forma de cubrir el número de plazas preceptivo es la construcción de dos plantas de sótano en los actuales solares de la calle Hernando de Zafra, ocupando la entera superficie de ambas fincas previa agrupación de estas. Si no se agrupan estos dos solares para formar una sola finca y por tanto si no se actúa sobre un único solar es imposible cumplir esa condición de la edificación.

Lo mismo ocurre con las dependencias destinadas a las habitaciones de huéspedes, por ejemplo. En efecto, no es posible pensar que un hotel pueda desarrollarse de forma fraccionada en distintos inmuebles, cada uno de los cuales estaría provisto de escaleras y ascensores y demás elementos comunes, si se atiende a una lógica de aprovechamiento racional del espacio edificado y de la economía constructiva y funcional.

3.2.3 La ocupación del subsuelo y vuelo en la prolongación del pasaje Trigueros.

Esta innovación contempla el uso privativo del subsuelo de la prolongación del Pasaje Trigueros hasta su encuentro con la calle Cristo de la Epidemia, así como el uso privativo del vuelo del expresado pasaje de las plantas superiores a la planta Baja

Esta circunstancia es debida a la necesidad de que la parte del hotel que se construya sobre las dos parcelas de la calle Cristo de la Epidemia constituya un edificio único y vinculado funcionalmente. Es decir, que la cesión en superficie del pasaje Triguero para uso y dominio público no interrumpa la comunicación interior entre las habitaciones y dependencias de servicio que se disponen en las partes del edificio situadas en la vertical y en subsuelo de los solares 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia.

Por ello, como la prolongación del pasaje Trigueros se interpone entre los dos solares de la calle Cristo de la Epidemia, se plantea la ocupación por el hotel del subsuelo y el vuelo a partir de la planta primera de la prolongación del citado pasaje.

La anchura mínima del pasaje es de 3,85 m y la altura mínima entre la rasante del pavimento acabado y la cara inferior del forjado del techo de planta baja de las edificaciones es de 3,50 m.

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	16/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==		



IV.- MEMORIA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN

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

De acuerdo con lo previsto en el art. 86.1 LISTA "La nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística." La justificación requerida en este caso se concreta en cuatro aspectos; i) el interés social que representa la construcción del hotel, ii) la apertura del pasaje Trigueros, iii) la operación de remodelación urbana y iv) la conformidad de la propuesta con el PEPRU Centro. Aspectos que acreditan que esta actuación se incardina dentro de los principios generales de viabilidad social, viabilidad ambiental y paisajística, ocupación sostenible del suelo y viabilidad económica señalados en el art. 4.2 LISTA

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

4.1.1.- Actividad turística.

Málaga ha dado un espectacular salto en su capacidad de despertar interés en ciudadanos de todo el mundo, postulándose como una ciudad media que merece ser visitada. Según recoge el libro de Pedro Marín Cots "Renovación urbana y turismo en la ciudad antigua", publicado por Ediciones del Genal, el número total de turistas y excursionistas ha evolucionado de unos 700.000 en el año 2003 a 3.956.000 en el año 2017 y en paralelo a ello ha evolucionado el alojamiento turístico.

El número de plazas de viviendas turísticas ha pasado en esos dos años de referencia, de ser inexistente a ofertar 12.500. En los apartamentos, se ha pasado de un número insignificante a ofertar 4500 plazas.

Y una evolución igualmente relevante en cuanto a la planta hotelera y número de alojamientos que ofrece, que era de 25 hoteles con 2931 plazas en el año 2000 a 77 hoteles y 9666 plazas en 2017. De estos hoteles, 2 son de cinco estrellas, 24 de cuatro estrellas, 25 de tres, 19 de dos y 7 de una estrella. En la fecha de publicación del libro citado solo existía en Málaga un hotel de Gran Lujo.

4.1.2.- Valor añadido que representa la construcción de un hotel de categoría Gran Lujo.

Un hotel 5 estrellas Gran Lujo resulta ser un establecimiento emblemático en muchos aspectos; por su calidad, por el alto poder adquisitivo de sus usuarios, porque sus clientes pueden ser personas conocidas o con alto relieve social. Eso repercute positivamente en su entorno y trasladada al lugar una referencia de valor que antes no era apreciada.

Que se establezca un hotel 5 estrellas Gran Lujo en la calle Compás de la Victoria remedia una de las debilidades de la implantación de la planta hotelera en Málaga; su excesiva concentración en la ciudad antigua, que no alcanza a extenderse a sus arrabales.

El hecho de que se apueste por un establecimiento hotelero de esta categoría implica asumir un riesgo empresarial, que se afronta después de un análisis de factores variados que van desde la fortaleza del destino turístico a la poderosa revitalización del Centro Histórico, de la ciudad de los museos a la ciudad marinera. En definitiva, es la expresión de confianza en la Ciudad de Málaga y sus oportunidades de negocio turístico.

Y, obvio es decirlo, la construcción de un hotel de este tipo y su explotación genera una importante actividad económica que repercute en su entorno inmediato y en la ciudad. En este sentido, resulta que no existen en el barrio de la Victoria establecimientos hoteleros. Los más próximos son el Hotel Monte Victoria en la calle Conde Ureña, 58 y el hotel Zenit Málaga situado en la calle Cuba,1.

4.1.3.- Creación de puestos de trabajo.

La puesta en marcha de un Hotel de esta categoría requiere una plantilla de 60 personas, de las cuales 12 son puestos directivos deben ser desempeñados por personas de reconocido prestigio en la profesión y, por tanto, con retribuciones superiores a la media del mercado.

Puestos directivos a cubrir:

Director/a General. Subdirector/a.

Jefe de Recepción

Jefe de Cocina. Subjefe de Cocina. Una Gobernanta.

Director/a de Comida y Bebida. Primer Maître.

Jefe de Mantenimiento con titulación.

Director/a de Recursos Humanos. Director/a de Comercial y Marketing.

Director/a de Spa.

Relación de puestos de trabajo no directivos:

Recepción 24 horas. Atención de habitaciones (Room Service) 24 horas.

Lavandería 18 horas.

Servicio de Restaurante. Servicio de Bar.

Conserjería 24 horas. Portero en puerta principal 24 horas.

Maletero/Botones 24 horas. Servicio de cobertura de habitaciones.

4.1.4.- Coste de construcción.

El coste estimado para la construcción del hotel asciende **5.678.456,25** euros, sin incluir los gastos de la promoción, ni incluir la necesaria inversión en equipamiento, de acuerdo con el siguiente desglose

	m2	m2	€/m2	€
Bajo rasante	1.296,57	1.296,57	925	1.199.327,25
Sobre rasante	2.941,42	648,98	1.250	811.225,00
		2.292,44	1.600	3.667.904,00
TOTAL		4.237,99		5.678.456,25

4.2.- Apertura del pasaje Trigueros.

La prolongación del actual pasaje supone la realización de uno de los objetivos del PEPRU Centro, por lo que su ejecución supone el cumplimiento de uno de los fines de interés público previstos en el planeamiento urbanístico municipal.

4.3.- Operación de remodelación urbana.

La actuación proyectada, por razón de sus características, tiene cabida en el concepto de operación de remodelación urbana al que se refiere el art. 31.2.a) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, (LPHA).

La situación descrita en el apartado 2.3 y 3.1 de la Memoria Informativa y Propositiva, es claramente reveladora de la existencia de una importantísima desordenación producto de unos edificios fuera de escala, dentro de una trama urbana rota por esas intervenciones edificatorias. En el contexto del PEPRU Centro, entendido como conjunto histórico, esa pieza es claramente una anomalía antiestética.

Código Seguro De Verificación

Firmado Por

Observaciones

Url De Verificación

Paula Cerezo Aizpun

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==>

Estado

Firmado

Página

Fecha y hora

27/04/2022 13:29:07

17/92



La presente Innovación lleva a la práctica el principio de eliminación de la contaminación visual o perceptiva contemplado en el art. 19 de la Ley 14/2007, en relación con el art. 31.1.f) de esa ley, que propugnan la adopción de medidas que eviten la contaminación visual de los bienes culturales.

De modo que la propuesta de esta innovación, de utilizar los solares situados en la calle Cristo de la Epidemia a partir del solar núm. 10 y hasta la plaza de la Victoria, con objeto de recuperar en la medida de lo posible el daño provocado por las desahucadas actuaciones descritas, constituye una operación de remodelación urbana y como tal enerva o exceptúa la prohibición de alterar el parcelario existente

4.4.- Conformidad de la propuesta con el PEPRI CENTRO

El incremento de altura que propone esta Innovación se encuentra amparado también en el art. 12.4.3 de las normas urbanísticas del PGOU (que modifica los arts. 7 y 22.bis del PEPRI CENTRO) que posibilita, en casos singulares de recomposición de medianerías, que por encima de la altura establecida para la calle, pueda prevalecer aquella que resulte adecuada al escenario urbano existente, mediante la formulación de estudio de detalle que justifique la situación existente y establezca una ordenación de volúmenes adecuada a los inmuebles y a la problemática que presentan las medianerías existentes.

En este caso, es la propia Innovación la que acomete la tarea de recomponer esas paredes medianeras, poniendo de manifiesto en primer lugar la situación de desordenación existente y regulando después la ordenación pormenorizada de las condiciones de edificación de los solares.

Por este motivo, la presente Innovación hace innecesario el estudio de detalle al que se refiere el art. 12.4.3, al integrar y hacer suyas sus determinaciones.

4.5.- Incremento de edificabilidad

Conviene añadir que el art. 12.4.3 del Plan General posibilita la implantación de una altura distinta a la establecida en el PEPRI CENTRO en los casos justificados que así lo demande, pero sin alterar el aprovechamiento del suelo, por lo que este precepto no habilita por sí mismo un incremento de edificabilidad.

El incremento de edificabilidad que contempla esta innovación (545,24 m²) supone un aumento del 22,75 % respecto de la existente. Este incremento se produce respecto del techo calificado como residencial con ordenanza de Ciudad Histórica y aplicado al uso compatible y alternativo de hospedaje. Siendo esto así el aumento de aprovechamiento objetivo es también del 22,75 % y esto supone que se da el supuesto de actuación de mejora urbana contemplado en el art. 27 LISTA, toda vez que se produce un aumento de edificabilidad que no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

La actuación precisa la delimitación de un área homogénea y una ejecución asistématica de acuerdo con lo dispuesto en el art. 110 LISTA

i). En primer lugar, que ese aumento es consecuencia de la aplicación conjunta de las reglas de ocupación en planta y de altura proyectada que contempla la presente innovación, que en ambos casos resultan obligadas o exigidas por la operación de remodelación urbana que se propone. Es decir, que se trata de una circunstancia objetiva

ii). En segundo lugar, por la necesidad de contar con un número mínimo de habitaciones para el funcionamiento equilibrado del Hotel. Ya se ha expresado en otro lugar, pero es una realidad que los

cuantiosos gastos de funcionamiento de un hotel de la categoría propuesta demandan un número mínimo de habitaciones para equilibrar la cuenta de resultado.

Este incremento de edificabilidad alivia ligeramente la penalización que produce el hecho de que el techo edificable del edificio protegido (648,98 m²) sea la edificabilidad de derecho que le corresponde a la finca. En el caso del inmueble protegido con protección arquitectónica grado I, cuya protección se extiende al suelo y al vuelo, al contar la parcela con una superficie de 722,71 m², su índice de edificabilidad es de 0,89 m²/m²s, que resulta muy inferior al de las parcelas de su entorno.

El incremento de edificabilidad que contempla esta actuación de mejora urbana está sujeta a los deberes previstos en el art. 28 LISTA, que comprende la entrega al municipio de la parcela correspondiente al 10 por 100 del incremento de aprovechamiento y de las cesiones suelo para dotaciones locales y sistemas generales que han sido cifradas en 141,77 m² y 75,22 m², respectivamente en informe de 30 de julio de 2021 del Dpto. de Planeamiento y Gestión.

Los artículos 28 y 115 LISTA permiten la monetización de estas cesiones de suelo. En el caso del suelo correspondiente al 10 por 100 de cesión se ha emitido informe por el Departamento de Actuaciones urbanísticas que cifra su valor en 838,42 unidades de aprovechamiento

Sobre las cesiones de suelo para dotaciones se ha pronunciado la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 10 de septiembre de 2021, punto quinto, en el sentido de requerir al Dpto. de Actuaciones Urbanísticas informe de valoración de los suelos de cesión (141,77 m² y 75,22 m²)

4.6.- Complejo inmobiliario urbanístico.

La apertura del pasaje Trigueros supone la ruptura de la unidad física que en la actualidad y desde hace años conforman las parcelas 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia. En relación con esta circunstancia, la presente innovación contempla que dicha prolongación discorra en parte como soportal bajo el nuevo edificio que se construya en estas dos parcelas. Esta es una solución constructiva que ya se ha dado en el PEPRI CENTRO, concretamente entre la plaza La Judería y la calle Zegrí y, en consecuencia, se trata de una opción válida.

Lo que plantea a su vez esta innovación es que el subsuelo del pasaje (desde la cota -1,30 descendente) y el vuelo (a partir del forjado de la planta primera), constituyan fincas de aprovechamiento privativo en tanto que el pasaje en sí mismo considerado (desde la cota -1,30 ascendente y hasta la cara inferior del forjado de la planta primera) sea una finca de uso y dominio público. Esta solución arquitectónica y jurídica es lo que se conoce como complejo inmobiliario urbanístico que regula el art. 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

4.7.- Unidad de ejecución.

El PEPRI CENTRO delimitó una unidad de ejecución sobre parte de las parcelas situadas en los números 10 y 12 de la Calle Cristo de la Epidemia. En este último caso se trata de un edificio de 5 plantas de altura y habitado.

El informe del mes de junio de 2020 del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística da cuenta de las vicisitudes en orden a la delimitación de la unidad de ejecución. Finalmente, ese informe indica "que correspondería delimitar esa UE correctamente, en base a las necesidades reales para llevar a efecto la apertura varía prevista en el PEPRI original, en la modificación de Elementos que se plantea".

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	18/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



La presente innovación delimita con precisión el trazado de la prolongación o apertura del Pasaje Trigueros que es la razón de ser de la delimitación de esa unidad de ejecución, cuyo ámbito se extiende a las parcelas 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia. A su vez, la unidad de ejecución coincide con el área homogénea

La delimitación gráfica tanto de la unidad de ejecución como del área homogénea, constan en el plano número 02a.

4.8.- Mejoras aportadas por la modificación del PGOU que propone esta iniciativa.

La ordenación que propone esta modificación del PGOU para posibilitar la construcción de un hotel de cinco estrellas gran lujo, se ajusta a los requisitos establecidos en el art. 4.2.a) LISTA en cuanto que implica una serie de mejoras que favorecen el interés general:

- a). Lleva consigo la apertura de la comunicación entre las calles Cristo de la Epidemia y Compás de la Victoria largamente diseñada por los instrumentos de planeamientos general y especial.
- b). Su ordenación actúa como elemento de transición entre tipologías edificatorias claramente diferenciadas, favoreciendo la ocultación de medianerías vistas aberrantes.
- c). El conjunto de la ordenación, por la suma de sus elementos particulares, constituye un supuesto de remodelación urbana dado que afecta a la movilidad, a la actividad económica, a la conservación y mejora del patrimonio edificado, a la mitigación de los efectos indeseables del paisaje urbano.

d). Coadyuva con la actividad turística al ofrecer una instalación hotelera de alta gama, lo que es posible por el hecho de disponer de un magnífico edificio protegido.

e). Representa un valor añadido para el barrio de la Victoria, sin que su implantación provoque efecto negativo alguno para su población.

f). El funcionamiento del hotel supone la creación de 60 puestos de trabajo.

g). La construcción del hotel conlleva la movilización de recursos económicos e inversiones importantes y la contratación de personal para la ejecución de la obra.

h). El objetivo perseguido por esta modificación forma parte de la actividad turística que es considerado como uno de los proyectos estrellas del segundo Plan Estratégico de Málaga. En el apartado denominado "MALAGA TUR" de este documento puede leerse lo siguiente:

"Este proyecto tiene como objetivo consolidar la metrópoli malagueña como capital de turismo cultural urbano, entendiendo que el turismo supone un elemento de desarrollo económico y a la vez de desarrollo urbano (...) Se pretende aprovechar y rentabilizar social y económicamente los trabajos desarrollados en la última década en la mejora del patrimonio y de las infraestructuras turísticas y culturales de la ciudad".

El Plan Estratégico del Turismo de Málaga 2016-2020 aporta una dimensión mayor en la medida que junto con el turismo cultural, añade el de congresos, el de cruceros y el idiomático. Este Plan Estratégico contiene un exhaustivo análisis de la evolución del turismo en la ciudad de Málaga, de su posicionamiento en relación con el resto de las ciudades del mundo y de las actuaciones para su mejora equilibrada. Para ello describe particularmente la planta hotelera, el número de pernoctaciones, su incidencia en la actividad económica y en el empleo, para finalmente destacar el esperado crecimiento

del número de establecimientos hoteleros. Este Plan está impulsado por el Foro de Turismo de Málaga Ciudad que está formado por el Ayuntamiento, el Aeropuerto, el Puerto, la Federación de Comercio de Málaga, Turismo y Planificación Costa del Sol, la Asociación Profesional de Informadores Turísticos, la Confederación de Empresarios de Málaga, la Cámara de Comercio, Industria y Navegación, la Universidad de Málaga, la Asociación de Empresarios Hoteleros de la Costa del Sol, la Asociación de Escuelas de Español, la Asociación del Centro Histórico, la Asociación de Empresarios Hosteleros de la Costa del Sol, la Asociación Empresarial de Agentes de Viajes, la Asociación de Empresas de Vehículo de alquiler, el Palacio de Ferias y Congresos y Málaga Convention Bureau.

Por su parte, la Agenda 21 de Málaga dedica un espacio al turismo y al centro histórico de la ciudad, señalando que "el turismo es un complemento de las actividades clásicas de la ciudad y debe integrarse de forma equilibrada y no suponer una carga para la ciudad antigua (...). También el turismo en caso de recesión económica, puede suponer un súbito desplome de parte de las actividades asumidas ya como ordinarias, de ahí la necesidad de reforzar la <calidad> de la oferta y de los servicios que atienden. Los niveles de excelencia en el servicio turístico siempre son menos vulnerables a los ciclos económicos".

La importancia pues de la actividad hotelera en el conjunto de la economía de la ciudad, la preferencia por los hoteles de alta gama, su implantación de forma equilibrada en el conjunto urbano, son aspectos todos ellos destacados por los documentos citados de los que hemos extractado, lógicamente, parte de sus textos.

La última legislación vigente en materia hotelera (el Decreto-Ley 13/2020, de 18 de mayo y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas de para la renovación y modernización de los establecimientos hoteleros turísticos, reconoce la importante aportación de la actividad hotelera al PIB de la Comunidad Autónoma y la conveniencia de que aumenten su categoría.

Queda justificado por tanto que esta modificación del Plan General satisface el interés general, sin perjuicio obviamente que también persigue un interés particular que es compatible y no se opone a aquél.

4.9.- Compensación económica sustitutoria de las cesiones de suelo.

La modificación del Plan general conlleva un incremento de edificabilidad de 545,24 m2 respecto de la permitida en aplicación de la ordenanza de edificación, y este supone que el ámbito de la actuación conforme una actuación de transformación de mejora urbana (art. 27 LISTA), con los deberes señalados en el artículo 28:

a). Cesión del 10 por 100 del incremento de aprovechamiento 54,52 m2 de techo edificable.

b). En cuanto a las cesiones de suelo para dotaciones locales y generales, el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 7-8-2020 determinó que sería de aplicación el índice de 0,26 m2s/m2c de espacios libres y equipamientos locales y el índice de 0,13795 para los sistemas generales. Dado que el incremento de aprovechamiento es de 545,24 m2 las cesiones ascienden a 141,77 m2 y 75,22 m2 respectivamente, por los conceptos indicados, según expresa el informe del indicado Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 5-4-21.

En este último informe municipal se indica que la cesión de suelo relativo al 10 por 100 que corresponde al municipio por el incremento de edificabilidad puede sustituirse por su equivalente económico, sustitución que es posible dado que la edificabilidad de 54,52 m2 no puede materializarse en suelo

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	19/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



4.10.- Impacto sobre la salud.

Al objeto de dar cumplimiento al Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, sobre el procedimiento de la evaluación de impacto en la salud de esta modificación del Plan General, se formuló consulta previa elaborando a tal efecto una Memoria en la que con arreglo a dicha norma se describieron los contenidos de la presente modificación de planeamiento, valorando los aspectos relacionados con la salud de la población. Tal informe se adjunta como Anexo IV.

En respuesta a tal consulta, con fecha 7-10-2021 el Director General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica ha emitido una resolución que concluye afirmando que “nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales”. De ahí que la modificación no deba someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud. Se adjunta dicha resolución como Anexo V.

4.11.- Ordenación propuesta.

La ordenación propuesta se resume en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	PARAMETROS
Clase de suelo	Urbano consolidado + Actuación de Transformación Urbanística
Ámbito de Planeamiento	Incluye nueva delimitación de la UE PAM-C PEPEI (83)M PEPEI CENTRO
Denominación del expediente	Área de Transformación Urbanística de Mejora Urbana - Ordenada PL29/2020
Objeto:	Tramitar una ME PGOU para proponer una actuación de mejora urbana por incremento de aprovechamiento que permita, mediante la renovación urbana del entorno, la implantación de un Hotel sobre inmueble protegido y cuatro solares colindantes, llevando a cabo la apertura viaria del Pasaje Trigueros
Estado y uso actual de la parcela	El ámbito está conformado por el inmueble de la C. Compas de la Victoria nº 5 y cuatro parcelas que actualmente son solares sin uso.
Uso Global/pormenorizado	RESIDENCIAL / Residencial
Uso propuesto	En aplicación del Art. 12.4.7-6_PGOU 2011 uso Hospedaje como uso alternativo. Hotel 5 estrellas GL
Ordenanza de aplicación	Ciudad Histórica. PEPEI Centro
Protecciones / Catalogaciones	El inmueble de la C. Compas de la Victoria nº 5 cuenta con protección arquitectónica Grado I. (zona II. Edif. 104 del Catálogo del PEPEI Centro) Los solares se encuentran en el Conjunto Histórico del Centro (Incoado BIC por Resolución de 18-7-1985 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	C. Compas de la victoria 5 722,71 m ² Según topográfico C. Hernando de Zafra 5 117,59 m ² Según topográfico C. Hernando de Zafra 7 180,25 m ² Según topográfico C. Cristo de la Epidemia 6-8 120,71 m ² Según topográfico C. Cristo de la Epidemia 10 143,51 m ² Según topográfico Superficie total del ámbito 1.284,77 m ² Según topográfico 1.270,00 m ² Según Catastro 1.284,08 m ² Según documento e informe favorable del Negociado de Carto y Topografía (7-9-2020)
Superficie techo C. Compas de la Victoria 5	648,94 m ² según licencia concedida OM 2002/34 (590 m ² según Ficha Catalogo – 647 m ² según Ficha Catastral)

porque incumple la parcela mínima edificable. El art. 28 LISTA autoriza la compensación de este aprovechamiento por su equivalente económico. A su vez, el art. 115 LISTA contempla asimismo la posibilidad de sustituir la cesión de los suelos dotacionales por su equivalente en metálico cuando concorra el supuesto de “imposibilidad física de materializar la cesión de suelo”.

En el caso de esta Modificación, ni en la zona homogénea ni en su entorno, hay un espacio hábil que permita su calificación como dotación a tales efectos. Estamos en su suelo urbano consolidado de la ciudad histórica y él todas las parcelas están ocupadas por edificaciones, viario o equipamientos.

En segundo lugar, la dimensión de suelo para dotaciones que resulta del incremento de aprovechamiento carece de entidad. En efecto, en el caso de los sistemas locales de espacios libres y equipamiento su extensión en la Zona Centro es de 235.736 m² y la superficie requerida por esta modificación es de 141,77 m² es mínima ya no solo porque representa un 0,060% de la superficie dotacional existente sino por lo exigua que resulta una extensión de 141,77 m² de suelo. En el caso de los sistemas generales de espacios libres y equipamientos existentes que miden 11.990.178 m² la superficie de cesión requerida es de 75,22 m² (0,00062%). No tiene sentido calificar como equipamiento una superficie de suelo tan raquítica como la que en este caso se necesitaría para mantener el equilibrio existente.

Concurren pues las dos reglas que permiten la sustitución de la cesión por su equivalente económico. En relación con esta cuestión en el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 5-4-2021 se indica que “Con respecto a la posibilidad de aportar por los interesados el equivalente en metálico de los suelos correspondientes al aumento de dotaciones, se informa que esta posibilidad obliga a esta Administración a dar cumplimiento posteriormente a las obligaciones que recogen los artículos 55.3.a) y 139.2 de la LOUA por lo que esta opción debería barajarse la última”.

En atención a ello, el documento de modificación fechado en septiembre de 2021 y presentado por vía telemática el día 20-9-2021 ofreció como posibilidad alternativa y subsidiaria a la compensación económica la cesión de un local construido de valor equivalente. Esta opción, efectuada de buena voluntad y en línea con el criterio de que la compensación económica debería ser la última en ser barajada, sin embargo no es viable porque; (i) no se conoce inmueble en el que materializarse, (ii) exige dotar al local que hipotéticamente pudiera ser cedido al municipio con la calificación de equipamiento, y (iii) requiere por ello su determinación con carácter previo a la aprobación inicial para que los miembros de la comunidad de propietarios de la que forme parte el local puedan formular alegaciones en calidad de interesados.

Si no fuera así y en el curso del trámite de aprobación de esta modificación del Plan General se encontrara un local que pudiera ser admitido como cesión, (a cuyo efecto debería pronunciarse el Departamento de Actuaciones Urbanísticas – y posiblemente también la dependencia administrativa a la que estaría adscrito para que determinara su aptitud-), en un momento posterior a la aprobación inicial ello obligaría a una retroacción de actuaciones para que la comunidad de propietarios, en cuanto parte interesada, se pronunciara.

Realmente, la posibilidad de ceder un local del que ahora no se dispone, no es viable. El art. 115 LISTA admite la sustitución de la cesión por su equivalente económico en el supuesto de “imposibilidad física de materializar la cesión de suelo” y esta es la situación de hecho que concurre.

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBvcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	20/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBvcjXtLBQx5+MoA==		



V. MEMORIA ECONÓMICA

5.1.- Memoria Económica, marco legal.

De acuerdo con el artículo 62.1 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) los instrumentos de planeamiento deben "incorporar, en función de su alcance y determinaciones" una serie de documentos entre los cuales está una Memoria Económica, cuyo contenido, con arreglo a lo indicado en el epígrafe 4º de este artículo "contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica".

La expresión que utiliza el art. 62.1 ("en función de su alcance y determinaciones") evidentemente pretende matizar o modular la extensión y la profundidad de esos documentos de la Memoria Económica en atención a la importancia o magnitud del instrumento de planeamiento de que se trate. Es decir, que debe existir una relación de equilibrio o proporcionalidad entre el contenido documental de la Memoria Económica y el plan urbanístico de que se trate, porque no es lo mismo a estos efectos que el plan contemple la apertura de un tramo de calle de 100 m2 o que lleve consigo la implantación de una red viaria de 10.000 m2.

La legislación estatal a la que se remite el art. 62.1 está constituida por el artículo 22, apartados 4 y 5 del texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana (real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre), que regula dos documentos; el informe de sostenibilidad económica que es preceptivo para las actuaciones de transformación urbanística y la memoria de viabilidad económica que es preceptivo para las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. De modo que la Memoria está formada por esos tres documentos.

5.2.- El objeto de estos documentos:

Estudio económico financiero. La LISTA no define el contenido de este estudio, pero siempre se ha entendido que debía reflejar la evaluación económica de las obras de urbanización y la determinación del agente, público o privado, que asume su ejecución o coste, expresando finalmente que existe capacidad económica para la realización del planeamiento, Art. 42 del reglamento de planeamiento.

Informe de sostenibilidad. Debe medir el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública de la que se trate por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, art. 22.4 TRLS/2015.

Memoria de viabilidad económica. La función que cumple esta memoria es la de garantizar la viabilidad económica de una actuación urbanística, sea de transformación o no, para los propietarios incluidos en esa actuación:

"(...) requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en el ámbito de la actuación (...)", art. 22.5 TRLS/2015. (El subrayado es nuestro)

Sobre el alcance de estos tres documentos económicos del planeamiento, transcribimos parcialmente el FJ decimosexto de la STS 27 de octubre de 2015 (recurso de casación 2180/2014, rj 2015/5580),

Techo máximo permitido	No lo fija el PEPR ni el PGOU. Debe cumplir los art.12.4.3 y 12.4.4 con respecto a las alturas máximas y los patios mínimos. El cálculo técnico, recogido en el documento es de: 2.396 m ² t Edificabilidad total permitida para el ámbito: 2.941,24 m ² t
Altura máxima permitida	C. Cristo de la Epidemia PB +3 según Artº 7 PEPR Centro C. Hernando de Zafra PB +2 según Artº 7 PEPR Centro
Alturas propuestas	C. Cristo de la Epidemia PB +4 según documento - C. Hernando de Zafra PB + 2 + A según documento - (+ 2 plantas de sótano)
Ocupación máxima permitida Ocupación propuesta/ Patios propuestos	Patios obligatorios según Artº 12.4.4 del PGOU 2011 El inmueble protegido y su jardín mantienen la ocupación existente dado su grado de protección. En el volumen de Hernando de Zafra se plantea un pequeño patio en la parte trasera que cumple como patio de ventilación según Artº 12.2.37-6 En el volumen de Cristo de la Epidemia no son necesarios patios. Salvo el tramo del Pasaje en la PB el resto plantea ocupación del 100%
Alineaciones	No está afectado por cambio de alineaciones. Se mantienen las originales salvo la apertura viaria prevista como se ha comentado tanto en el PGOU del 1983 como en el PEPR original como una apertura viaria excepcional y delimitada como tal mediante Unidad de Actuación.
Sector nueva creación	ATU-MU-O-C.1. "Pasaje Trigueros"
Iniciativa	Privada
Servidumbre Aeronáuticas	NO está afectado por las Servidumbre Aeronáuticas según el plano I.5.6.2 "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas" del PGOU 2011
Aparcamiento	Según el 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 la GMU

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	21/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



“Sentado lo anterior, conviene aclarar que el concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes. Por otra parte, desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en marcha de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios. En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística”.

5.3.- Naturaleza de la actuación.

Con independencia de la modulación necesaria “en función de su alcance y determinaciones” del tipo de instrumento de planeamiento, es necesario también identificar la naturaleza de la actuación de acuerdo con la regulación urbanística establecida en la LISTA, habida cuenta que el Estado carece de competencia para esta determinación. Buena prueba de ello es la STC 143/2017 que ha declarado inconstitucional los apartados a), b), c), d), y e) del art. 22.5 por invadir la competencia de las Comunidades Autónomas para regular el contenido de la Memoria de viabilidad económica.

Pues bien, analizando cual sea la naturaleza de la actuación que se pretende mediante la modificación del PGOU para la implantación de un hotel, llegamos a la conclusión de que estamos en presencia de una actuación de transformación urbanística en su modalidad de “actuación de mejora urbana”, porque su objeto (un incremento de aprovechamiento y la apertura de un pasaje) es el contenido propio de estas actuaciones conforme a los dispuesto en el art. 27.1 LISTA:

“Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización”.

En relación con el objeto expresado el único aspecto que pudiera plantear una duda es si la apertura del Pasaje Trigueros, que mide 50,80 m2, puede considerarse reforma o renovación de la urbanización dado que esta actuación urbanística de mejora urbana tiene como límite “que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización”.

En principio no parece que la apertura de este Pasaje, con una superficie 50,80 m2, pueda ser considerado como “reforma o renovación” de la urbanización por su escasísima entidad, y porque si se

entendiera que está dentro de ese concepto, cualquier arreglo de una acera, ya fuese un cambio de pavimento o una ampliación obligaría a calificar la actuación como de reforma interior. Pero hay otro dato que definitivamente aclara la cuestión y es el art. 29 relativo a las actuaciones de reforma interior que son aquellas que, entre otros cometidos, “hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización”. En los casos de las actuaciones de reforma interior, el instrumento técnico que determina las características de las obras a realizar es el proyecto de urbanización, que está sometido, además, a una tramitación administrativa específica. En el caso de una obra tan limitada como es la apertura del Pasaje Trigueros, el Departamento de Planeamiento ha admitido que se resuelva con un proyecto de obras públicas ordinarias “debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito”.

5.4.- Estudio Económico Financiero.

a). Las obras de mejora de la urbanización que corresponde a esta actuación consisten en la apertura del Pasaje Trigueros, para conectar el pasaje existente en la actualidad con la calle Cristo de la Epidemia, consiguiendo de esta manera unir esta calle con la calle Compás de la Victoria. La superficie de terreno que ocupa la expresada apertura asciende a 50,80 m2.

b). La ejecución de esta obra la asume el promotor de esta actuación. Tiene un coste de 6.604 €/m2 (50,80 m2 x 130€/m2).

c). Esta actuación contempla la constitución de un complejo inmobiliario en la medida que el tramo de apertura del indicado pasaje formará parte del dominio público local desde la cota -1,30 ascendente, en tanto que el subsuelo, desde la cota -1,30 descendente, será de dominio privado.

5.5.- Informe de Sostenibilidad Económica.

Señala el art. 3.1, segundo párrafo, del Reglamento de Valoraciones sobre este informe que:

“Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta”.

En relación con lo anterior debe señalarse que en este caso la obra que determina un posible impacto sobre la Hacienda Local la constituye la apertura del Pasaje Trigueros. Y debe precisarse también que:

a). La implantación del Pasaje no representa impacto al municipio porque se ejecuta con cargo a la iniciativa privada.

b). La cota -1,30 ascendente que se destina al dominio público es para facilitar que debajo de la rasante de la calle pueda establecerse algún servicio público. Presumiblemente en un periodo de diez años posteriores a la ejecución de la apertura del pasaje no será necesario ninguna labor de mantenimiento, salvo la estrictamente de limpieza y el alumbrado público.

c). Que el único efecto para la Hacienda municipal es la prestación del servicio de limpieza (la disposición de dos puntos de luz en el interior del pasaje no consideramos que tenga cabida en un informe de esta naturaleza).

En atención a los anterior, resulta que:

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	22/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==		



Según el Informe General de Contabilidad Analítica ejercicio 2019, el coste que soporta el Ayuntamiento de Málaga en concepto de limpieza de viario ascendió a 60.876.926,97€

Según la Fundación Ciedes, en la publicación "Málaga en cifras" expuesta en su portal electrónico, las dimensiones de las vías urbanas son las siguientes;

Calles peatonales 1.216.100 m2

Carriles bici: 88.426 m2 (40.194 metros lineales por 2,2 m de anchura)

Transporte público (222.523 m2 (63.578 metros lineales y 3,5 m2 anchura)

Red viaria: 651.755 m2 (65175 metros lineales por 10 metros anchura).

La superficie total de vías urbanas asciende a 2.178.804 m2.

De modo que el coste de limpieza de tales vías por metro cuadrado de suelo es de 27,94 €/m2 (60.876.926,97€/2.178.804m2). Consecuentemente el mantenimiento del tramo de apertura del pasaje Triguero implica un coste anual de 72.10 euros.

En el lado de los ingresos para las arcas municipales que resultan de esta actuación contemplamos las tasas de licencias y el impuesto de bienes inmuebles:

Ingresos por tasas de licencia de obras:

La obra nueva consistente en la construcción de 2292,44 m2 en los solares de calle Hermandado de Zafrá (1190,14 m2) y Cristo de la Epidemia (1190,30 m2) y aplicando la tarifa A.3.1.4 (10€/m2), supone una tasa de 22.924,4 euros.

Las obras menores de adaptación del edificio existente en la calle Compás de la Victoria 5, con una superficie de 648,98 m2 supone el pago de una tasa de 6.489 euros (tarifa A.2.4)

Ingresos con el Impuesto de Construcciones, Obras e Instalaciones:

3,8 por 100 de precio de ejecución material: 215.781 €

Ingresos por cuota del IBI.

El edificio de Calle Compás de la Victoria soporta una IBI anual de 2.309,92 euros, siendo su superficie edificada la de 648,98 m2, lo que significa una cuota de 3,55 €/m2.

Aplicando esta misma cuota a la superficie de nueva construcción (2292,44 m2) esto daría lugar a una cuota anual de 8.138 euros.

Queda acreditado por tanto que la realización de la actuación proyectada no tiene impacto para la Hacienda local o, mejor dicho, tiene un impacto económico positivo dado que los ingresos son muy superiores a los gastos que soporta.

5.6.- Memoria de Viabilidad Económica.

El hecho de que esta actuación esté concebida y ejecutada por un único propietario supone que el objeto de esta memoria se limite a la determinación de su coste y a la justificación de su rentabilidad. De lo que se deja constancia en el cuadro que sigue.

La inversión total necesaria, para la construcción y puesta en funcionamiento del hotel de 5*, se cifra en un importe de 9.501.319 €.

Teniendo en cuenta todos los costes necesarios, incluidos los que corresponden a la gestión urbanística, que se desglosan en el siguiente cuadro:

INVERSION		
COMPRA SOLARES		1.695.950
COSTES DE PROMOCION		1.165.447
COSTES URBANISTICOS		161.465
10% APROVECHAMIENTO MEDIO	45.714	
URBANIZACION P.U.E. TRIGUEROS	6.604	
GESION SUELO DOTACIONAL	71.313	
GESION SUELO SISTEMAS GENERALES	37.835	
CONSTRUCCION		5.678.456
EQUIPAMIENTO		800.000
TOTAL INVERSION		9.501.319
COSTE X HABITACION	43 Hab.	220.961

La financiación necesaria para acometer la inversión está prevista, a un 50 % con recursos propios y el otro 50%, con financiación externa.

Los ingresos anuales previstos, ascienden a 2.746.625 €, que corresponden, a los ingresos por ventas de las 43 habitaciones, con una previsión de ocupación del 70 % y un precio de venta de 250 €/noche.

Los gastos anuales de explotación previstos ascienden a 1.750.000 €, que corresponden a personal, gastos generales, comidas, bebidas y varios, que suponen aproximadamente el 63,71 % de los ingresos anuales.

Para el cálculo de la rentabilidad de la inversión, se han considerado tanto los ingresos anuales, como los gastos de explotación fijos, sin incluir ningún tipo de revisión.

Código Seguro De Verificación

utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Paula Cerezo Aizpun

Firmado

27/04/2022 13:29:07

Observaciones

Página

23/92

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==>



RENTABILIDAD DEL PROYECTO

AÑO	VENTAS	INTERESES	GTS. EXPLLOT.	AMORTIZACIONES	RTDO. BRUTO	I.S.	RTDO. NETO	C.F.	VOLUCION PRESTAT	EXCEDENTE
0										
1	78.386	50.000			-128.386		-128.386	-128.386	0	-128.386
2	78.386	50.000			-128.386		-128.386	-128.386	0	-128.386
3	2.746.625	1.750.000		207.370	710.699	115.524	597.345	804.175	330.538	474.077
4	2.746.625	1.750.000		207.370	716.324	170.951	537.244	744.614	335.033	408.520
5	2.746.625	1.750.000		207.370	721.670	180.467	541.402	748.773	341.699	407.134
6	2.746.625	1.750.000		207.370	727.507	181.877	545.630	753.000	347.276	405.725
7	2.746.625	1.750.000		207.370	733.237	183.309	549.928	757.298	353.006	404.292
8	2.746.625	1.750.000		207.370	739.062	184.765	554.296	761.666	358.830	402.836
9	2.746.625	1.750.000		207.370	744.982	186.246	558.737	766.107	364.751	401.356
10	2.746.625	1.750.000		207.370	751.001	187.750	563.251	770.621	370.770	399.851
11	2.746.625	1.750.000		207.370	757.118	189.280	567.839	775.209	376.887	398.322
12	2.746.625	1.750.000		207.370	763.337	190.834	572.503	779.873	383.106	396.767
13	2.746.625	1.750.000		207.370	769.658	192.415	577.244	784.614	389.427	395.187
14	2.746.625	1.750.000		207.370	776.084	194.021	582.063	789.433	395.853	393.560
15	2.746.625	1.750.000		207.370	782.615	195.654	586.982	794.332	402.384	391.948
16	2.746.625	1.750.000		207.370	789.255	197.314	591.941	799.311	409.024	390.311
17	2.746.625	1.750.000		207.370	796.000	199.014	597.041	804.311	416.024	388.638
18	2.746.625	1.750.000		207.370	802.855	200.724	602.261	809.261	423.024	386.965
19	2.746.625	1.750.000		207.370	809.820	202.474	607.261	814.261	429.965	385.292
20	2.746.625	1.750.000		207.370	816.895	204.254	612.261	819.261	436.845	383.619
21	2.746.625	1.750.000		207.370	824.080	206.074	617.261	824.261	443.665	381.946
22	2.746.625	1.750.000		207.370	831.375	207.934	622.261	829.261	450.425	380.273
23	2.746.625	1.750.000		207.370	838.780	209.834	627.261	834.261	457.125	378.600
24	2.746.625	1.750.000		207.370	846.295	211.774	632.261	839.261	463.765	376.927
25	2.746.625	1.750.000		207.370	853.920	213.754	637.261	844.261	470.345	375.254
26	2.746.625	1.750.000		207.370	861.655	215.774	642.261	849.261	476.865	373.581
27	2.746.625	1.750.000		207.370	869.500	217.834	647.261	854.261	483.325	371.908
28	2.746.625	1.750.000		207.370	877.455	219.934	652.261	859.261	489.725	370.235
29	2.746.625	1.750.000		207.370	885.520	222.074	657.261	864.261	496.065	368.562
30	2.746.625	1.750.000		207.370	893.695	224.254	662.261	869.261	502.345	366.889
31	2.746.625	1.750.000		207.370	901.980	226.474	667.261	874.261	508.565	365.216
32	2.746.625	1.750.000		207.370	910.375	228.734	672.261	879.261	514.725	363.543
33	2.746.625	1.750.000		207.370	918.880	231.034	677.261	884.261	520.825	361.870
34	2.746.625	1.750.000		207.370	927.495	233.374	682.261	889.261	526.865	360.197
35	2.746.625	1.750.000		207.370	936.220	235.754	687.261	894.261	532.845	358.524
36	2.746.625	1.750.000		207.370	945.055	238.174	692.261	899.261	538.765	356.851
37	2.746.625	1.750.000		207.370	954.000	240.634	697.261	904.261	544.625	355.178
38	2.746.625	1.750.000		207.370	963.055	243.134	702.261	909.261	550.425	353.505
39	2.746.625	1.750.000		207.370	972.220	245.674	707.261	914.261	556.165	351.832
40	2.746.625	1.750.000		207.370	981.495	248.254	712.261	919.261	561.845	350.159
41	2.746.625	1.750.000		207.370	990.880	250.874	717.261	924.261	567.465	348.486
42	2.746.625	1.750.000		207.370	1000.375	253.534	722.261	929.261	573.025	346.813
43	2.746.625	1.750.000		207.370	1010.000	256.234	727.261	934.261	578.525	345.140
44	2.746.625	1.750.000		207.370	1019.755	258.974	732.261	939.261	584.065	343.467
45	2.746.625	1.750.000		207.370	1029.630	261.754	737.261	944.261	589.545	341.794
46	2.746.625	1.750.000		207.370	1039.625	264.574	742.261	949.261	595.065	340.121
47	2.746.625	1.750.000		207.370	1049.740	267.434	747.261	954.261	600.525	338.448
48	2.746.625	1.750.000		207.370	1060.000	270.334	752.261	959.261	606.025	336.775
49	2.746.625	1.750.000		207.370	1070.425	273.274	757.261	964.261	611.565	335.102
50	2.746.625	1.750.000		207.370	1081.000	276.254	762.261	969.261	617.045	333.429
51	2.746.625	1.750.000		207.370	1091.725	279.274	767.261	974.261	622.565	331.756
52	2.746.625	1.750.000		207.370	1102.600	282.334	772.261	979.261	628.025	330.083
53	2.746.625	1.750.000		207.370	1113.625	285.434	777.261	984.261	633.525	328.410
54	2.746.625	1.750.000		207.370	1124.800	288.574	782.261	989.261	639.065	326.737
55	2.746.625	1.750.000		207.370	1136.125	291.754	787.261	994.261	644.645	325.064
56	2.746.625	1.750.000		207.370	1147.600	294.974	792.261	999.261	650.265	323.391
57	2.746.625	1.750.000		207.370	1159.225	298.234	797.261	1004.261	655.925	321.718
58	2.746.625	1.750.000		207.370	1171.000	301.534	802.261	1009.261	661.625	320.045
59	2.746.625	1.750.000		207.370	1182.925	304.874	807.261	1014.261	667.365	318.372
60	2.746.625	1.750.000		207.370	1195.000	308.254	812.261	1019.261	673.145	316.700
61	2.746.625	1.750.000		207.370	1207.225	311.674	817.261	1024.261	678.965	315.027
62	2.746.625	1.750.000		207.370	1219.600	315.134	822.261	1029.261	684.825	313.354
63	2.746.625	1.750.000		207.370	1232.125	318.634	827.261	1034.261	690.725	311.681
64	2.746.625	1.750.000		207.370	1244.800	322.174	832.261	1039.261	696.665	310.008
65	2.746.625	1.750.000		207.370	1257.625	325.754	837.261	1044.261	702.645	308.335
66	2.746.625	1.750.000		207.370	1270.600	329.374	842.261	1049.261	708.665	306.662
67	2.746.625	1.750.000		207.370	1283.725	333.034	847.261	1054.261	714.725	304.989
68	2.746.625	1.750.000		207.370	1297.000	336.734	852.261	1059.261	720.825	303.316
69	2.746.625	1.750.000		207.370	1310.425	340.474	857.261	1064.261	726.965	301.643
70	2.746.625	1.750.000		207.370	1324.000	344.254	862.261	1069.261	733.145	300.000
71	2.746.625	1.750.000		207.370	1337.725	348.074	867.261	1074.261	739.365	298.327
72	2.746.625	1.750.000		207.370	1351.600	351.934	872.261	1079.261	745.625	296.654
73	2.746.625	1.750.000		207.370	1365.625	355.834	877.261	1084.261	751.925	294.981
74	2.746.625	1.750.000		207.370	1380.000	359.774	882.261	1089.261	758.265	293.308
75	2.746.625	1.750.000		207.370	1394.525	363.754	887.261	1094.261	764.645	291.635
76	2.746.625	1.750.000		207.370	1409.200	367.774	892.261	1099.261	771.065	290.000
77	2.746.625	1.750.000		207.370	1424.025	371.834	897.261	1104.261	777.525	288.327
78	2.746.625	1.750.000		207.370	1439.000	375.934	902.261	1109.261	784.025	286.654
79	2.746.625	1.750.000		207.370	1454.125	380.074	907.261	1114.261	790.565	284.981
80	2.746.625	1.750.000		207.370	1469.400	384.254	912.261	1119.261	797.145	283.308
81	2.746.625	1.750.000		207.370	1484.825	388.474	917.261	1124.261	803.765	281.635
82	2.746.625	1.750.000		207.370	1500.400	392.734	922.261	1129.261	810.425	280.000
83	2.746.625	1.750.000		207.370	1516.125	397.034	927.261	1134.261	817.125	278.327
84	2.746.625	1.750.000		207.370	1532.000	401.374	932.261	1139.261	823.865	276.654
85	2.746.625	1.750.000		207.370	1548.025	405.754	937.261	1144.261	830.645	275.000
86	2.746.625	1.750.000		207.370	1564.200	410.174	942.261	1149.261	837.465	273.327
87	2.746.625	1.750.000		207.370	1580.625	414.634	947.261	1154.261	844.325	271.654
88	2.746.625	1.750.000		207.370	1597.200	419.134	952.261	1159.261	851.225	270.000
89	2.746.625	1.750.000		207.370	1613.925	423.674	957.261	1164.261	858.165	268.327
90	2.746.625	1.750.000		207.370	1630.800	428.254	962.261	1169.261	865.145	266.654
91	2.746.625	1.750.000		207.370	1647.825	432.874	967.261	1174.261	872.165	265.000
92	2.746.625	1.750.000		207.370	1665.000	437.534	972.261	1179.261	879.225	263.327
93	2.746.625	1.750.000		207.370	1682.325	442.234	977.261	1184.261	886.325	261.654
94	2.746.625	1.750.000		207.370	1700.000	446.974	982.261	1189.261	893.465	260.000
95	2.746.625	1.750.000		207.370	1717.825					

DOCUMENTO 2 – NORMATIVA DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1.

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	25/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



NORMATIVA DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU-P-C.1.

Primera. Objeto.

La presente innovación regula las condiciones de ordenación, edificación y ejecución del ámbito formado por los solares números 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia, 5 y 7 de la calle Hernando de Zafra y del inmueble situado en la calle Compás de la Victoria, 5.

La regulación establecida en este documento de planeamiento tiene la condición de pormenorizada o detallada por lo que podrá ser ejecutada directamente sin necesidad de instrumento de desarrollo y sin perjuicio de la aprobación de proyecto de reparcelación.

Segunda. Clasificación del suelo.

La innovación lleva consigo un incremento de edificabilidad superior al 10 por 100 del aprovechamiento objetivo. Al contrario de lo que ocurría durante la vigencia de la LOUA esta circunstancia no provoca un cambio de clasificación del suelo, sino un cambio de régimen, dado que ahora sigue siendo un suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística en la modalidad de actuación de mejora urbana, art. art. 27 LISTA.

La actuación de mejora urbana, propiciada por el incremento de edificabilidad, comporta el cumplimiento de dos obligaciones legales; las cesiones de suelo para dotaciones y sistemas general y la cesión del 10 por 100 del aumento del aprovechamiento objetivo respecto del aprovechamiento preexistente. A esta actuación, de acuerdo con el informe del Departamento de Planeamiento de 5/4/21, le corresponde una cesión de suelo dotacional de 141,76 m² (545,24 x 0,26) y una cesión de suelo de sistema general de 75,21 m² (545,24 x 0,13795).

A su vez, debe compensar los metros cuadrados de techo edificable correspondientes al 10 por 100 de aprovechamiento, que ha sido tasado inicialmente en 838,42 euro/uu.aa por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas en Informe de 7-5-2021.

Por lo que la ordenación del ámbito se resume en la siguiente ficha:

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	26/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



IDENTIFICACIÓN	HOJA	17
BARRIO	C	

Identificación y Localización



Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana_Ordenada

ORDENACION PRECEPTIVA

Area de Reparito	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprob. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Vviv/Ha
ASISTEMÁTICA	Residencial	1.284,08	1.284,08	1.284,08			

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- 1.- Recuperación de inmueble preexistente y adaptación al uso de hospedaje de categoría superior de conformidad con las determinaciones de compatibilidad y alternancia del uso residencial previsto en el Art. 12.4.7-6 del PGOU.
- 2.- Incremento de edificabilidad sobre el techo permitido por ordenanza de 545,24 m².
- 3.- Se admite una elevación de altura en el volumen hacia calle Hernando de Zafra (de PB+2 a PB+2+A) y Cristo de la Epidemia (de PB+3 a PB+4).
- 4.- Se debe realizar la apertura vial peatonal de la continuidad del Pasaje Trigueros hasta la calle Cristo de la Epidemia a nivel de PB manteniendo la titularidad privada, mediante constitución de complejo inmobiliario, de subsuelo y vuelo. Se deberá ceder, urbanizada, la superficie del pasaje de nueva apertura que asciende a unos 51 m²s. Debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito las obras de urbanización se podrán resolver con un Proyecto de Obras Públicas Ordinarias. Esto conlleva que se trate de una Actuación de Mejora Urbana en cumplimiento de los artº 24 y 27 de la LISTA
- 5.- Para dar cumplimiento a los deberes previstos en el artº 28.b) de la LISTA se permitirá la sustitución en metálico de los 220 m²s que se deben ceder correspondientes al suelo dotacional.
- 6.- Las fachadas a el Cristo de la Epidemia no deben ser traseras y buscarán su integración con el carácter comercial y de tránsito que la caracteriza. Los espacios con fachada a esa calle contarán con al menos una conexión con el exterior por lo que los usos que se propongan deberán contar con esta premisa y ser acordes a la misma.
- 7.- El inmueble de calle Cristo de la Epidemia de nueva planta no podrá superar la cota del colindante de Cristo de la Epidemia nº 10, ni reducir las alturas libres de planta con respecto a las existentes. Pudiendo esta condición de edificabilidad de edificar una cuarta planta a Cristo de la Epidemia. En la medianera hacia el nº 4 de la misma calle la planta 4ª se deberá retranquear para no generar nueva medianera.

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2s)	CP Relativos	Aprov. (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE (PGOU 2011)		2.396,00	1,00	2.396,00	30	B+2 / B+3	PEPRI Centro
RESIDENCIAL LIBRE (INCREMENTO)		545,24	1,00	545,24	7	B+2+A / B+4	PEPRI Centro
TOTALES:		2.941,24		2.941,24	37		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS		Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Incremento Aprovechamiento - UAS		54,52	
Espacios Libres		Social-Deportivo		SIPS		220	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Tot	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
		220	7,48%	220	7,48%	51	1,73%
							3,97%

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

CONDICIONES DE GESTION Y AFECIONES

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

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA, MALAGA

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun
Observaciones	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

Estado	Fecha y hora
Firmado	27/04/2022 13:29:07
Página	27/92



Tercera. Área Homogénea

De acuerdo con lo dispuesto por el art. 27.3 LISTA se debe proceder a la delimitación del Área Homogénea que es el espacio al que se atribuye un incremento de edificabilidad, en este caso coincidente con el ámbito de actuación y por tanto la totalidad de las parcelas de calle Cristo de la Epidemia núm. 6-8 y 10, de la calle Hernando de Zafra 5 y 7 y la correspondiente al edificio de la calle Compás de la Victoria 5, cuya delimitación gráfica se refleja en el plano número 02a.

El art. 27.3 señala que el Área Homogénea estará formado también por las parcelas en las que se materialice el deber de cesión de suelo que proceda por razón del incremento de aprovechamiento. Dada la situación de consolidación de la edificación en el entorno inmediato o próximo, no se contempla parcela de cesión en el Área Homogénea.

Dándose estas circunstancias, los arts. 28, a) y b) LISTA excepcionan en este caso la cesión de suelo cuando además los suelos de cesión resultantes del incremento de aprovechamiento no tienen entidad para quedar integrados en la red de dotaciones públicas existentes. Supuesto que igualmente concurre.

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

Las condiciones de edificación son las determinadas por la Ordenanza del PEPRI CENTRO y en P.G.O.U. de Málaga con particularidades que se recogen a continuación.

1.- Agrupación de parcelas.

Se agrupan las parcelas de la calle Hernando de Zafra números 5 y 7, dando un solar de una superficie de 297,84 m².

Se agrupan las parcelas de la calle Cristo de la Epidemia números 6-8 y 10, descontada la superficie para la prolongación del pasaje Trigueros, dando un solar de una superficie de 213,42 m², de acuerdo con el siguiente cuadro,

Calle	nº	ref. catastral	Topográfico		Pje. Trigueros Sup. cesión	Trasvase Entre parcelas	Superficie solares	Agrupación Sup. solar
			Sup. solar	Sup. cesión				
Hernando de Zafra	5	3858311UF7635N	117,59	0,00	0,00	117,59	297,84	
Hernando de Zafra	7	3858310UF7635N	180,25	0,00	0,00	180,25		
Cristo de la Epidemia	6-8	3858320UF7635N	120,71	1,07	5,07	124,71	213,42	
Cristo de la Epidemia	10	3858322UF7635N	143,51	49,73	-5,07	88,71		
Suma			562,06	50,80	0,00	511,26	511,26	

Las parcelas resultantes se describen gráficamente en el plano número 04.

2.- Alineaciones

Se mantienen la alineaciones y rasantes del parcelario existente, con las siguientes excepciones,

- La prolongación del pasaje Trigueros, de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U.
- El edificio de la calle Cristo de la Epidemia, su quinta planta sobre rasante, se separa 2,37 m, de la medianera del solar del número 4, medidos en el plano de fachada.
- El edificio de la calle Hernando de Zafra, su planta ático se retrasa de la alineación en un frente 3m. y en el otro 3,50 m.

De acuerdo con plano número 06 de ordenación del ámbito.

3.- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima permitida en los solares, sobre rasante, se fija de acuerdo con el siguiente cuadro

Calle	nº	Baja	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Total
Hernando de Zafra	5-7	297,84	297,84	297,84	208,62		1.102,14
Cristo de la Epidemia	6-8-10	213,42	251,13	254,03	256,70	215,02	1.190,30
TOTAL		511,26	548,97	551,87	465,32	215,02	2.292,44

La superficie prevista a edificar en la totalidad del ámbito se desglosa en los siguientes cuadros, incluyendo la superficie bajo y sobre rasante

	Edificabilidad			Incremento
	propuesta	PEPRI	B/R	
Hernando de Zafra 5-7				
Pl. sótano-2	297,84	297,84	0,00	0,00
pl. sótano-1	297,84	297,84	0,00	0,00
Pl. baja	297,84	297,84	0,00	0,00
Pl. primera	297,84	297,84	0,00	0,00
Pl. segunda	297,84	297,84	0,00	0,00
Pl. ático	208,62	0,00	0,00	208,62
Total superficie bajo rasante	595,68	595,68	0,00	0,00
Total superficie sobre rasante	1.102,14	893,52		208,62
Total superficie	1.697,82	1.489,20		

	Edificabilidad			Incremento
	propuesta	PEPRI	B/R	
Cristo de la Epidemia 6-8-10 y vuelo				
Pl. sótano-2	264,22	213,42	50,80	50,80
pl. sótano-1	264,22	213,42	50,80	50,80
Pl. baja	213,42	213,42	0,00	0,00
Pl. primera	251,13	213,42	37,71	37,71
Pl. segunda	254,03	213,42	40,61	40,61
Pl. tercera	256,70	213,42	43,28	43,28
Pl. cuarta	215,02	0,00	215,02	215,02
Total superficie bajo rasante	528,44	426,84	101,60	101,60
Total superficie sobre rasante	1.190,30	853,68		336,62
Total superficie	1.718,74	1.280,52		

	Edificabilidad			Incremento
	propuesta	PEPRI	B/R	
Compás de la Victoria 5				
Pl. sótano-2	66,57		66,57	66,57
pl. sótano-1	105,88		105,88	105,88
Pl. baja	328,54	328,54	0,00	0,00
Pl. primera	263,18	263,18	0,00	0,00
Pl. segunda	57,26	57,26	0,00	0,00
Total superficie bajo rasante	172,45	0,00	172,45	172,45
Total superficie sobre rasante	648,98	648,98		0,00
Total superficie	821,43	648,98		
Terrazas cubiertas	14,55	14,55		

RESUMEN AMBITO	Edificabilidad			Incremento
	propuesta	PEPRI	B/R	
Total superficie bajo rasante	1.296,57	1.022,52	274,05	
Total superficie sobre rasante	2.941,42	2.396,18	545,24	545,24
Total superficie	4.237,99	3.418,70		

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	28/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



La edificabilidad máxima de las nuevas construcciones, sobre rasante, es de 2.292,44 m², incluida la superficie de los patios a efectos de edificabilidad.

La edificabilidad total del ámbito, sobre rasante incluida la del edificio de la calle Compás de la Victoria es de 2.941,42 m²

4.- Número de plantas y alturas máximas

El número de plantas y las alturas máximas se fijan de acuerdo con el siguiente cuadro

Calle	nº	plantas	altura
Hernando de Zafra	5-7	PB+2	9,98
		PB+2+ático	13,28
Cristo de la Epidemia	6-8-10	PB+3	14,40
		PB+4	16,17

La aplicación del número de plantas y las alturas, por cada frente de calle, se recoge su aplicación en los planos números 07, 09 y 10.

Por encima de las alturas máximas, para cada frente de calle, determinadas en el cuadro anterior, se permite situar casetones de acceso a cubierta de escaleras, ascensores, depósitos de agua y elementos técnicos de instalaciones. Los espacios destinados a estos usos se indican en el plano número 10a.

Sobre la cubierta plana, situada sobre la planta ático, del edificio de la calle Hernando de Zafra 5 se permite la ubicación de una piscina, con una altura de vaso máxima de 1,20 m. sobre el pavimento de dicha cubierta. Su ubicación aproximada viene grafada en el plano número 10a.

5.- Usos

Uso Hotelero y todos los usos permitidos en el Artículo 12.4.7. Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica

El uso a que se destinara la pl. baja de los edificios con frente a la C. Cristo de la Epidemia, será el que prevé la presente innovación, los edificios contarán con al menos una conexión con el exterior y estéticamente su composición buscará su integración con el carácter comercial y de tránsito que caracterizan a esta calle.

6.- Unidad de Proyecto

Dado el uso Hotelero, conjunto para todos los solares incluidos en el ámbito de la presente modificación, calle Compas de la Victoria 5, Cristo de la Epidemia 6-8-10 y Hernando de Zafra 5-7, procede la realización de un único proyecto arquitectónico para todo el ámbito.

7.- Patios

La superficie destinada a patios computa a efectos de edificabilidad, estando incluida en la máxima prevista en el apartado 3, de esta Ordenación pormenorizada.

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

8.- Aberturas entre diferentes predios

Se permite la abertura de huecos, en la fachada posterior de los edificios de la calle Cristo de la Epidemia 6-8-10 y de la calle Hernando de Zafra 5-7 sobre el patio del edificio de la calle Compas de la Victoria 5.

9.- Tratamiento de cubiertas

En la ordenación de las cubiertas se tendrá en cuenta el parcelario original, previo a la agrupación.

Todos los elementos que se sitúen por encima de la altura de la cubierta descritos en el apartado 4 de este punto Cuarto, deberán tener en cuenta el impacto visual que generan y adecuarse al art. 19 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ocultos, ordenados e integrados en el entorno.

10.- Composición de fachadas

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

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

11.- Ocupación bajo rasante

El 100 % en las parcelas de la Calle Cristo de la Epidemia 6-8 y 10, en las de la calle Hernando de Zafra 5-7 y en la prolongación del pasaje Trigueros. En la parte de solar no edificado, de la calle Compás de la Victoria 5, se limita la ocupación a 105,88 m², situada de acuerdo con lo grafado en el plano número 06.

12.- Cesión de suelo en la prolongación pasaje Trigueros

La cesión del pasaje Trigueros viene determinada por el PGOU, para la conexión de carácter peatonal, del pasaje Trigueros con la calle Cristo de la Epidemia. La superficie total para ceder es de 50,80 m², que corresponde a los solares de la calle Cristo de la Epidemia, números 6, 8 y 10. Se define geométricamente, en cuanto a dimensiones y superficie, en el plano número 04.

Los trabajos de urbanización para la prolongación del pasaje de Trigueros se definirán en el proyecto de edificación, de acuerdo con los requisitos establecidos en las Ordenanzas del PEPRH CENTRO, Capítulo 8º, Condiciones de la urbanización y mobiliario urbano.

Los edificios de la calle Cristo de la Epidemia, números 6-8 y 10 en su frente con el pasaje Trigueros, podrán disponer de acceso, a nivel de planta baja y aberturas en todos los niveles.

13.- Soportal en pasaje Trigueros.

Se define por la prolongación del pasaje Trigueros y el complejo inmobiliario, la anchura mínima entre las paredes de ambos lados del pasaje es de 3,85 m y la altura mínima entre la rasante del pavimento acabado y la cara inferior del forjado del techo de planta baja de las edificaciones es de 3,50 m.

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	29/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



14.- Actuación en edificio protegido

Como cumplimiento de la documentación que ha de acompañar, a toda intervención que se realice de rehabilitación en edificios Protegidos, viene recogida en el artículo 23 del PEPR. Siendo este un documento en el que se recogen todas las actuaciones, de modo que aprobada la presente innovación puedan solicitarse y autorizarse las licencias y autorizaciones preceptivas sin necesidad de otro instrumento de planeamiento. A continuación, se recogen los aspectos requeridos en el artículo 23 del PEPR,

a) *Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio preexistente con indicación pormenorizada del estado de la edificación y de sus usos actuales.*

Se incluyen los planos del estado actual del edificio, así como de su uso, correspondiendo a los números 11, 12, 13, 14, 15 y 16. El uso actual de la totalidad del edificio es el de restauración.

b) *Descripción de las características tipológicas del edificio y de sus elementos de composición y orden arquitectónico.*

De acuerdo con la ficha de edificios protegidos, del PGOU, al edificio de la calle Compas de la Victoria, 5, le corresponde el Grado de Protección Arquitectónica I) Edificio 104 Zona II.

Descrito su estilo como, Decimonónico Burgués Malagueño, de la 2ª mitad del siglo XIX.

Los elementos a conservar son:

- Estructura portante
- Patio estructurante
- Localización escalera
- Jerarquía dimensiones planta
- Unidad parcelaria

c) *Descripción fotográfica en formato 18x24 del edificio existente y del tramo de calle en el que se ubica (ambos frentes).*

Se incluye en el plano número 11.

d) *Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.*

Actualmente, la totalidad del edificio se destina al uso de restauración. La sociedad propietaria del edificio ha procedido a la compra de diversos solares contiguos. Con la expectativa, de ampliar los servicios que presta, manteniendo la actividad de restauración, en la planta baja del edificio de la calle Compas de la Victoria y las plantas superiores destinadas, dentro de los usos permitidos por el PGOU, al hotelero. Por lo que las obras que se tendrán que realizar, son las de adecuación del mismo, para un uso principal hotelero.

Como se puede apreciar en los planos de la propuesta, se conservan los elementos relacionados en la ficha de protección. Anexo III, Anteproyecto hotelero

e) *Alzado del tramo de calle en el que se ubica el edificio, con indicación del estado actual y propuesto, y justificación de la adecuación de la obra a las características morfológicas del entorno.*

Se incluye en el plano número 08.

Las fachadas y cerramientos del edificio no sufren ninguna modificación, se mantienen en su estado actual, simplemente se reparará puntualmente, si es necesario.

f) *El alzado de la edificación propuesta debe contener el tratamiento de fachada en Planta Baja, que deberá ser ejecutada unitariamente con el conjunto de la obra.*

Como hemos indicado, en el apartado anterior, en la planta baja no se interviene, continúa formando una única entidad con el resto del edificio.

15.- Normativa de cumplimiento

Para todos aquellos aspectos urbanísticos no recogidos en la presente Normativa, serán de aplicación los contenidos en las Ordenanzas del PEPR CENTRO y en P.G.O.U. de Málaga.

Quinta. Deberes urbanísticos.

1.- Condicionante previsto en el art. 6.4.2-3 de la normativa del Plan General.

El promotor de esta innovación acepta la condición impuesta en el expresado precepto, que dice así:

“Los edificios que mediante la tramitación de un estudio de detalle incrementaron hasta en un 20% su edificabilidad para el uso exclusivo hotelero, no podrán modificar su uso, según lo previsto en estas normas, hasta que transcurra un mínimo de doce años desde que dio comienzo la actividad, lo cual se acreditará con la correspondiente licencia de apertura, y siempre previo acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en el que deberá justificarse la necesidad y viabilidad del cambio de uso. Además, deberán cumplir con la normativa general de aplicación del nuevo uso solicitado”.

2.- Cesión de suelo del Pasaje Trigueros.

Esta actuación deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie correspondiente a la prolongación de Pasaje Trigueros, que asciende a 50,80 metros cuadrados.

3.- Cesión de suelo dotacional.

En informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística fechado el día 5-4-2021 se contienen los cálculos para determinar las cesiones de suelo de equipamiento y zonas verdes que corresponden al incremento de aprovechamiento, medidos conforme a la media dotacional del suelo urbano consolidado de la zona Centro del PGOU. En consecuencia, el índice a aplicar es de 0,26 m2s/m2c resultado de dividir 235.736,76 m2s dotacional entre 929.700,02 m2c. Aplicando dicho índice a la superficie de techo que se incrementa (545,24) resulta una superficie dotacional de 141,77 m2s.

En cuanto a la superficie de sistemas generales precisos en función del incremento de edificabilidad, es de aplicación un índice de 0,13795 m2s/m2c para mantener la proporción ya alcanzada por el municipio, que aplicado al incremento de edificabilidad determina una cesión de suelo dotacional de sistema general de 75,22 m2s.

Una vez que el Departamento de Actuaciones Urbanísticas emita el informe al que se refiere el punto quinto de la resolución de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2021 quedará determinado el valor de los terrenos dotacionales de cesión al municipio por el incremento de aprovechamiento. Por tanto, en función de lo indicado en dicho informe y de acuerdo con lo resuelto en el punto cuarto de la resolución de la Junta de Gobierno Local, la publicación de la aprobación definitiva de esta modificación del PGOU quedará condicionada al pago en efectivo del valor de los suelos de cesión.

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	30/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



4.- Deber de ejecución.

Corresponde a esta actuación como carga urbanística el deber de ejecutar la urbanización de la prolongación del Pasaje Trigueros.

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

5.- Unidad de ejecución y área homogénea.

Señala el informe del Dpto. de Planeamiento y Gestión de 24-5-2021 que "La Unidad de Ejecución coincidirá en su delimitación con el Área Homogénea" y así se establece en esta innovación. Es en este ámbito donde operan los deberes urbanísticos expresados en los apartados 2 y 3 precedentes y, además, el de cesión al municipio del 10 por 100 del aprovechamiento.

Sobre esta última cesión, el Departamento de Actuaciones Urbanísticas ha emitido un informe denominado "Valoración de la unidad de aprovechamiento urbanizada en la indemnización económica sustitutoria del 10% sobre el aumento de aprovechamiento" de fecha 7-5-2021, que determina que el valor de la unidad de aprovechamiento asciende a la cantidad de 838,42 euro/uu.aa.

La ejecución jurídica del planeamiento se formalizará mediante proyecto de reparcelación. Dicho proyecto integrará en sus determinaciones (o de forma independiente se fuere preferible) la constitución de complejo inmobiliario al objeto expresado en el apartado 4.6 de la Memoria Justificativa.

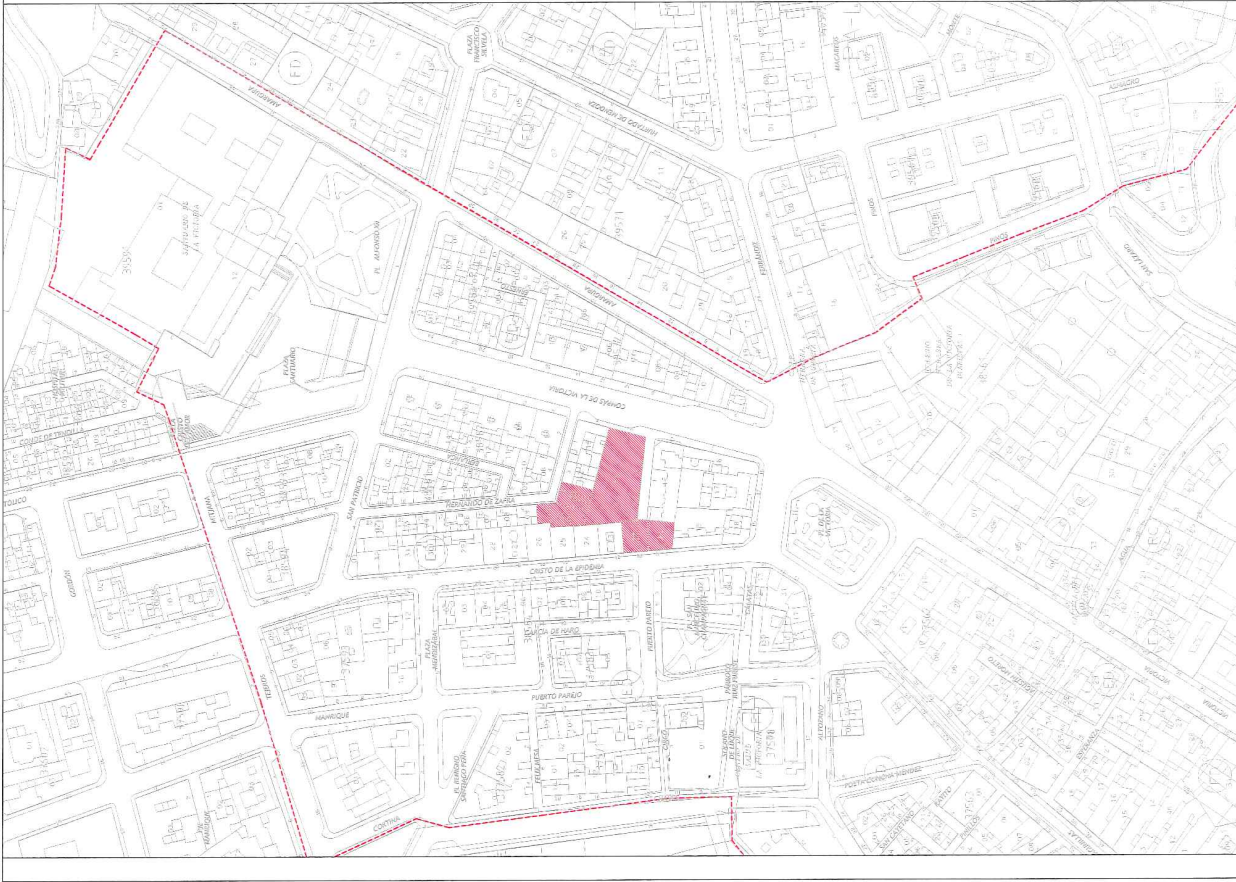
Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	31/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



DOCUMENTO 3 – DOCUMENTACION GRAFICA NORMATIVA

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	32/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		





Nº	REF. CATASTRAL	REGISTRO
5	3858311UF7635N	FINCA 1.543
7	3858310UF7635N	FINCA 1.544
6-8	3858320UF7635N	FINCA 37.146
10	3858322UF7635N	FINCA 30.732
5	3858314UF7635N	FINCA 1.982

EMPLAZAMIENTO E:1/1000

SITUACION E:1/2000

PROMOTOR:
CPS Integración de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C-1 PASAJE TRIGUEROS
 AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONGRUENCIA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
 COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5; HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MÁLAGA

SITUACIÓN
EMPLAZAMIENTO Y
AMBITO DE ACTUACIÓN



MARZO
2022

01

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	33/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		





TOPOGRAFICO E:1/300

PROMOTOR:
CPS Integración
de Recusos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS
 AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
 COMPAS DE LA VICTORIA Nº. 5, HERNANDO DE ZAFRA Nº. 5-7, CRISTO DE LA VICTORIA Nº. 6-8-10 DE MÁLAGA

TOPOGRAFICO

MARZO
2022

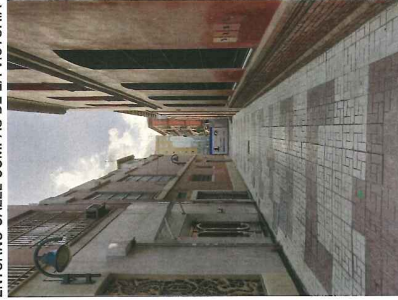
02

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	34/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		





ENTORNO CALLE COMPAS DE LA VICTORIA



ENTORNO CALLE HERNANDO ZAFRA



ENTORNO CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA

VISTAS AEREAS DEL ENTORNO

PROMOTOR:
CPS Integración
de Recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5, HERRANDO DE ZAFRA Nº 57.1, CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-36. I.D.E. MÁLAGA

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO

MARZO
2022

03

Código Seguro De Verificación

utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

Estado

Fecha y hora

Firmado

27/04/2022 13:29:07

Página

36/92

Firmado Por

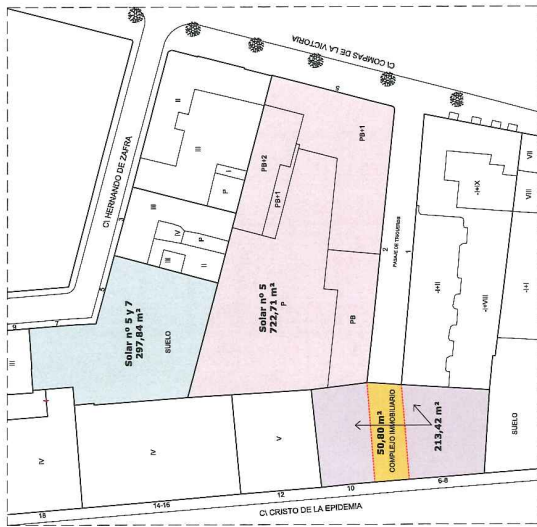
Paula Cerezo Aizpun

Observaciones

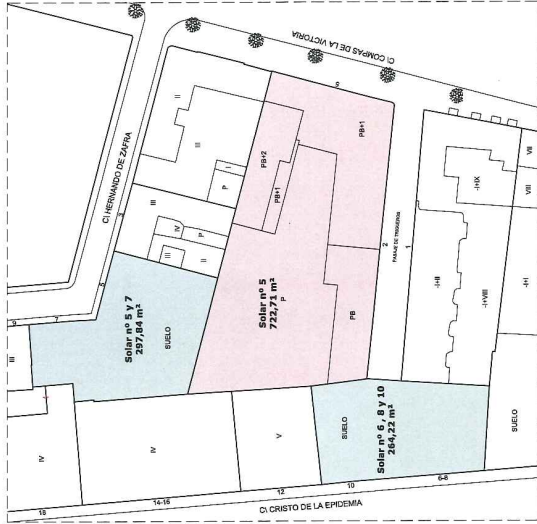
Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==>





CESION PASAJE TRIGUEROS-COMPLEJO INMOBILIARIO



AGRUPACION DE PARCELAS

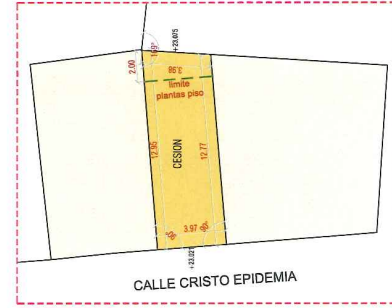


PARCELAS INICIALES

CESIONES EN PLANTA BAJA - COMPLEJO INMOBILIARIO			
UBICACIÓN	SOLAR	SUP. M2	CESIONES
HERNANDO DE ZAFRA	SOLAR 5, 7	297,84	PJE. TRIGUEROS
CRISTO DE LA EPIDEMIA	SOLAR 6, 8 y 10	213,42	50,80
COMPAS DE LA VICTORIA	SOLAR 5	722,71	

SUPERFICIES AGRUPACION DE PARCELAS			
UBICACIÓN	SOLAR	SUP. M2	SUP. AGRUPACION(CARACTERISTICAS)
HERNANDO DE ZAFRA	SOLAR 5	117,59	SOLAR
HERNANDO DE ZAFRA	SOLAR 7	180,25	SIN EDIFICAR
CRISTO DE LA EPIDEMIA	SOLAR 6 y 8	120,71	264,22
COMPAS DE LA VICTORIA	SOLAR 10	149,53	SIN EDIFICAR
COMPAS DE LA VICTORIA	SOLAR 5	722,71	EDIF. PROTEGIDO

SUPERFICIES SOLARES INICIALES				
UBICACIÓN	SOLAR	TOTAL SUP.	REF. CATASTRAL	CARACTERISTICAS
HERNANDO DE ZAFRA	SOLAR 5	117,59	3858311UE7635N	SOLAR
HERNANDO DE ZAFRA	SOLAR 7	180,25	3858310UE7635N	SIN EDIFICAR
CRISTO DE LA EPIDEMIA	SOLAR 6 y 8	120,71	3858320UE7635N	SOLAR
CRISTO DE LA EPIDEMIA	SOLAR 10	149,53	3858321UE7635N	SIN EDIFICAR
COMPAS DE LA VICTORIA	SOLAR 5	722,71	3858314UE7635N	EDIF. PROTEGIDO



DEFINICION CESIONES



PROMOTOR:
CPS Integración de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C-1 PASAJE TRIGUEROS
 AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
 COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5, HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7, CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

AGrupACION DE PARCELAS - CESION PASAJE TRIGUEROS - COMPLEJO INMOBILIARIO

Código Seguro De Verificación

utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

Estado

Fecha y hora

Firmado

27/04/2022 13:29:07

Página

37/92

Firmado Por

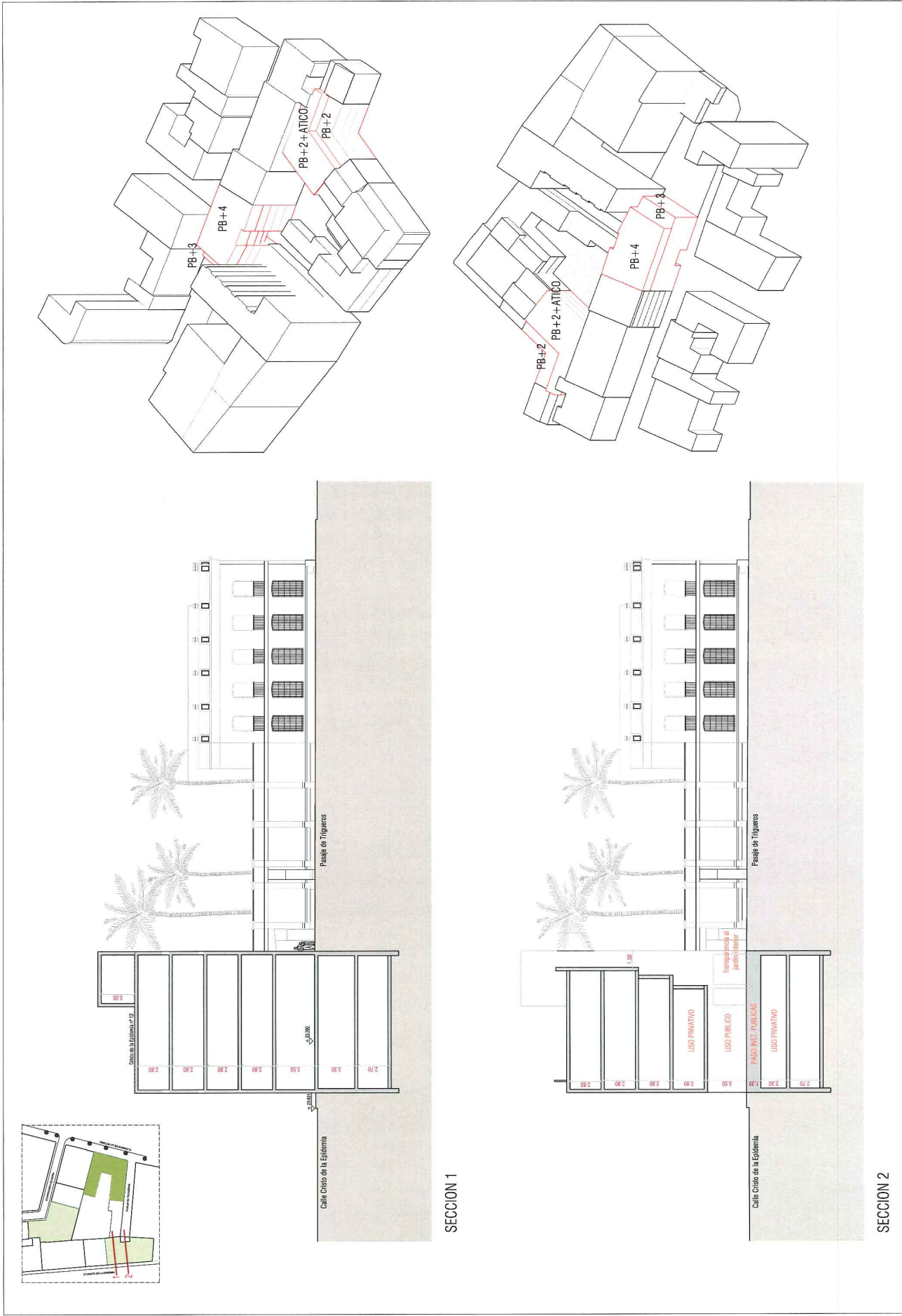
Paula Cerezo Aizpun

Observaciones

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==>





PROMOTOR:
CPS Ingeniería
de Recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS
 AMBITO DE ACTUACION PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
 COMPAS DE LA VIGORERIA N.º 5 HERRANDE DE ZARBA N.º 6-7 CRISTO DE LA EPIDEMIA N.º 6-8-10 DE MALAGA

CESON PASAJE TRIGUEROS - COMPLEJO
 INMOBILIARIO. SECCIONES Y AXONOMETRIA

MARZO
 2022

05

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	38/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		





PLANTAS PISOS

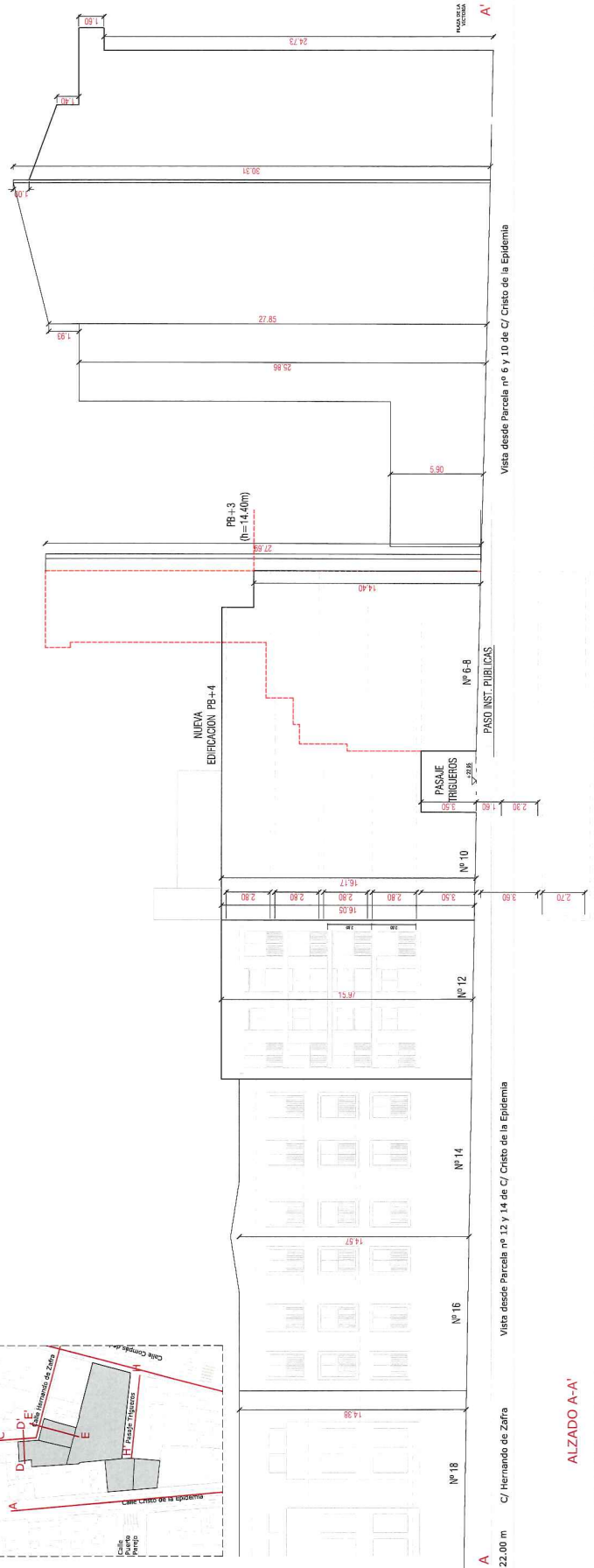
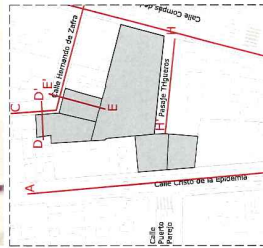


PLANTAS SOTANO Y PLANTA BAJA



Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	39/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		





Vista desde Parcela nº 6 y 10 de C/ Cristo de la Epifanía

Vista desde Parcela nº 12 y 14 de C/ Cristo de la Epifanía

22,00 m C/ Hernando de Zafra

ALZADO A-A'

PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-C-1 PASAJE TRIGUEROS
 AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONFECCIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
 COMPAÑÍA DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIFANÍA Nº 6-8-10 DE MÁLAGA

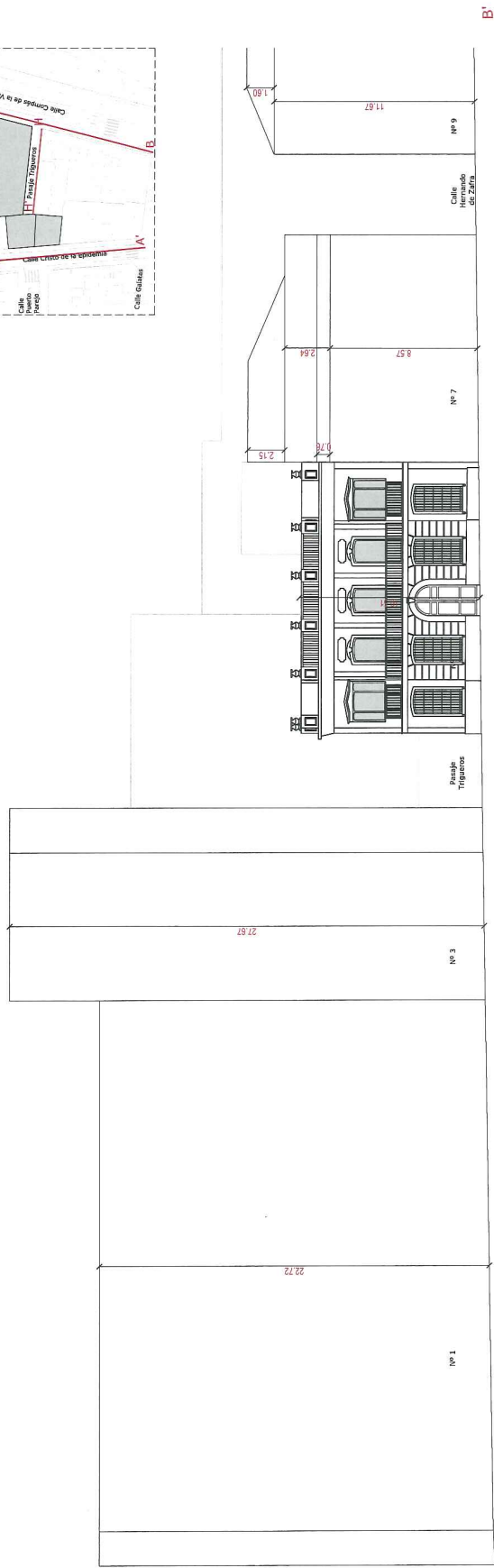
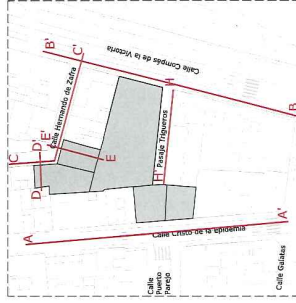
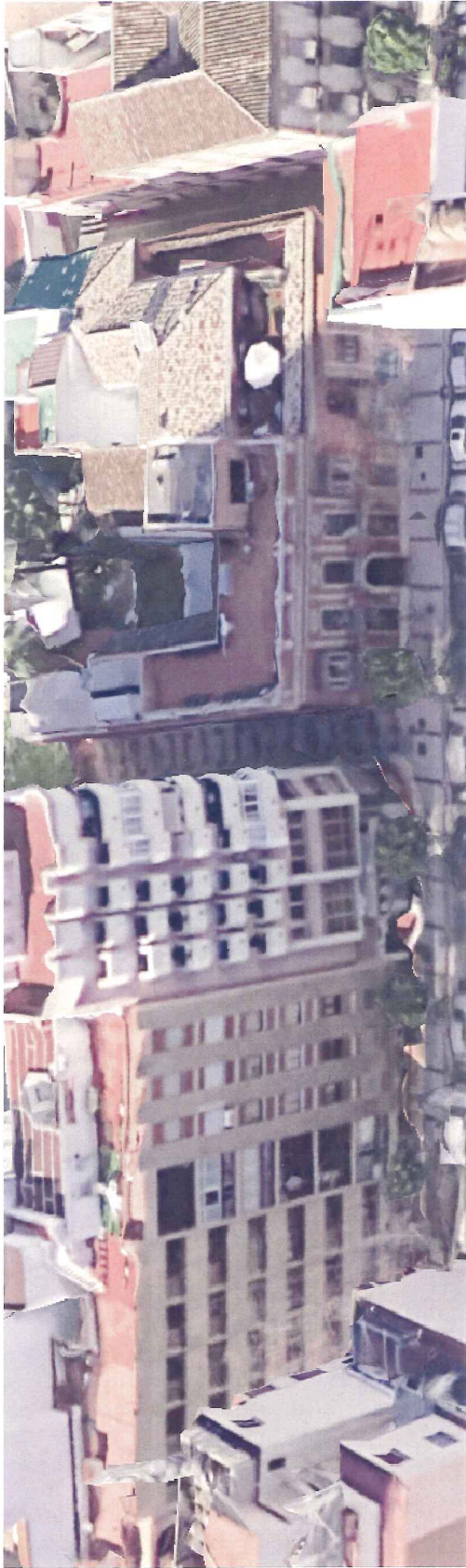
ORDENACION ALTURAS
SECCIONES A-A'

MARZO
2022

07

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	40/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		

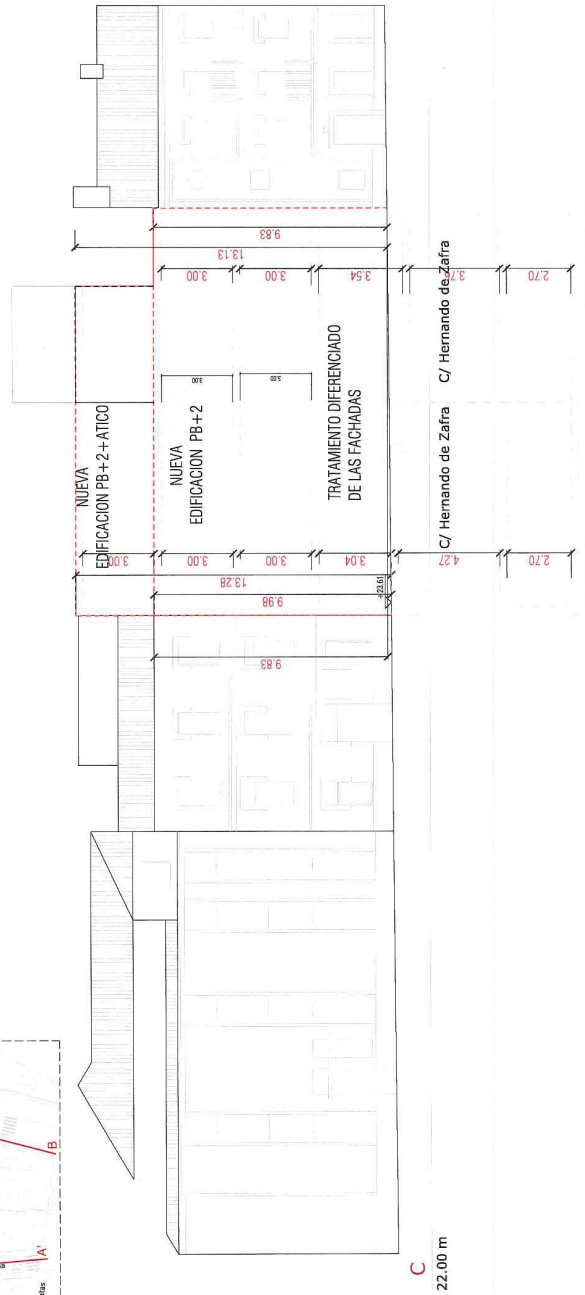
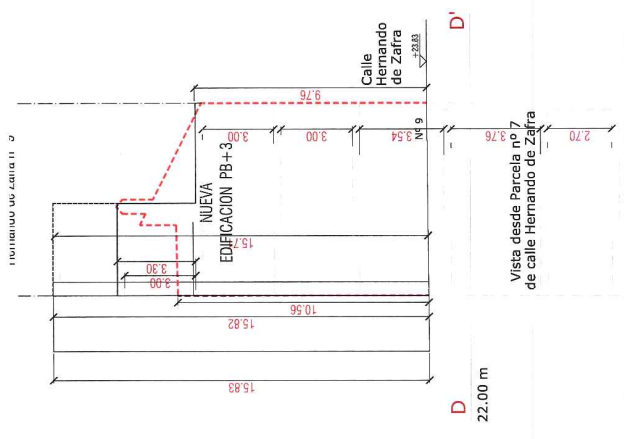
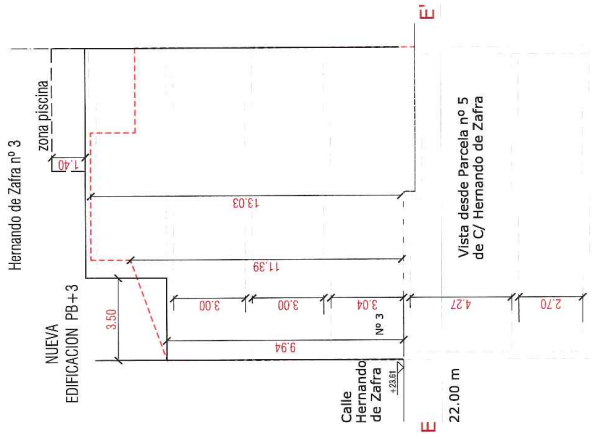
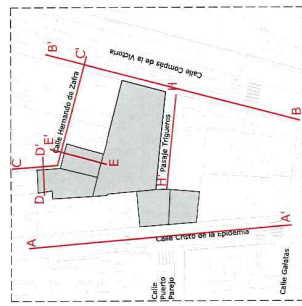




C/ Compañía de la Victoria

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBvcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	41/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBvcjXtLBQx5+MoA==		





PROMOTOR:
CPS Integración
de Recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPAS DE LA VICTORIA Nº 3, HERMANO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MÁLAGA

ORDENACION ALTURAS
SECCIONES C-C' / D-D' / E-E'

MARZO
2022

09

Código Seguro De Verificación

utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Paula Cerezo Aizpun

Firmado

27/04/2022 13:29:07

Observaciones

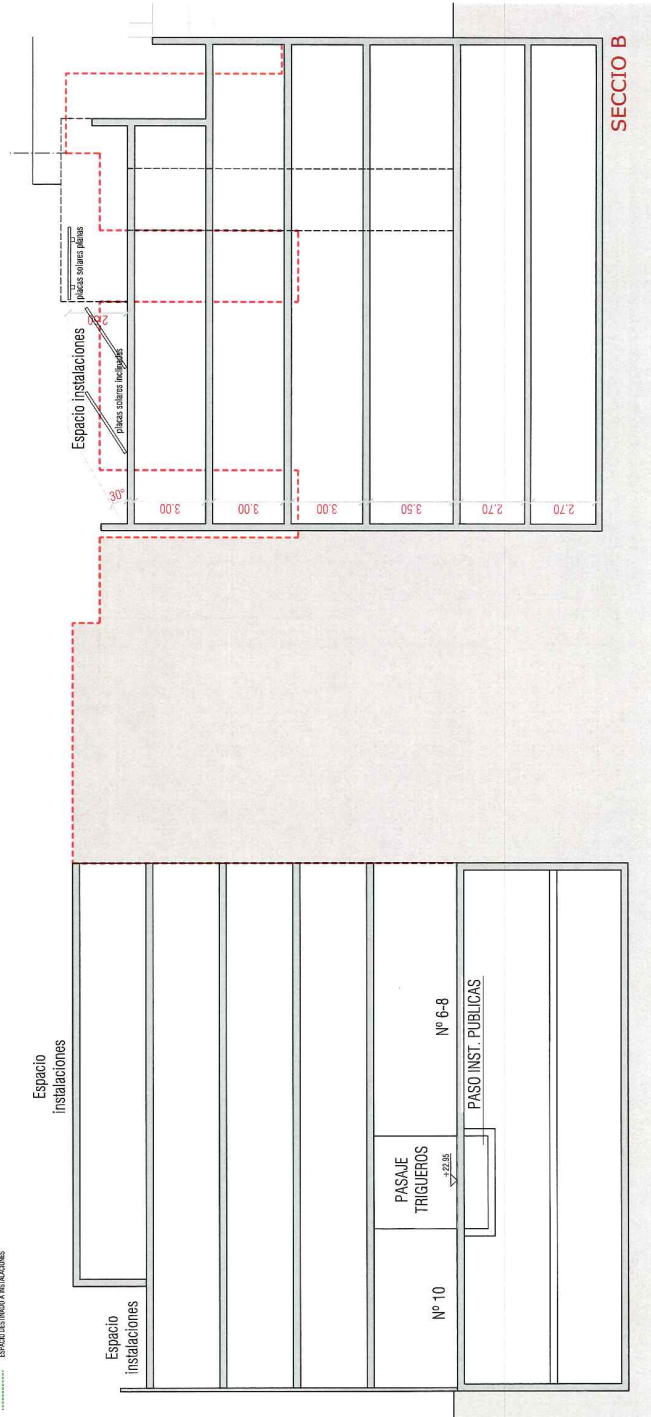
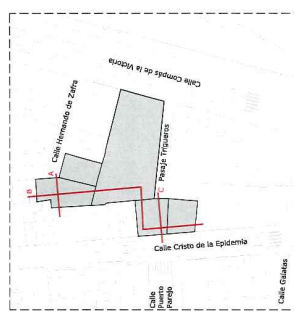
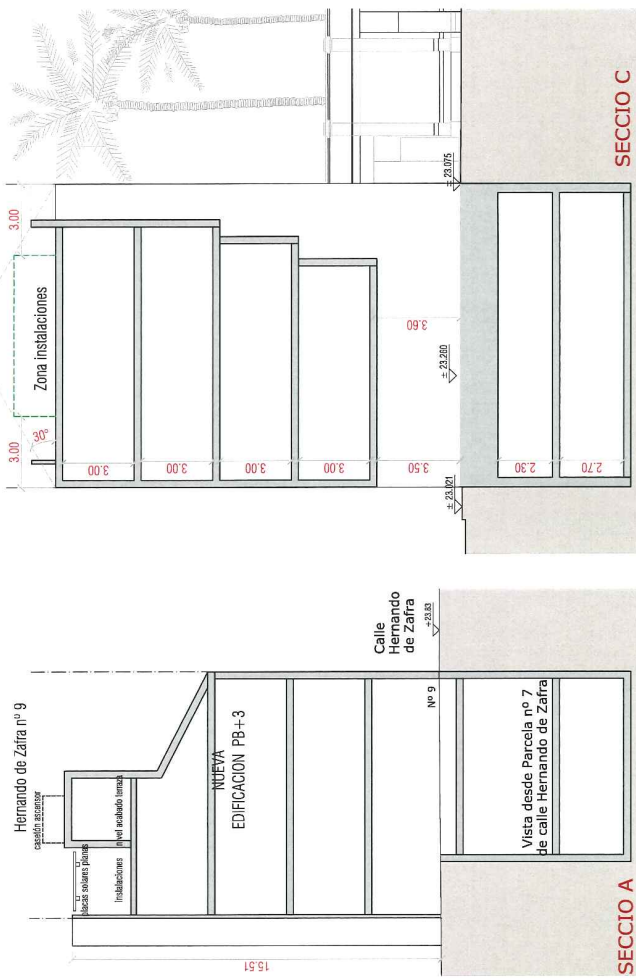
Página

42/92

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==>





UBICACION PANELES SOLARES
ESPACIO DESTINADO A INSTALACIONES

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	44/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==		





PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C-1 PASAJE TRIGUEROS
 AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
 COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERMANDAD DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MÁLAGA

ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO
 FOTOGRAFÍAS

MARZO
 2022

11

Código Seguro De Verificación

utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

Estado

Fecha y hora

Firmado

27/04/2022 13:29:07

Página

45/92

Observaciones

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==>





PROMOTOR:
CPS Integración
de Recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-C-1 PASAJE TRIGUEROS
 AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
 COMPAS DE LA VICTORIA IV-5, HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 16-B-10 DE MÁLAGA

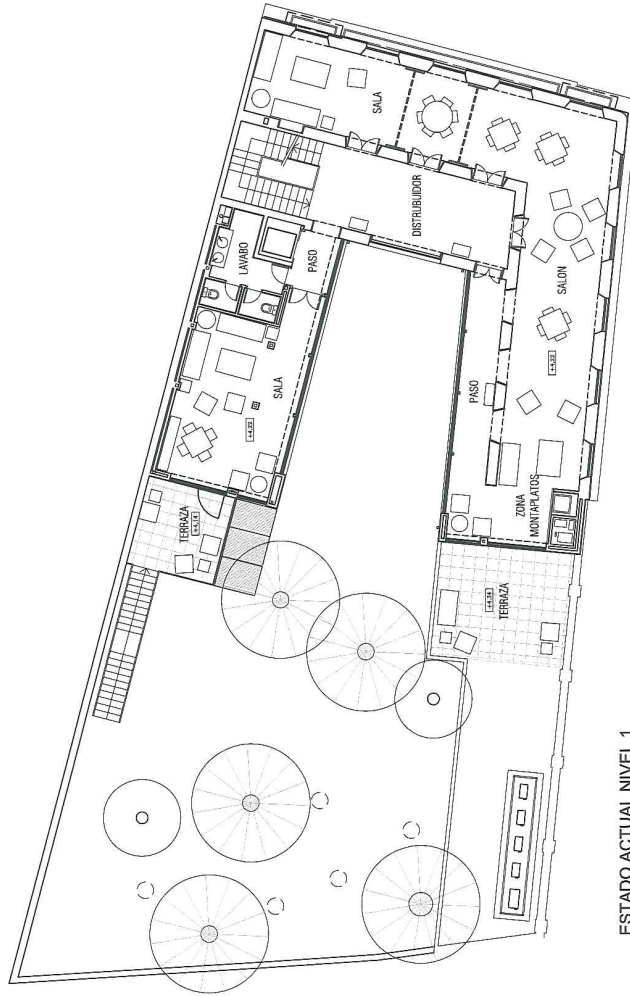
ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO
 PLANTA NIVEL 0

MARZO
 2022

12

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	46/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		





ESTADO ACTUAL NIVEL 1
E:1/200

0 1m 5m 10m

PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONGRUENCIA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPÁS DE LA VICTORIA Nº 5, HERMANO DE ZAFERA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MÁLAGA

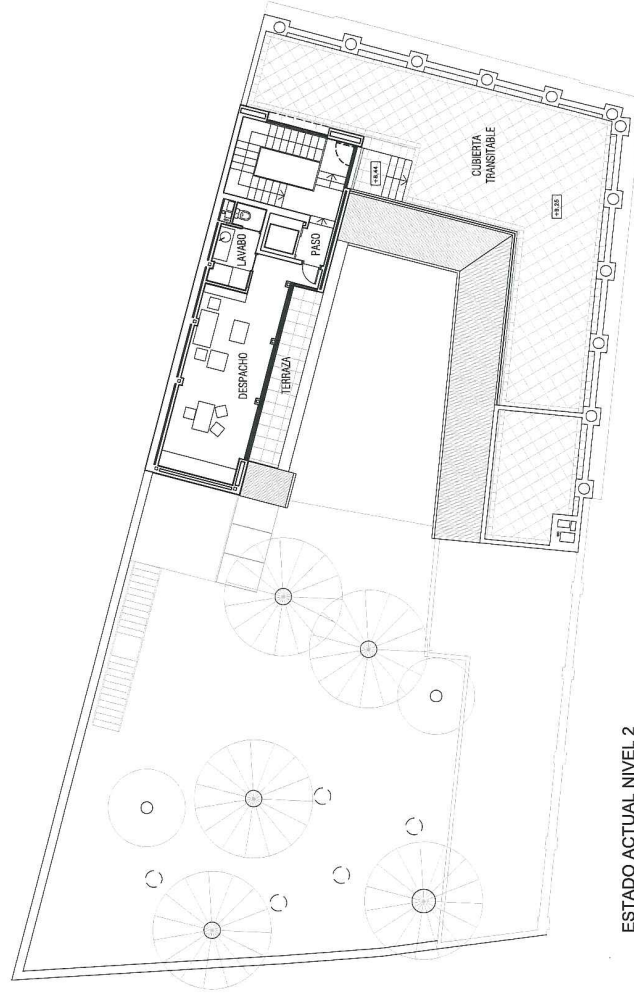
ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO
PLANTA NIVEL 1

MARZO
2022

13

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	47/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		





ESTADO ACTUAL NIVEL 2
E:1/200

0 5m 10m

PROMOTOR:
CPS Integración
de Recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-C-1 PASAJE TRIGUEROS
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONGRUENCIA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPÁS DE LA VICTORIA Nº 5 HERMANIDAD DE ZARRA Nº 6-7 Y CRISTÓBAL DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MÁLAGA

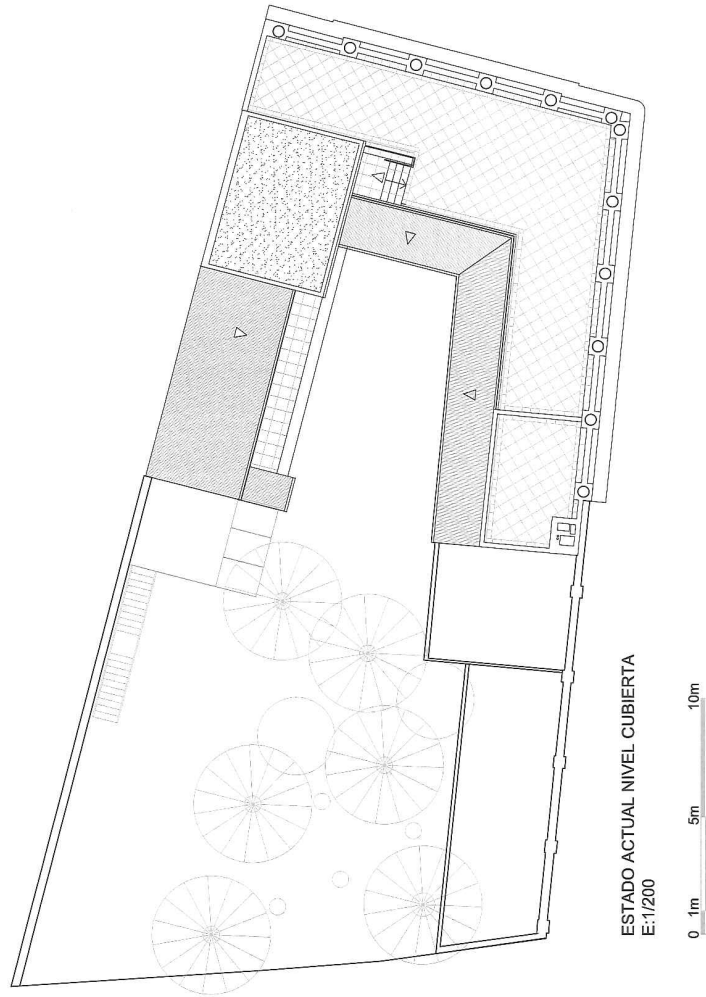
ACTUACIÓN EDIFICIO PROTEGIDO
PLANTA NIVEL 2

MARZO
2022

14

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	48/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		





ESTADO ACTUAL NIVEL CUBIERTA
E:1/200

0 5m 10m

PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS
AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPAS DE LA VICTORIA, Nº 5, HERMANDAD DE ZAFRA, Nº 5, 7, CRISTO DE LA EPIDEMIA, Nº 6-B, 10 DE MÁLAGA

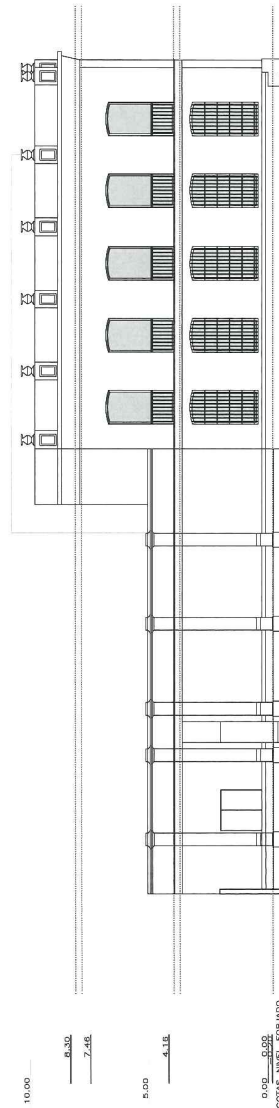
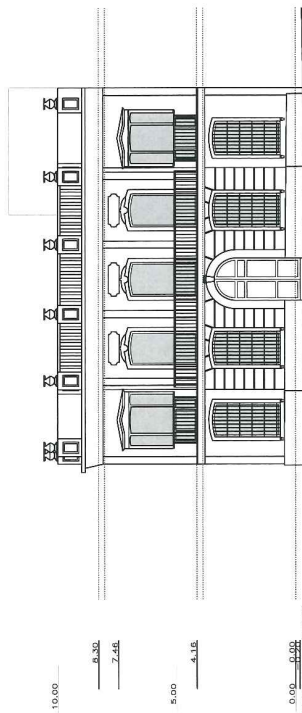
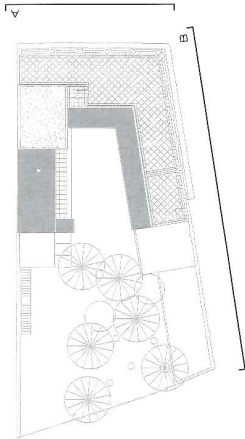
ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO
PLANTA NIVEL CUBIERTA

MARZO
2022

15

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	49/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		





PROMOTOR:
CPS Interacción
de recursos, S.L.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS
 AMBITO DE ACTUACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, CONCRECIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
 COMPAÑAS DE LA VICTORIA Nº 3 HERMANO DE ZEBERA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-B-10 DE MÁLAGA

ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO
 ALZADOS I

MARZO
 2022

16

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	50/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



ANEXO I – ESCRITURAS DE PROPIEDAD Y FICHAS CATASTRALES

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	51/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



Dió

10/22/04
1804/05

15-10-2003
15-10-2003



ANTONIO MARTÍN GARCÍA
JAVIER MISAS BARBA
FEDERICO PÉREZ-PADILLA GARCÍA
Notarios asociados

PR. GARCIA SORIANO
Paula Cerezo Aizpun
ASOCIADOS NOTARIALES, S. L.
Paseo del Lirio, 18, 2º - 1º D
C/ Esquina C/ Nueva, 103 103
E: 29005 - M.A. L.A.G.A.
Tel: 952 21 30 75 609 00 65 41

ESCRITURA

Número: 3.398	16/09/2003
COMPRAVENTA	
CPS INTEGRACION DE RECURSOS, S.L. BERNARD PAUL ROBERT RUIZ-PICASSO	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO DOS DE MALAGA.
NO DE ENTRADA 2003/7767, HORA 11:00.
FECHA: 07/10/2003.
VENCIENTO - 20/12/2003.
ASIENTO 68/968.
OBJETO.- COMPRA.
DEVUELTO
TELEFONO 952213075.

1903-76

Registro único de expedientes:
ITPAJD-EH2901-2003/96417
Fecha de presentación: 28-10-2003
D.P. CONS. EC. Y HACIENDA MALAGA

C/ Doctor Manuel Pérez-Bryani, 3 - 3ª planta - Teléfs.: 952 22 43 58 - 952 22 43 59
Fax: 952 21 00 92 - e-mail: antoniomartin@notariado.org.

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	52/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



5B4247009



Antonio Martín García
Notario
Doctor Pérez Bryan nº 3, 3º y 4º
MALAGA (29005)
Telefono: 952224358 Fax: 952210092



06/2003

Nacional de Identidad número 5.599.976-M. -----
INTERVIENEN: El primero en su propio nombre
y derecho. -----

Y el último actúa en representación, como Administrador Solidario, de la Compañía Mercantil denominada "CPS INTEGRACION DE RECURSOS, S.L."; domiciliada en Madrid (calle Retama, número 7, planta 13ª); de duración indefinida, constituida como sociedad anónima mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Alberto Ballarín Marcial, el día 22 de Mayo de 1.983, habiéndose transformado en sociedad limitada, modificado su objeto y trasladado su domicilio social en otra escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Pedro F. Conde Martín de Hijas, de fecha 17 de Mayo de 1.991, número 1.139 de su protocolo; y adaptados sus Estatutos Sociales a la vigente Ley de Sociedades Limitadas mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Pedro F. Conde Martín de Hijas, el día 8 de Mayo de 1.998, bajo el número 1.254 de protocolo, y finalmente cambiada su denominación social por la actual, ampliado su objeto social y

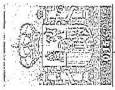
NÚMERO TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO -----
ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR DON BERNARD PAUL ROBERT RUIZ-PICASSO A FAVOR DE LA MERCANTIL "CPS INTEGRACION DE RECURSOS, S.L.".

En Málaga, mi residencia, a dieciséis de septiembre de dos mil tres. -----
Ante mí, ANTONIO MARTIN GARCIA, Notario del Ilustre Colegio de Granada y de esta ciudad de Málaga. -----

----- C O M P A R E C E N: -----
De una parte: DON BERNARD PAUL ROBERT RUIZ-PICASSO, mayor de edad, casado, de nacionalidad francesa, con domicilio en 1, Avenue du Maréchal Maunoury, 75016 Paris (Francia). Con Pasaporte de su nacionalidad número 02YA81370, expedido en Paris, el día 5 de Junio de 2.002, vigente y con NIE: M2813229F. -----
Y de otra: DON CANDIDO COMINO CHAVARRIAS, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, domiciliado en calle Samaria, número 12. Con Documento

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	53/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		





5B4247010

06/2003

Limitadas y los Estatutos Sociales atribuyen al órgano de administración social como tal. -----

Yo, Notario, doy fe de que en dicha escritura nada hay que altere, restrinja, condicione, modifique o desvirtúe lo transcrito y relacionado. -----

Les identifico por medio de sus respectivos Documentos, antes reseñados, y tienen, a mi juicio, conforme intervienen, capacidad legal para formalizar la presente escritura de COMPRAVENTA. En su virtud, -----

EXPONEN:

I.- Don Bernard Paul Robert Ruiz-Picasso, que es dueño, en pleno dominio, de la finca siguiente: -----

URBANA: UNA CASA situada en esta ciudad y su calle Compás de la Victoria, demarcada con el número cinco, sin designación de antiguo ni de manzana. Ocupa una extensión superficial de setecientos setenta y seis metros y veinte y dos decímetros cuadrados, de los cuales doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados ocupan la superficie edificada, compuesta de piso bajo y principal y el resto está destinado

trasladado su domicilio social, mediante escritura otorgada ante el citado Notario de Madrid, Sr. Conde Martín de Hijas, de 22 de Noviembre de 2.000, número 3.429 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 1.252, folio 13, Sección 8, hoja M-23559, inscripción 3ª. -----

C.I.F.: A-28/843332. -----

Para su citado cargo, que asegura ejerce, fue nombrado, por tiempo indefinido, en virtud de acuerdos adoptados en Junta General Extraordinaria de Socios, celebrada el día 30 de Octubre de 2.000, formalizado en escritura pública mediante la misma antes relacionada de cambio de denominación social, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, conforme antes se ha expresado, correspondiéndole, por Ley, en virtud de su expresado cargo, el ejercicio de todas y cada una de las facultades que la Ley de Sociedades

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	54/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		





06/2003

5B4247011

Málaga, Don Antonio Martín García, de día 21 de Julio de 2.000, número 3.475 de protocolo, inscrita en el Registro de la Propiedad de Málaga número DOS, en el tomo 1.903, libro 1.109, folio 76, finca número 1.982, inscripción 18ª.

CARGAS: Libre de ellas, según declara su propietario.

Todo lo expuesto sobre la descripción de la finca, su titular y estado de cargas no se contradice con la información registral obtenida mediante solicitud de mi Notaría, que dio lugar a la expedición de nota simple de fecha 12 de Septiembre de 2.003, que se ha exhibido y ha sido comprobada por los otorgantes, en la autorización de este instrumento, salvo la afección fiscal que en la misma se dice.

Fotocopia de dicha nota simple registral dejo yo, Notario, incorporada a esta matriz.

Yo, Notario, advierto el valor jurídico que, respecto de adquirentes de derechos reales inmobiliarios, tiene la situación registral anterior al asiento de presentación y, por

a patio y jardín. Linda: por la derecha, entrando, con la casa número siete de la calle de su situación; izquierda, hace esquina al antiguo pasaje de Triguero, al cual tiene fachada; y por su fondo, con corrales de casa de la calle Cristo de la Epidemia.

Aplicado a esta casa tiene a su favor el suministro de un metro cúbico cada veinticuatro horas, de aguas procedentes de siete manantiales que constituyen un solo caudal de aguas, situado en el Partido del Nacimiento o de la Rivera, del término de Torremolinos, cuya compra se realizó al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, con carácter perpetuo, en escritura otorgada el día 20 de Agosto de 1.897, ante el Notario que fue de Málaga, Don Francisco González Crespo, número 239 de protocolo.

TITULO: El de compra, en estado de soltero, a Don Alberto Chacón Hurtado de Rojas y otros, mediante escritura otorgada ante el Notario de

no

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	55/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



5B4247012



06/2003

toda clase de tributos, a la mercantil "CPS INTEGRACION DE RECURSOS, S.L.", que, por medio de su representante, la compra. -----

SEGUNDA: El precio de la venta es de UN MILLÓN DE EUROS (€ 1.000.000) y deducido de dicho importe, por vía de compensación, la cantidad que retiene la parte compradora al vendedor, equivalente al 5% del precio total de la compraventa, ascendente a la suma de CINCUENTA MIL EUROS (€ 50.000), de conformidad con lo establecido en el art. 18 del Real

Decreto 326/1999, de 26 de Febrero, viene a resultar de ello, una cantidad neta a satisfacer por la parte compradora al vendedor, de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (€ 950.000), que se hace efectiva en este acto, mediante entrega de un cheque bancario, por dicho importe, que el representante de la entidad compradora hace al vendedor y éste recibe, a satisfacción, extendido nominativamente al vendedor, quien se hace cargo del mismo y confiere carta de pago por la cantidad que representa, salvo buen fin o no realización del citado cheque. -----

tanto, la conveniencia de la presentación de copia autorizada de esta escritura en el Registro de la Propiedad. -----

Se ha solicitado la remisión de una comunicación de esta escritura a dicho Registro por telefax u otro medio en el día de la fecha.

ESTADO POSESORIO: Libre de arrendatarios y ocupantes. -----

REFERENCIA CATASTRAL: Queda incorporada a esta matriz fotocopia de carta de pago de I.B.I. correspondiente a la finca descrita. ---

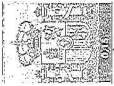
II.- Que tienen convenido el contrato que se contiene en las siguientes -----

CLAUSULAS:

PRIMERA: Don Bernard Paul Robert Ruiz-Picasso, VENDE, como cuerpo cierto, en pleno dominio, la finca descrita en el expositivo I de la presente, con cuantos usos, derechos y servicios le sean inherentes, libre de cargas y arrendamientos, y al corriente en el pago de

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	56/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		





5B4247013

05/2003

precedente, en consideración a la condición de no residente en España del vendedor, y en virtud de lo establecido en el art. 18 del Real

Decreto 326/1999, de 26 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de NO RESIDENTES, la parte compradora retiene, por vía de compensación, el CINCO POR CIENTO (5%) del precio de la venta de los dos inmuebles objeto de esta escritura, ascendente a CINCUENTA MIL EUROS (€ 50.000), comprometándose a ingresarlo en el Tesoro Público en el plazo de un mes a partir de la fecha de esta transmisión, así como a remitir posteriormente al vendedor el "Ejemplar para el transmitente no residente", del modelo 211, para que éste efectúe su declaración de la renta derivada de la presente transmisión. ----

Hago las reservas y advertencias legales y especialmente las fiscales. -----
Así se otorga y firma conmigo, después de ser leído por sí, y a su opción, este instrumento público; de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que su otorgamiento ante mí, que tiene lugar en este

Fotocopia de dicho cheque, reproducción exacta de su original, con el que la cotejo, dejo yo, Notario, incorporada a esta matriz, debidamente reintegrada, rubricada y sellada la hoja de papel simple en que se contiene. -----

TERCERA: Todos los gastos que se originen por el otorgamiento de esta escritura serán satisfechos por las partes conforme a lo establecido en la Ley. -----

CUARTA: La parte compradora, por el presente otorgamiento, toma posesión de la finca adquirida y los documentos vinculados al solar/inmueble para su rehabilitación, ya iniciada, elaborados por el equipo técnico contratado por el vendedor, quedarán después de la venta a disposición del comprador estando en depósito en las oficinas de los técnicos de Aguirre Newman. -----

IMPUESTOS: RETENCION AL VENDEDOR: Como resulta de lo expresado en la cláusula SEGUNDA

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	57/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



5B4247014

PAPELES Y/O PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



06/2003

12-SEP-2003 VIE 11:41

REGISTRO MALAGA 2

962811989

P. 01

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO DDS
CALLE CERDOJO, SN PLANTA 3
29007 MALAGA
Teléfono: 952282158

F461nat1

Fax: 952611389

Notario de MALAGA
D./Dña. ANTONIO MARTIN GARCIA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
Artículo 175-1 R.N.

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: MALAGA

Naturaleza de la finca: CASA Finca: 198g

Via Pública: CALLE COMPAS DE LA VICTORIA

Número: 5

Referencia Catastral: 388814UF76390001

Superficie: Terreno(76,2200) m2 Construida(259,0000) m2

Titular

TITULARIDADES

DNI

BERNARD PAUL ROBERT RUIZ PICASSO Tomo Libro Folio Alta

100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter

privativo. 1903 1109 76 18

La fecha de la adquisición es la de 21 de julio de 2000, siendo la fecha de la inscripción la de 4 de octubre de 2000.

Esta afecta al pago del impuesto durante el plazo de 5 años que en su caso puedan aplicarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la 188.

ESTA FINCA SE ENCUENTRA LIBRE DE CARGAS,
OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 12 de septiembre de 2003 antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (R.O.E. 27/02/1998).

acto, se adecua a la legalidad aplicable y a voluntad debidamente informada, y de su total contenido extendido en seis folios de papel notarial, Serie 5B, números 4267126, los cinco siguientes en orden correlativo, y el presente, yo, el Notario, DOY FE.

Están las firmas de los comparecientes. Rubricadas. Signado, Firmado y Rubricado: El notario autorizante. Está el sello de la Notaría.

NOTA: El mismo día se envió comunicación por telefax al registro correspondiente. Doy fe. FIRMADO Y RUBRICADO.

OTRA: Recibida confirmación de su asiento mediante telefax del día diecisiete siguiente. Doy fe. FIRMADO Y RUBRICADO.

----- SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS -----

Código Seguro De Verificación

utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Paula Cerezo Aizpun

Firmado

27/04/2022 13:29:07

Observaciones

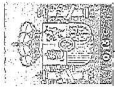
Página

58/92

Url De Verificación

https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==





5B4247016

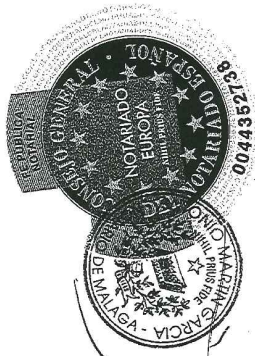


06/2003



ES PRIMERA COPIA de su original, que obra en mi Protocolo corriente de instrumentos públicos bajo el número al principio expresado, y yo, el Notario autorizante del mismo, la expido para la parte compradora, a diecisiete de septiembre de dos mil tres, en nueve folios timbrados de papel especial, incluyendo uno que se agrega para la consignación de notas por los Registros y oficinas públicas, numerados correlativamente en orden inverso a contar desde el presente, DOY FE. -----

BASES: 1.000.000
 Números: 24,7,5
 Honorarios: 740,95

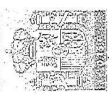


[Firma manuscrita]

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	60/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



PAPEL EXCLUSIVO PARA ACCIONES NOTARIALES



5B4247017

06/2003



Folio agregado a la escritura Número 03398/2003 de Antonio Martín García para la consignación de notas por Registros y Oficinas Públicas.

REF:ITBVD-EH2901-2003/96417 Fecha pres. 28-10-2003
Por autenticación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondientes a la presente documento, del que se consignó la cantidad de 75,000,00 euros, según carta de pago número 1720694 de 21-10-2003.
Fecha: 28 de OCTUBRE de 2003



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO DOS.

Calificado favorablemente este documento, queda ~~INSERITO~~ el de esta finca en el tomo 1.903, libro 1.109, folio 76, finca 1/ inscripción 19ª. CARGAS.- Las que constan en la NOTA SIMPLE adjunta.- En favor de ~~SPS INTEGRACION DE RECURSOS SL.~~

Al margen de la inscripción practicada ~~es~~ ha extendido una nota de afi fiscal por plazo de cinco años.

El asiento practicado queda bajo la salvaguarda de los Tribunales, y pr en favor de su titular y terceros los efectos derivados de los princip prioridad, legitimación y fe publica registra, que dimanen de los articulos 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Malaga a seis de Noviembre del año dos mil tres .

El Registrador.

A

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	61/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO DOS.

Calificado favorablemente este documento, queda INSCRITO el dominio de esta finca en el tomo 1.903, libro 1.109, folio 76, finca 1/ 1982, inscripción 19ª.- CARGAS.- Las que constan en la NOTA SIMPLE que se adjunta.- En favor de CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL.-

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

El asiento practicado queda bajo la salvaguarda de los Tribunales, y produce en favor de su titular y terceros los efectos derivados de los principios de prioridad, legitimación y fe pública registral, que dimanen de los artículos 1, 17, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Malaga a seis de Noviembre del año dos mil tres .

El Registrador:



Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	62/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N° 2

IDENTIFICACION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA N°: 1982



LOCALIZACIÓN
Calle COMPAS DE LA VICTORIA, Número: 5 C.P.:29012

SUPERFICIE
Terreno: setecientos setenta y seis metros, veintidos decímetros cuadrados,
Construida: doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados,

LINDEROS:
Linderos: frente, ; fondo, ; derecha, ; izquierda,

TITULARIDADES

TITULAR C.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL, A2884332 1903 1109 76 19

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública,
autorizada por el/la notario/a DON ANTONIO MARTIN GARCIA, MALAGA, el día
16/09/03; inscrita el 06/11/03.

CARGAS

Esta afecta al pago del impuesto durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de 04/10/2000, al pago de la liquidación que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la 18°.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afectación esta finca queda liberada, por la cantidad de 70.000 euros, satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Malaga a 6 de Noviembre de 2.003.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MALAGA NÚM: 1982

Pág: 1 de 2

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBvcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	63/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBvcjXtLBQx5+MoA==		



La finca DE ESTE NÚMERO queda afecta a la menor de las cantidades que correspondan al cinco por ciento por transmisiones de no residentes o al ingreso a cuenta del impuesto sobre la Renta de no Residentes, conforme al art. 47 del R.D. 2717/1.998 de 18 de Diciembre. La presente nota se cancelará una vez transcurrido CINCO AÑOS desde su fecha o mediante la presentación de la carta de pago o certificación Administrativa que acredite la exención, la no sujeción o la prescripción de la deuda. Málaga a 12 de Noviembre de 2.003.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DOCE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRES antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	64/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO DOS DE MALAGA

Calle Cerrojo, s/n.

Fax 2611389

Notaria Sr ANTONIO MARTIN GARCIA

Dentro del horario de Oficina se recibio por telefax, comunicacion de haber autorizado en esa Notaria escritura susceptible de inscripcion, número 2003/3398, remitida a los efectos previstos en el artículo 418 del Reglamento Hipotecario.-

Dicha Comunicacion ha motivado el asiento de presentacion número 68/478.-

Málaga a 17/09/2003

Conforme al artículo 418 del Reglamento Hipotecario el original del documento a que se refiere la telecopia recibida debiera aportarse a este Registro en el plazo de diez días hábiles, siguiente a su presentacion, en otro caso, el asiento practicado caducara y sera cancelado de oficio, perdiendo la prioridad obtenida.-

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	65/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



Antonio David Montes Lico como representante de la escritura de _____, con número de entrada _____,

Hago constar:

Que a los efectos previstos en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común:

mi domicilio para notificaciones es Paseo Asturias Carfaxe Nº2-2D que mi número de teléfono es 92-2930-75 y número de Fax es _____; y mi dirección de Correo Electrónico es _____, quedando autorizado el Registrador para notificarme la calificación por Fax o Correo Electrónico y también para hacerlo en las dependencias de Registro a las que concurrié, de no haber recibido antes la notificación, transcurridos 15 días hábiles a contar desde hoy y siempre antes de que hubieran transcurrido veinticinco, quedando enterado de que, en caso de no personarme, se realizará la notificación por cualquiera de los otros medios previstos por la Ley.

El domicilio del interesado es _____

En el caso de residir quién suscribe parte del año en el Extranjero, el interesado solicita que las notificaciones que debieran hacerse a mi personalmente, se hagan a mi representante don _____

Asimismo por la presente Autorizo al Señor Registrador de la Propiedad del Registro Número Dos de Málaga, para que pueda inscribir parcialmente la escritura al principio citada, sin las cláusulas que considere no inscribibles, siempre y cuando se hagan constar al pie del título las causas que han originado la no inscripción de las referidas cláusulas.-

Málaga, a 7 de 10 de 2003

Rdo. 

D.N.I. 70806828-Y

SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL REGISTRO NUMERO DOS DE MALAGA.

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	66/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



5J4739747

MARCA REGISTRADA PARA REGISTRAR EN MALAGA



12/2003

PEREZ Y DOÑA LUISA ALBA GARCIA Y LOS TAMBIEN ESPOSOS DON JOAQUIN FOLGUEIRAS LOPEZ Y DOÑA JOSEFA AMADOR VILLENA, que sus respectivas sociedades de gananciales son dueñas, en pleno dominio, por iguales partes indivisas, de la finca siguiente: -----

URBANA: CASA (hoy SOLAR) en esta ciudad de Málaga, en su calle de Conchita o Hernando de Zafra, demarcada con el número siete moderno, sin designación de antiguo, ni manzana. Se componía de planta baja, midiendo una superficie de ciento sesenta y ocho metros, con sesenta y dos decímetros cuadrados, y linda: por la derecha entrando, con la número nueve; por la izquierda, con la número cinco, ambas de la misma calle; y por la espalda, con casa de la calle Cristo de la Epidemia. -----

TITULO: Les pertenece en la forma indicada por los títulos siguientes: ----- Los esposos Don Miguel Agustín Eslava y Doña

CARLOS GOMEZ CARRERAS ASISORES, S.A. C.I.F. B-92195135 CA Registro nº 18-2º Regd. Mls. 952224358/02 - 95222784/03 - MALAGA



ANTONIO MARTÍN GARCÍA
LAVI BARRANCO BARB.
FUE POR LEPE RIZABARTE Y GARCÍA
Notarios asociados



Registro único de expedientes: ITPAJD-ER2901-2004/44918
Fecha de presentación: 30-04-2004
D.P. CONS. EC. Y HACIENDA MALAGA

23/03/2004

Número: 889
COMPRAVENTA
CPS INTEGRACION DE RECURSOS, S.L. MIGUEL ESLAVA PEREZ LUISA ALBA GARCIA JOAQUIN FOLGUEIRAS LOPEZ JOSEFA AMADOR VILLENA

ANTONIO MARTÍN GARCÍA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MALAGA
ENTRADA Nº 2370 DE 2004
Presentado el día: 24/03/2004 a las 08:30
Actuado Nº : 2943 Día: 08
Cadastral: 05/0012/04
Presentante: CARLOS GOMEZ CARRERAS SA,
Telf.: COMPROVENTA Consiliario el día: 31/03/2004
Devuelto el: 18 MAR 2004

2025-90

C/ Doctor Manuel Pérez-Bryan, 3 - 3.º Planta - Teléfs.: 952 22 43 58 - 952 22 43 59
Fax: 952 21 00 92 - e-mail: antoniamartin@notariado.org

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBvcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	67/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBvcjXtLBQx5+MoA==		





REGISTRO DE LA PROPIEDAD

5J4739750

12/2008

18/03/2004 09:48 FAX 052811380

REGISTRO DOS MALAGA

0001

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MALAGA NUMERO DOS
CALLE CEREO, 17
TEL: 952 12 218
29007-MALAGA

Contestación a la petición nº 29 del Remate de Malaga, Antonio Martín García.
DIRECCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRARIS:
FINCA DE MALAGA, Nº: 144/04

DESCRIPCIÓN
SUBSTR. SOLAR (VPO: NO), CALLE HERNANDEZ DE ZUBER, NUMERO 7 C.F.29013

SUPERFICIE
Terreno: Siete sesenta y ocho metros, setenta y dos decímetros cuadrados;

LÍMITES:
Límiteos: frente, l fondo, CALLE CRISTO DE LA ESPERANZA, derecha, NUMERO 7;
Izquierda, NUMERO 3 MISMA CALLE

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:
3483100763386001

ENCUENTRA CANCELADA

TITULARES REGISTRARIS
N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALFA
ESANA FERR, MIGUEL ANTONI 247168494 2023 1229 90 13
ALFA CANCHA, JOSE

TITULO:
Por el pleno del pleno dominio con carácter general.
Por el pleno del pleno dominio con carácter general de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JULIAN MORERA FLORES, MALAGA, el día 13/02/03; inscrita el 02/03/03.

TITULARES
N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALFA
MOLIGUERAS JOSE, JOSEFIN 247330400 2023 1229 90 16
AMOR VILHELA, JOSEFA

TITULO:
50.00004 del pleno dominio con carácter general.
por el/la notario/a DON JULIAN MORERA FLORES, MALAGA, el día 08/03/03; inscrita el 02/03/03.

TITULARES
N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALFA
AMOR VILHELA, JOSEFA 2023 1229 90 16

18/03/2004 09:48 FAX 052811380

REGISTRO DOS MALAGA

0002

50.00004 del pleno dominio.
TITULO: Adquisición por CONSERVATA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JULIAN MORERA FLORES, MALAGA, el día 05/03/03; inscrita el 02/03/03.

COMAR VINCULOS SOBRE LA FINCA

Esta afecta al pago del impuesto durante el plazo de 5 años, contados a partir de 02/03/2003, al pago de la liquidación que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la 12ª.

Esta afecta al pago del impuesto durante el plazo de 5 años, contados a partir de 02/03/2003, al pago de la liquidación que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la 14ª.

Esta afecta al pago del impuesto durante el plazo de 5 años, contados a partir de 02/03/2003, al pago de la liquidación que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la 13ª.

Esta afecta al pago del impuesto durante el plazo de 5 años, contados a partir de 02/03/2003, al pago de la liquidación que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la 16ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vígenos el instante de presentados, al cierre del libro blanco del día anterior a la fecha registrada en la presente nota:
No hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Referencias contadas en los 10 días naturales anteriores.

No hay notas de esta finca emitidas en este plazo.

Málaga a 19 de Marzo de 2.004

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (art. 242.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (art. 332 del Reglamento Hipotecario).

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun
Observaciones	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==

Estado	Firmado
Fecha y hora	27/04/2022 13:29:07
Página	68/92





REGISTRO DOS MALAGA

12/03 2001 00:40 FAX 952811889

0003

5J4739751



12/2003

La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en
prejuicio de tercero, por certificación del Registro (art. 225 de la Ley
Hipotecaria).
Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota
simple a fincas o derechos inscritos en el presente libro de la oficina de
Personas (Instrucción de la D.G.R.H. 17/02/1991 E.O.E. 27/02/1992).



12/2003

5J4739753



Folio agregado a la escritura Número 00889/2004 de Antonio
Martín García para la consignación de notas por Registros y
Oficinas Públicas.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO DOS.

Calificado favorablemente este documento, queda INSCRITO
el dominio de esta finca en el tomo 2.023, libro 1.229, folio
91, finca 1/1544/R1, inscripción 17.- En favor de La Entidad
CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL.- CANGAS.- Las que constan en la
NOTA SIMPLE que se adjunta.-

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una
nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Se hace constar
el incumplimiento de la obligación de acreditar la REFERENCIA
CATRASTRAL de la finca, a que se refiere el precedente documento
conforme el artículo 50-3 de la ley 13/1.996 de 30 de diciembre.
El asiento practicado queda bajo la salvaguarda de los Tribunales,
y produce en favor de su titular y terceros los efectos derivados
de los principios de prioridad, legitimación y fe publica
registral, que dimanan de los artículos 1, 17, 32, 34, 38 y 41 de
la Ley Hipotecaria.

Málaga a dos de Junio del año dos mil cuatro .
EL REGISTRADOR.

[Handwritten signature and official stamp of the Registrar]

Código Seguro De Verificación

utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

Estado

Fecha y hora

Firmado

27/04/2022 13:29:07

Página

69/92

Firmado Por

Paula Cerezo Aizpun

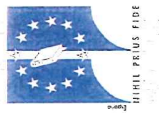
Observaciones

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==>



CARLOS GÓMEZ GARCÍA
 S.L.
 C.I.F. F
 106 65227400
 29006 Málaga, España
 Telf: 952274000
 Fax: 952274001
 E-mail: carlos@carlosgomezgarcia.es



INSTITUTO REGISTRAL DE MÁLAGA
 MÁLAGA
 CARLOS GÓMEZ GARCÍA
 Notarios asociados

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MÁLAGA
 Entrada Nº: 6402 DE: 2.004
 Presentado el día 27/03/2004 a las 10:02
 Cuidado el: 10/11/2004
 Código Nº: S31M22K11000 Asiento Nº: 473 Domic: 71
 Presentante: CARLOS GÓMEZ CARRERA ASESORES
 Telf: 952274000
 Tipo: COMPRAVENTA
 Devuelto el: 174-31

Registro único de expedientes:
 ITPMD-EH2901-2004/45125
 Fecha de presentación: 30-04-2004
 D.P. CONS.EC.Y HACIENDA MÁLAGA

Número: 890	23/03/2004
COMPRAVENTA	
CPS INTEGRACION DE RECURSOS S.L. FRANCISCA MARTINEZ MOYA ROSENDO CALERO ORTIZ	

ANTONIO MARTÍN GARCÍA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MÁLAGA
 ENTRADA Nº: 2900 DE: 2.004
 Presentado el día 26/03/2004 a las 08:30
 Asiento Nº: 2899 Domic: 68
 Expediente: 05007-084
 Presentante: CARLOS GÓMEZ CARRERA ASESORES
 Telf: 952274000
 Tipo: COMPRAVENTA
 Devuelto el: 31/03/2004

C/ Doctor Manuel Pérez-Bryan, 3 - 3.º Planta - Teléf.: 952 22 43 58 - 952 22 43 59
 Fax: 952 21 00 92 - e-mail: antoniamartin@notariado.org

conforme antes se ha expresado, correspondiéndole, por Ley, en virtud de su expresado cargo, el ejercicio de todas y cada una de las facultades que la Ley de Sociedades Limitadas y los Estatutos Sociales atribuyen al órgano de administración social como tal. -----

Yo, Notario, doy fe de que en dicha escritura nada hay que altere, restrinja, condicione, modifique o desvirtúe lo transcrito y relacionado. -----

Les identifico por medio de sus respectivos Documentos, antes reseñados, y tienen, a mi juicio, conforme intervienen, capacidad legal para formalizar la presente escritura de COMPRAVENTA. En su virtud, -----

EXPONEN:

I.- Los esposos Doña Francisca Martínez Moya y Don Rosendo Calero Ortiz, que son dueños, en pleno dominio, en la forma y por los títulos que se dirán, de la finca siguiente: -----

URBANA: UNA CASA situada en la calle de Conchita o Hernando de Zafra, Barrio de la Victoria, de esta ciudad, marcada con el número tres, antes, hoy número cinco, con sólo planta

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	70/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



5J4739788



12/2003

baja, mide una superficie de ciento veintidós metros, noventa y cuatro decímetros cuadrados, y linda por la derecha, con la casa número uno, antes, hoy tres; por la izquierda, la número cinco, antes, hoy siete; y por la espalda, con solar que fue de Don Francisco de Paula Mitjana. -----

TITULO: Les pertenece a los indicados esposos en la forma y por los títulos siguientes: -----

A Doña Francisca Martínez Moya, con carácter privativo, le fue adjudicada CUATRO DOCE AVAS PARTES del pleno dominio y DOS DOCE AVAS PARTES indivisas en nuda propiedad, por adjudicación a la formalización de operaciones participacionales de herencia de su padre, Don José Martínez Rosellón, fallecido el día 13 de Febrero de 1.988, según escritura formalizada ante el Notario de Málaga, Don Antonio Olmedo Martínez, de 27 de Julio de 1.099, número 2.145 de su

10/03 2004 08:16 FAX 02911189

REGISTRO DOS MALAGA

0001

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MALAGA NUMERO DOS
Calle Currojo, 17
Teléfono: 952-242139
29001-MÁLAGA

Contestación a la petición nº 14 del Notario de Málaga, Antonio Martín García.
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DADOS REGISTRALRES:
FINCA DE MALAGA Nº: 1491.

IDENTIFICACION
DUEÑO: CARRA (VVO: NO), CALLE HERNANDO DE ZARPA, NUMERO: 3 C.P.:
SUPERFICIE
CONTENIDA: ciento veintidós metros, noventa y cuatro decímetros cuadrados,

LINDEROS.
Linderos: Frente, J. Fondo, SOLAR DE FRANCISCO PAULA MITJANA; derecha, CARRA
NUMERO 1, izquierda, NUMERO 5

REFERENCIA CATASTRAL:
NO CONSTA

PRENSIA CATASTRAL:

TITULARES PARTICIPALES
TITULARES

N.º F. RENO LIBRO VOTO AVOA
MARTIN ROSARIO, JOSE
NOVA FELIX, JOSEFA
47A 69 28 14

JOSE del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial,
por COMPROMISO en virtud de Escritura Pública, nº 14 /
inscrita el 29/09/02.

CONSEJO REGISTRAL AGUAY LA FINCA
NO hay otras solicitudes

Documentos relativos a la finca presentados y puntualizados de despacho, vigente el
de inscripción, el número del Libro Diario del día anterior a la fecha.
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay solicitudes de información vigentes sobre esta finca.

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun
Observaciones	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

Estado	Firmado	Fecha y hora	27/04/2022 13:29:07
Página			71/92





5J4739792

12/2003

10/03 2004 08:48 FAX 862011380

REGISTRO DOS MALAGA

0002

Integración remitida en los 10 días naturales anteriores, no hay notas de esta finca remitidas en este plazo. Málaga a 16 de marzo de 2.004

La presente nota simple tiene valor sustractivo informativo (art. 22.5 de la Ley Hipotecaria), en cuanto de paratib (art. 22.5 del Reglamento Hipotecario), en la liberación o gravamen de los bienes o derechos hipotecados, en perjuicio de tercero, por cancelación del Registro (art. 223 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la inscripción de los datos que constan en la presente nota simple o ficheros o bases de datos para lo consulto individualizada de personas físicas o jurídicas, incluidas las personas físicas de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98) D.G.N. 27/02/1998).

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

E 2877381

Para información de consultadores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 2

IDENTIFICACION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA Nº: 1543

URBANA: CASA situada en la calle de Conchita o Hernando de Zafra, Barrio de la Victoria de esta Ciudad, marcada con el número tres, con solo planta baja, mide una superficie ciento veintidos metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, y linda por la derecha con la casa número uno; por la izquierda, la número cinco, y por la espalda, con solar que fué de don Francisco de Paula Mitjana.

LOCALIZACIÓN

URBANA: CASA (VPO. NO), Calle HERNANDO DE ZAFRA, Número: 3 C. P:

SUPERFICIE

Terreno: ciento veintidos metros, noventa y cuatro decímetros cuadrados,

LINDEROS:

Linderos: frente, ; fondo, SOLAR DE FRANCISCO PAULA MITJANA; derecha, CASA NUMERO 1; izquierda, NUMERO 5

REFERENCIA CATASTRAL:

3858311UF7635N001EP

PARCELA CATASTRAL:

TITULARIDADES

TITULAR C.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL, A28843132 2082 1288 96 19

100% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por COMPROVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ANTONIO MARTIN GARCIA, MALAGA, el día 23/03/04; inscrita el 20/09/04.

CARGAS

Esta finca queda afectada durante el plazo de 5 años contados a partir del día 20/09/04, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MALAGA NÚM: 1543

Pág: 1 de 2

Código Seguro De Verificación

utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Paula Cerezo Aizpun

Firmado

27/04/2022 13:29:07

Observaciones

Página

72/92

Url De Verificación

https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==





CL2988682
IGNACIO RAMOS COVARRUBIAS
 Notario
 50801341-E
 C/ José Ortega y Gasset, 23-24 - 2º Planta 29006 Huelva
 Telf.: 902 13 13 35 - Fax 91 577 62 20

05/2015

Compra epidemia

E.-
 = ESCRITURA DE COMPRAVENTA =
NÚMERO CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE

En Madrid, a veintinueve de Julio de dos mil quince.-----

Ante mí, **IGNACIO RAMOS COVARRUBIAS**,
 Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con
 residencia en la misma Capital, -----

COMPARECEN

De una parte: -----
DOÑA MARÍA REYES ESCUDERO GONZÁLEZ, mayor
 de edad, casada, con domicilio a estos efectos en
 Paseo de Recoletos, 19 de Madrid y provista con
 D.N.I. número 6.239.473-X. -----

Y de otra: -----
DON CANDIDO COMINO CHAVARRIAS, mayor de
 edad, industrial, casado, y vecino de Madrid, calle
 Velázquez número 51, con D.N.I. y N.I.F. 5.599.976-
 M. -----

EXTRACTO DE LA PROPIEDAD DE MARCA NÚMERO DOS.

Previa calificación registral, conforme al artículo 13 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, Certifico que, con fecha de hoy, ha sido INSCRITO el precedente documento de COMPRAVENTA, presentado bajo el asiento 399 del Libro Diario 104 (Nº de entrada: 3258/2015), en el tomo 2.259, libro 1.465, folio 189, finca número 1/ 30732, inscripción 7ª, a favor de GPS REPRESENTACION DE RECURSOS S.L. que adquiere el pleno dominio de la finca por título de compraventa. Previa la inscripción de fusión por absorción de la entidad vendedora

Se hace constar que el IDUFIR (Identificador Único de Fincas Registrales) de dicha finca es: 29020000202339.

CARGANS.- Las que constan en la NOTA SIMPLE que se adjunta.-

Se ha extendido nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

Se han practicado por caducidad conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario las siguientes cancelaciones: cancelación de afección fiscal .

El/los asiento/s practicado/s queda/n bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce/n en favor de **GPS REPRESENTACION DE RECURSOS S.L.** los efectos que dimanar de los artículos 1, 17, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 de la Ley Hipotecaria.
 Málaga a veintinueve de Septiembre de 2015. Jefe del Registro nº 15

El Registrador.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	74/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



BASE GRÁFICA REGISTRAL

Registro de la Propiedad: 29020 MÁLAGA 2

Municipio: 29000 MÁLAGA

Finca Registral: 01030732 00

Superficie de la base gráfica: Ha: 0,0128 - m²: 128,13 Longitud del perímetro: 45,80 m

Escala: 1:500 Fecha: 23/09/2015

Proyección: UTM - Huso: 30 Datum: ED-50

RASTER: AUNTAMIENTO DE MÁLAGA, 2007



REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO
DOS DE MÁLAGA

Juan Fernando Villanueva Cañadas.

Tlf: (+34) 952.10.44.38

Fax: (+34) 952.61.13.89

C/ Cerrojo, 17. 29007- Málaga

malagaz@registrodelapropiedad.org

DICTAMEN QUE EMITE EL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE MÁLAGA



PRIMERO: Que la finca registral número 30732 DE MÁLAGA del municipio de Málaga, a que se refiere el anterior documento, ha sido analizada teniendo en cuenta los antecedentes que constan en el Registro y los aportados por los interesados, con vistas a su localización geográfica y a la validación de su representación cartográfica mediante la base gráfica registral, conforme a lo establecido en la Instrucción de la dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000.

SEGUNDO: Que conforme a los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria, 39B. b) de su Reglamento, y a la citada Instrucción de la D.G.R.N. de 2 de Marzo de 2.000, se hace constar que ha sido identificada y localizada la finca registral de referencia, haciéndose constar en cuanto a sus datos descriptivos que cumple con los requisitos exigidos en la citada Instrucción dado que ha quedado acreditada la correcta localización de esta finca en las bases gráficas del Registro.

Y, TERCERO: Que la base gráfica de esta finca QUEDA VALIDADA Y HA SIDO INCORPORADA a las bases gráficas del Registro de la Propiedad Número DOS de Málaga.

Se adjunta a la presente representación de la Base Gráfica Registral.

Málaga a veintitres de Septiembre del año dos mil quince

Código Seguro De Verificación

utFCCPSBvcjXtLBQx5+MoA==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Paula Cerezo Aizpun

Firmado

27/04/2022 13:29:07

Observaciones

Página

75/92

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBvcjXtLBQx5+MoA==>



Código Seguro De Verificación	utFCCPSBvcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	76/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBvcjXtLBQx5+MoA==		

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 2

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la Libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

PETICIONARIO: Art. 19 Bis de la L.h. _____ IDENTIFICACION DE LA FINCA _____

FINCA DE MALAGA Nº: 30732
 I.D.U.F.T.R.:29020000202339
 URBANA: Solar sito en la calle Cristo de la Epidemia número 10, con una superficie de ciento treinta y nueve metros, cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. Linderos: fondo, solares del Compás de la Victoria, hoy casa de Don Manuel Terán; derecha, con el antiguo pasaje de Trigueros, al que hace esquina; izquierda, casa número cuatro hoy ocho, de la calle de su situación.

LOCALIZACIÓN
 URBANA: SOLAR, CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA, Número: 10 C.P.:29013

SUPERFICIE
 Construida: ciento treinta y nueve metros, cuarenta y cuatro decímetros cuadrados

LINDEROS:
 Linderos: fondo, SOLARES DEL COMPAS DE LA VICTORIA, HOY CASAS DE DON MANUEL TERAN; derecha, CON EL ANTIGUO PASAJE DE TRIGUEROS, AL QUE HACE ESQUINA; izquierda, CASA NUMERO CUATRO HOY OCHO, DE LA CALLE DE SU SITUACION

REFERENCIA CATASTRAL:
 3856322UF7635N0001WQ

PARCELA CATASTRAL:

TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CPIS INTEGRACION DE RECURSOS SL	B-28.843.332/	2259	1465	189	7

100,000000% del pleno dominio.
 TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de MADRID, Don/ña IGNACIO RAMOS COVARRUELAS, el día 29/07/15; inscrita el 23/09/15.

Transmisiones autoliquidada _____ Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años

CARGAS _____



contados a partir del día 24/08/10, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Transmisiones autoliquidada _____ Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 28/12/10, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Transmisiones autoliquidada _____ Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 07/02/11, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Transmisiones autoliquidada _____ Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 23/09/15, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S _____

NO hay documentos pendientes de despacho _____

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTITRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD MALAGA 2

29017 Malaga Teléfono 95210435

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULO

NOMBRE Y APELLIDOS: CAROLINO DOMINGO CARRERAS
en nombre de la EMPRESA: C.R.S. INVERSIÓN DE BLENOS, S.L.
DOMICILIO (dirección postal completa): C/ VILLAGRANERA, S/N, MALAGA
TELEFONO: 952 43 23 60
CORREO ELECTRONICO:

Notario/Autoridad: JUAN CARLOS RAMOS COVARRUBIAS
Nº de protocolo/Nº de procedimiento: 54.1.19

MANIFIESTA
Que a los efectos del artículo 322 de la Ley Hipotecaria señala como domicilio hábil a efectos de notificaciones el consignado anteriormente.

Que ACEPTA que dichas notificaciones puedan realizarse por vía telemática al FAX y/o CORREO ELECTRONICO indicado
Que presta su consentimiento para que, en caso de calificación negativa de alguno/s extremo/s del documento, se practique inscripción parafiscal, con notificación posterior de tal calificación e indicación de la misma en la nota de despacho (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Que SOLICITA, como operación específica, se haga constar el saldo pendiente a la fecha de la subrogación/novación de la hipoteca como consecuencia del pago de parte de la deuda, conforme a lo regulado por el artículo 240 del Reglamento Hipotecario, (solo en el caso de novaciones y/o subrogaciones de hipoteca)

Que una vez despachado el documento, y para el caso en que no resulte legalmente obligatorio, SOLICITA que se adjunte al mismo NOTA SIMPLE expresiva de la nueva situación registral

Que una vez despachado el documento, SOLICITA la expedición de DICTAMEN REGISTRAL CARTOGRAFICO de las fincas inscritas tras su preceptiva identificación en la aplicación cartográfica del Registro conforme a la Instrucción DGRN 2-3-2000.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes de Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, ha sido advertido de la obligación de aportar a este Registro de la Propiedad los documentos a los que se refieren dichos artículos, relativos a la referencia catastral de la finca a que se refiere este documento, y que en caso de no hacerlo habrá quedado incumplida dicha obligación con las consecuencias que determinan los citados artículos.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el precedente título y los de su presentante serán incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida solo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

FECHA: Málaga, 21/04/2022. Firma del presentante:

Handwritten signature in blue ink.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MALAGA

JUAN FERNANDO CERROJO 17

24056037S
Telefono 952 10-44-38

ENTRADA Nº: 3258 Del año 2015

Localizador: 229020993557C5C3

ASIENTO Nº : 399 Del Diario : 104

Fecha de Entrada: 29/07/2015 a las 12:05

Presentante: RAMOS COVARRUBIAS D. IGNACIO

Interesado: INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES, S.A.U

Naturaleza: Escritura publica Objeto: COMPRAVENTA

Protocolo: 4949 de 29/07/2015 IGNACIO RAMOS COVARRUBIAS

Localizador: 229020993557C5C3 https://www.registradores.org/ConsultaDocumentos

MANIFIESTA

Que a los efectos del artículo 322 de la Ley Hipotecaria señala como domicilio hábil a efectos de notificaciones el consignado anteriormente.

Que ACEPTA que dichas notificaciones puedan realizarse por vía telemática al FAX y/o CORREO ELECTRONICO indicado
Que presta su consentimiento para que, en caso de calificación negativa de alguno/s extremo/s del documento, se practique inscripción parafiscal, con notificación posterior de tal calificación e indicación de la misma en la nota de despacho (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Que SOLICITA, como operación específica, se haga constar el saldo pendiente a la fecha de la subrogación/novación de la hipoteca como consecuencia del pago de parte de la deuda, conforme a lo regulado por el artículo 240 del Reglamento Hipotecario, (solo en el caso de novaciones y/o subrogaciones de hipoteca)

Que una vez despachado el documento, y para el caso en que no resulte legalmente obligatorio, SOLICITA que se adjunte al mismo NOTA SIMPLE expresiva de la nueva situación registral

Que una vez despachado el documento, SOLICITA la expedición de DICTAMEN REGISTRAL CARTOGRAFICO de las fincas inscritas tras su preceptiva identificación en la aplicación cartográfica del Registro conforme a la Instrucción DGRN 2-3-2000.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes de Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, ha sido advertido de la obligación de aportar a este Registro de la Propiedad los documentos a los que se refieren dichos artículos, relativos a la referencia catastral de la finca a que se refiere este documento, y que en caso de no hacerlo habrá quedado incumplida dicha obligación con las consecuencias que determinan los citados artículos.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el precedente título y los de su presentante serán incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida solo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

FECHA: Málaga, 21/04/2022. Firma del presentante:

Handwritten signature in blue ink.

Código Seguro De Verificación

Firmado Por

Observaciones

Url De Verificación

Paula Cerezo Aizpun

utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

Estado

Firmado

Página

Fecha y hora

27/04/2022 13:29:07

77/92

https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==



Registro único de expediente:
 IUTPAJD-BH1801-2006/38165
 Fecha de presentación: 04-07-2006
 D. P. CONS. EC. Y HACIENDA GRANADA



NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO



ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL
 DE GRANADA

ESCRITURA

NÚMERO: 2246 13 de Junio de 2006
 COMPRAVENTA

RICARDO ALBERTO MONTALBAN ALVAREZ
 SDAD.GSTION LOCALES Y GARAJES,S.L.
 CANDIDO COMINO CHAVARRIAS
 CPS INTEGRACION DE RECURSOS,S.L.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MÁLAGA
 Entada Nº: 6214 DE: 2.006
 Fecha de Emisión: 04/07/2006 a las 12:54
 Asiento Nº: 2280 Día: 76
 Codificación: 16092006
 Presentante: GESTIONIA MORENO MAREJUEZ
 Idi: COMPRAVENTA
 Devuelto el:

Andrés Tortosa Muñoz

NOTARIO

TEL: 958.52.09.20
 FAX: 958.52.23.50
 notario@cofnoscl.com

ACERA DEL DARIO, 16 - ED. BRUSELAS, 3.º A
 C.P. 18005 - GRANADA

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la presente escritura de **COMPRAVENTA**.

II.-EXPOSICIÓN.

El primer compareciente afirma que su representada, la Compañía Mercantil "SDAD. GESTION LOCALES Y GARAJES, S.L.", es dueña de la siguiente finca:—

URBANA.- SOLAR resultante de la demolición de la que fue casa sita en la calle Cristo de la Epidemia, número seis, de la ciudad de MÁLAGA. Tiene dicho solar una extensión superficial de ciento treinta y nueve metros, sesenta y un decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con medianería de la casa número diez moderno de calle Cristo de la Epidemia; al Sur, con medianería de la casa número cuatro de la calle Cristo de la Epidemia; al Este, con medianería de la casa número uno moderno del Pasaje de Trigueros y parte de dicho Pasaje; y Oeste, con calle Cristo de la Epidemia, por donde tiene su entrada.

Inscripción.— Registro de la Propiedad número dos de Málaga, tomo 1.904, libro 1.110, folio 185, finca número 37.146-R1, inscripción 5ª.

Título.— El de compra a Don Manuel Pérez

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	79/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



6V3779768



02/2006

registrar objeto de esta escritura, documento del que a mi vez obtengo fotocopia que incorpore a la presente.

Libre de otras cargas y gravámenes, fuera de los reseñados en dicha nota simple informativa, según manifiesta la parte vendedora, salvo afección fiscal a que diere lugar la cancelación de la expresada anotación preventiva de embargo.

Advierto a los comparecientes que prevalecerá sobre la información registral antes expresada y sobre las manifestaciones de la parte transmitente la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad.

Información registral.- La descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas, en la forma expresada en los párrafos anteriores, resulta de las manifestaciones de la parte transmitente, del título de propiedad, que me exhibe, y de nota simple del Registro de la Propiedad obtenida con la fecha que en la misma se indica, incorporada

a esta escritura.
Referencia catastral.- La que consta en el recibo del I.B.I. del ejercicio de 2.005, cuya fotocopia se incorpora a esta escritura.

Impuesto sobre bienes inmuebles.- La parte vendedora declara que la finca objeto de la presente escritura se halla al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Hago la advertencia de que dicha finca quedará afectada al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente de pago.

Advertencia.- En orden al asiento de presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad mediante FAX (artículo 249.2º del Reglamento Notarial), las partes si usan de su derecho.

III.-ESTIPULACIONES

Primera.- La Compañía Mercantil "SDAD. GESTION LOCALES Y GARAJES, S.I.", representada en la forma antes dicha, vende la finca anteriormente descrita en la parte expositiva de la presente escritura, con cuantos derechos le son inherentes y accesorios, como libre de cargas, gravámenes y arrendamientos y al corriente en el pago de contribuciones e impues-

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	80/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA NUMERO DOS.

Calificado favorablemente este documento, queda INSCRITO el dominio de esta finca en el tomo I.904, libro I.110, folio 186, finca 37.146/RI, inscripción 6ª.- En favor de la Entidad CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL, por título de compraventa.

CARGAS.- Las que constan en la NOTA SIMPLE que se adjunta.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

El asiento practicado queda bajo la salvaguarda de los Tribunales, y produce en favor de su titular y terceros los efectos derivados de los principios de prioridad, legitimación y fe pública registral, que dimanan de los artículos 1, 17, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Málaga a uno de Agosto de mil año dos mil seis.

EL REGISTRADOR.



BASE DECLARADA: VALORES declarada Fiscal nº 2º. Artº 2º D. al 3º Ley 8/1989. Nº Mec: 123456. Date: 27/07/2022.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 2

IDENTIFICACION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA Nº: 37146/RI

LOCALIZACIÓN
URBANA: Solar (VPO: NO), Calle CRISTO DE LA EPIDEMIA, Número: 6 C.P:29013

SUPERFICIE
Terreno: ciento treinta y nueve metros, sesenta y un decímetros cuadrados,
Construida: ciento treinta y nueve metros, sesenta y un decímetros cuadrados,

LINDEROS:
Línderos: norte, MEDIANERÍA DE LA CASA NUMERO DIEZ MODERNO DE CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA; sur, MEDIANERÍA DE LA CASA NUMERO CUATRO MODERNO DE LA CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA; este, MEDIANERÍA DE LA CASA NUMERO UNO MODERNO DEL PASAJE DE TRIGUEROS Y PARTE DE DICHO PASAJE; oeste, CON CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA POR DONDE TIENE SU ENTRADA Y FACHADA

REFERENCIA CATASTRAL:
38583200F7635N0001UQ

PARCELA CATASTRAL:

TITULARIDADES

TITULAR C. I. F. TOMO LIBRO FOLIO ALFA

CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL, A-28.843.332 1904 1110 186 6
100% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por COMRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ANDRES TORTOSA MUÑOZ, GRANADA, el día 16/06/06; inscrita el 01/08/06.

CARGAS

Esta afecta al pago del impuesto durante el plazo de 5 AÑOS, contados a partir de 30/10/2001, al pago de la liquidación que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

NOTA SIMPLEMENTARIA DE LA FINCA DE MALAGA NÚM: 37146RI

Pág: 1 de 3

Código Seguro De Verificación

utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Paula Cerezo Aizpun

Firmado

27/04/2022 13:29:07

Observaciones

Página

81/92

Url De Verificación

https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==



físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Documentados, según nota al margen de la 4ª.

Se encuentra gravada con ANOTACION DE EMBARGO a favor de Credito Y Caucion Sa, para responder de 22.664,53 euros de principal; 6.799,36 euros por intereses y costas. Según juicio 783/2003 de fecha 22 de Diciembre de 2.003 del JUZGADO PRIMERA INSTANCIA F. INST. 4. JBSN, anotado con la letra C de fecha 05/03/04. EXP. CERTIFICACION: EXPEDIDA con esta fecha la certificación de cargas interesada en el mandamiento que ha motivado la adjunta anotación letra C Málaga a 27 de Septiembre de 2.004.º.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 05/03/04, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 19/10/04, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 01/06/06, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 01/06/06, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 01/08/06, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día UNO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL SEIS antes de la apertura del diario.

YUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MALAGA NÚM: 37146/R1

Pág: 2 de 3

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MALAGA NÚM: 37146/R1

Pág: 3 de 3

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	82/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



ANEXO II – FICHA EDIFICIO PROTEGIDO

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	83/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



1.- DATOS GENERALES

SITUACION: COMPAS DE LA VICTORIA, 5
 PROPIETARIO: PROMOCIONES GAMIVET
 USO ACTUAL: Planta Baja P. Altas
 VIV. UNIF. ADM. RUEL. BAR-REST.
 VIV. FLUF. ADM. PRIV. HOTELERO
 MUSEO COMER. Q. IND. ARTES.
 ESPEC. COMER. Rp. IND. MEDIA
 OTROS

NUMERO M2. UTILLES
 2

VIVIENDAS
 OFICINAS
 LOCALES

REGIMEN DE OCUPACION:
 PROPIEDAD ALQUILER
 OTROS

2.- DESCRIPCION DE LA PARCELA

TRAMA URBANA
 S. XX S. XIX S. XVIII
 X. XVII ANTERIOR
 FORMA DE LA PARCELA:
 REGULAR IRREGULAR
 SUPERFICIE: 760 m²
 FACHADA: 52 m
 PROFUNDIDAD MEDIA: 39 m

3.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO

EDAD:
 1.950 1.920 1.850
 1.800 1.700 ANTERIOR
 VALOR DEL EDIFICIO:
 ARQUIT. URBANIST. AMBIENT.
 HISTORICO CULTURAL OTROS
 SUPERFICIE EDIFICADA: 590 m²
 EDIFICABILIDAD: 0,77
 OCUPACION: 39 %
 ALTURA: Nº plantas 2 Altura en m. 8
 TIPOLOGIA EDIFICATORIA:
 CORRALA CON PATIO ESTRUCTUR.
 CON GALERIAS SIT. ESCALERA PATIO
 ZALAN INDR.
 DENSAS PROFUNDA (PAT. TRASEROS)
 EN ESQUINA OTRAS

4.- ELEMENTOS DE INTERES

TIPOLOGIA
 ORGANIZACION ESTRUCTURAL
 FACHADA
 PATIO ESTRUCTURANTE
 ELEMENTOS PUNTALES: PORTADA HE-
 RRAJES CIERROS COLUMNAS
 CARPINTERIA PATIOS SOLERIAS
 OTROS JARDIN

5.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, MATERIALES

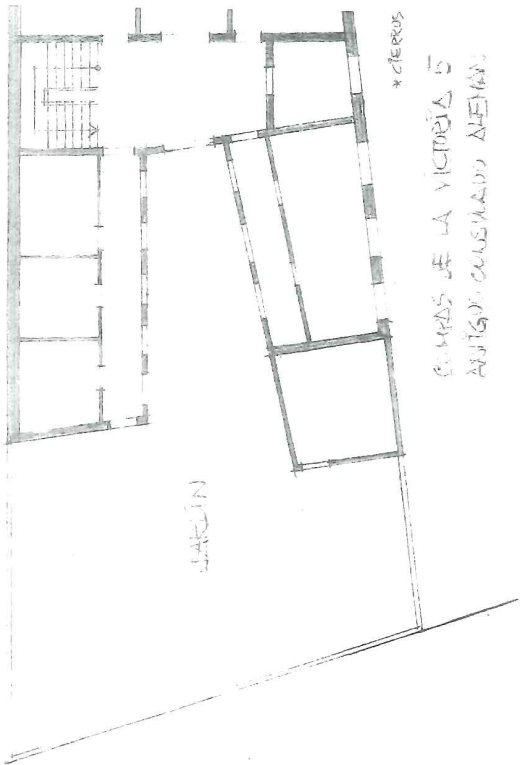
ESTADO DE CONSERVACION

ESTRUCTURA:
 MUROS:
 F. LADRILLO MAMP. CONCR. MAMP. MIX.
 SILLARES ARCO/COLUMNA OTROS
 PORTICOS:
 MADERA METALICO HERMIDON OTROS
 FORJADOS:
 MADERA METALICO HERMIDON OTROS
 CUBIERTA:
 TIPO:
 INCLINADA PLANA MIXTA OTROS
 MATERIALES:
 TEJA ARABE T. PLANA T. VITRIF.
 OTROS
 FACHADA:
 TEXTURA:
 ENFOSCADA P. ESTUCADA LADRILLO
 MAMP. CONCR. MAMP. MIX SILLAR
 OTROS
 COLOR:
 BLANCO CREMA GRIS OTROS SALMON
 ELEMENTOS:
 PORTADA MIRADOR BALCON HERRAJES
 CARPINT. CERNISA ZOCLO ANILCIO
 OTROS

ACABADOS INTERIORES:

PAVIMENTO:
 HIDRAL. CERAMICO MAROL MADERA
 TERRAZO OTROS
 PARAMENTOS VERTICALES:
 PINTADO ESTUCADO OTROS
 TECHOS:
 ESCALVA-YESO ARTESONADO BOVEDA
 OTROS
 CARPINTERIA:
 MADERA METALICA OTRAS
 INSTALACIONES:
 ELECTRICIDAD FONTANERIA
 SANEAMIENTO OTRAS
 OBSERVACIONES:
 - Conserva en el interior gran parte de los materiales y decoración originales.
 - Jardín trasero con palmeras de gran porte.

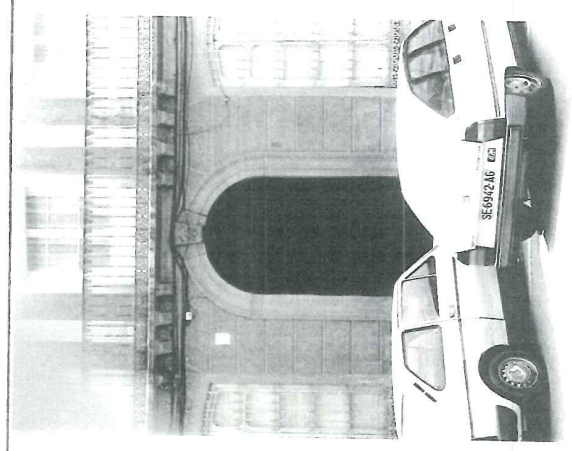
RUINA MAL REGULAR BIEN



COMPAS DE LA VICTORIA 5
 AJUJO. CONSUMADO ALEMAN
 *CIERROS

PLANTAS ESTADO ACTUAL.

ESCALA - 1:201



FOTOGRAFIAS DE DETALLES Y ELEMENTOS DE INTERES

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	84/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



OBSERVACIONES DE LA PROPUESTA

Dadas las especiales características del edificio, patio y jardín se permiten todos los usos que no las modifiquen.

RESENA HISTORICO-ARTISTICA

Edificio en esquina con el Pasaje de Trigueros. Su fachada principal posee bajo y una planta separadas por imposta. Los vanos, que son de arco escarzano, se distribuyen en cinco ejes. El bajo posee un zócalo de piedra y paramento con cajado horizontal. Lo horadan ventanas empotradas con rejería de tubo fundido. La portada es de arco de medio punto, y se guarnece en piedra, presentando la clave resaltada y decorada con hoja de col. Da acceso a un zaguán de paredes estucadas y pintadas imitando mármoles. Tanto la puerta exterior como la interior son de calidad, destacando esta última por su acristalamiento policromo.

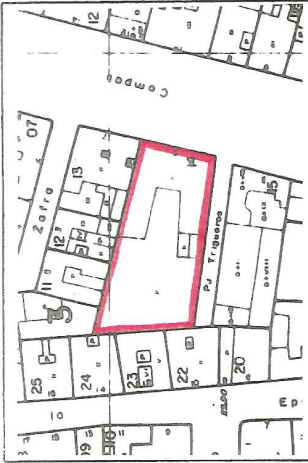
La planta primera presenta un gran balcón corrido central sobre ménsulas que abarca los tres vanos centrales, que aparecen sencillamente guarnecidos y con un motivo estucado vegetal sobre la clave, así como son flanqueados por pilastras corintias acanaladas. Sobre los vanos aparecen otros motivos consistentes en recuadros con decoración de arcos entrelazados. Las rejías son igualmente de tubo y la técnica de fundición. Los huecos de los de tubo y la técnica de fundición. Los huecos de los ejes extremos se muestran cubiertos por bellos cierros de madera.

Remata el edificio amplia imposta con dentículos y volada cornisa, sobre la que se alza el pretil de la azotea que alterna el uso de muro enfoscado y balaustres, rematando unos jarrones como motivo ornamental.

La fachada lateral, también con cinco ejes de vanos de arco rebajado, se muestra más sencilla, presentando el zócalo de ladrillo, ventanas empotradas en el bajo y balcones antrepinchados en la planta primera.

Destaca de su interior la calidad y delicadeza de sus elementos ornamentales primitivos, en parte restaurados con acierto, tales como barandales de madera, galerías acristaladas policromas, motivos estucados y pinturas decorativas de las paredes.

SITUACION COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5	
ANTIGUO CONSULADO ALEMAN	
ZONA: 2	GRADO PROTECCION
011	ARQUITECTONICA I
EPOCA: 2ª MITAD SIGLO XIX	
ESTILO: DECIMONONICO BURGUES MALAGUENO	
AUTOR:	



FOTOS FACHADA



PROPUESTA

USOS NO ADMITIDOS:	P.BAJA	VIV. OFIC. COM.	IND.ART.	BAR-REST.	EQUIP.	USO PUB.	HOT
	P.1ª	0	0	0	0	0	0
	P.ALTA	0	0	0	0	0	0
CONSERVAR: ESTRUCTURA FORNANTE ● PATIO ESTRUCTURANTE ● LOCALIZACION ESCALERA ● RELACION ZAGUAN PATIO-ESCALERA ● JERARQUIA DIMENSIONES PLANTA ● JERARQUIA SECU- ENCIAS MIRADORES ACRISTALADOS ● UNIDAD PARCELARIA ● ALTURA ●							
MODIFICAR: ELIMINACION AÑADIDOS NO ARMONICOS ● Aclaracion conceptual del edificio ● DIFICULTADES TITULO. PARA LOS USOS PROFESIOS ● Aclaracion conceptual del edificio ● ACABADOS Y ANANCIOS ● HIGIENIZACION (APERTURA DE PATIOS DE LOSES, ETC...) ●							
REPARAR: ESTRUCTURA ● CUBIERTA ● FACHADA ● ACABADOS INTERIORES ● INSTALACIONES ● OTROS ●							
OTROS: ● POSIBILIDAD AMPLIACION ALTURA CON E.D. ● ●							
● POSIBILIDAD AMPLIACION OCUPACION CON E.D. ●							
● TRATAMIENTO MEDIANERAS ●							

Código Seguro De Verificación

utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Paula Cerezo Aizpun

Firmado

27/04/2022 13:29:07

Observaciones

Página

85/92

Url De Verificación

https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==

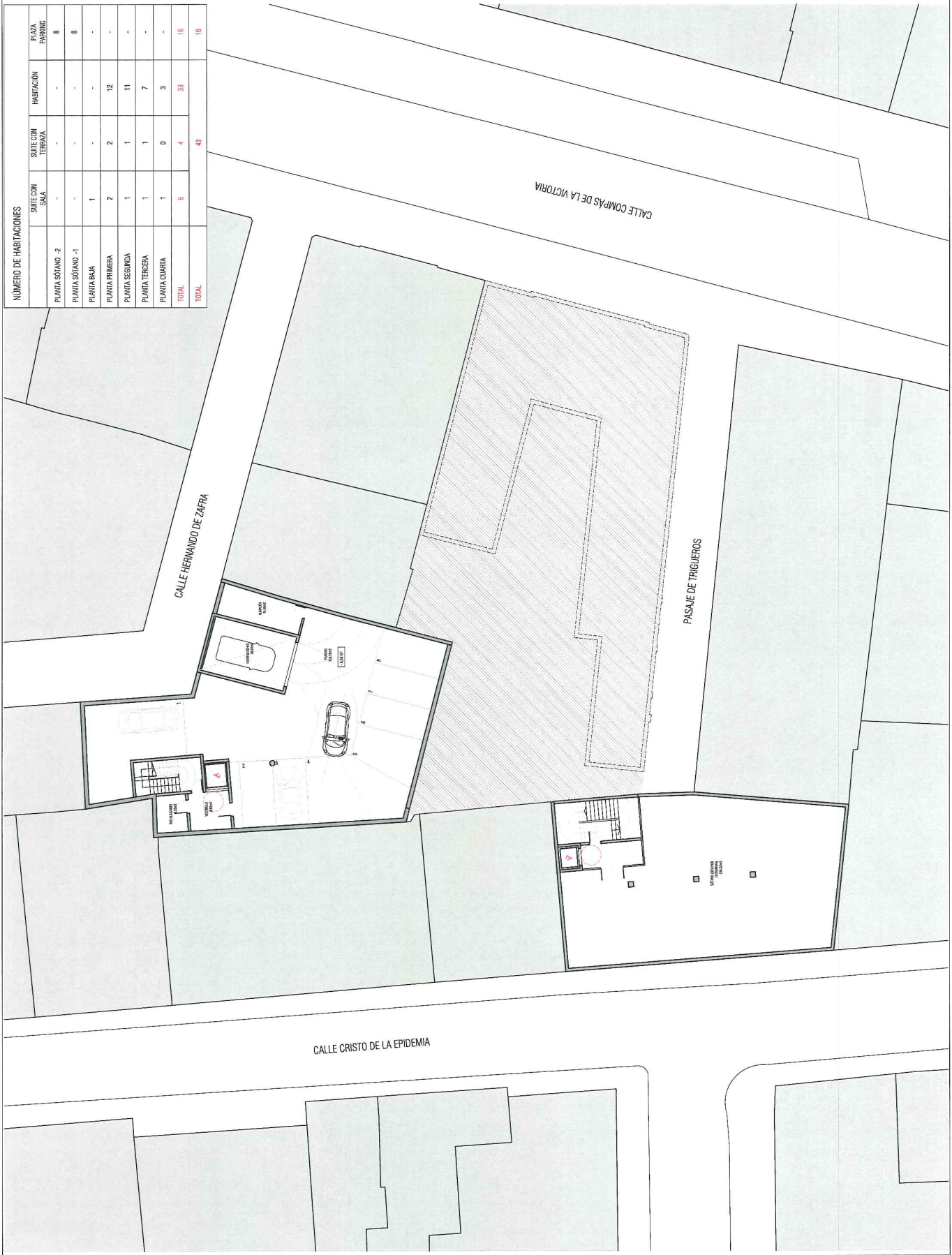


ANEXO III – ANTEPROYECTO HOTELERO

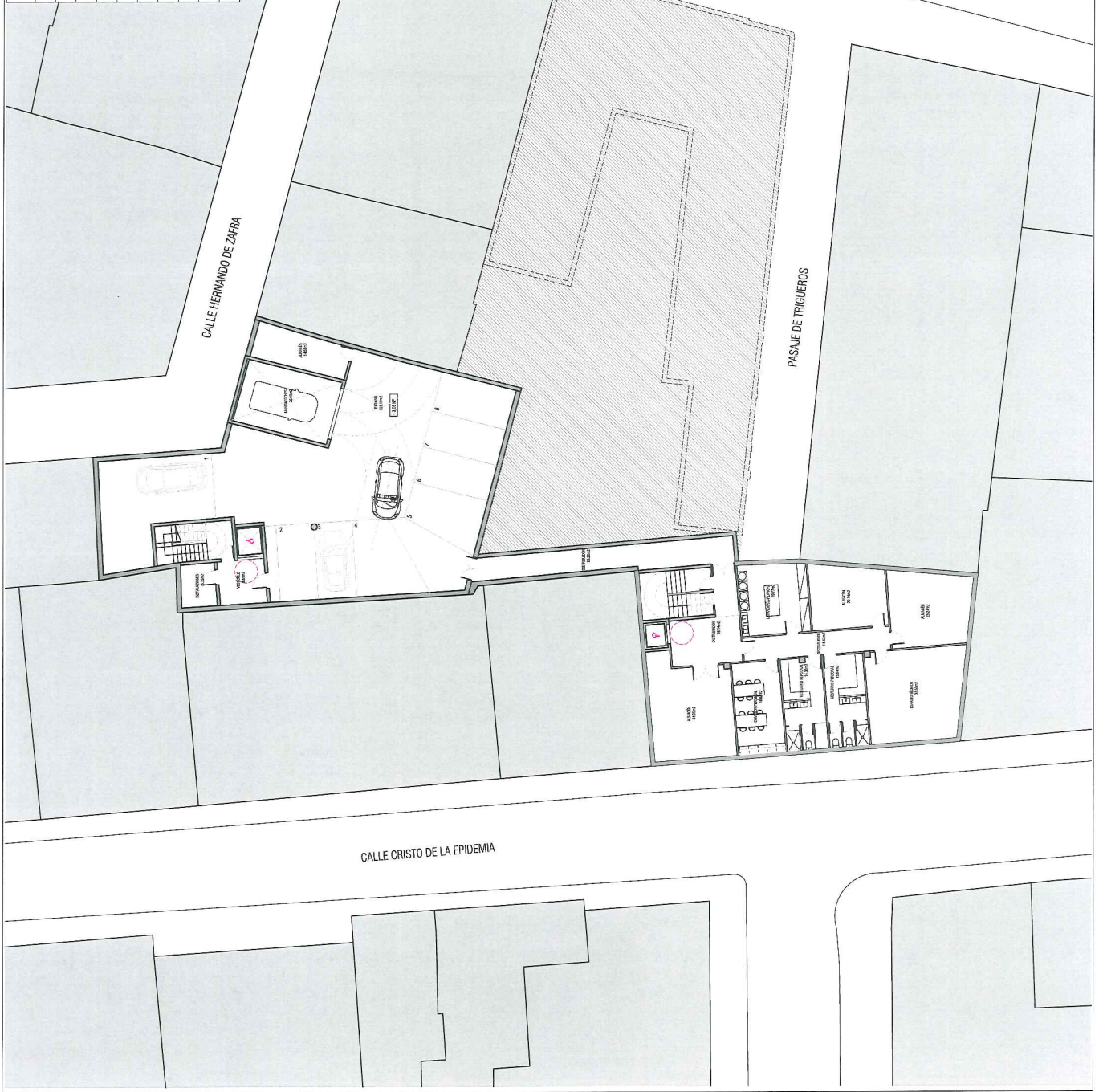
Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	86/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		



NÚMERO DE HABITACIONES				
SITEO CON SENA	SITEO CON TERRAZA	HABITACIÓN	PLAZA PARQUEO	
PLANTA SÓTANO -2	-	-	-	8
PLANTA SÓTANO -1	-	-	-	8
PLANTA BAJA	1	-	-	-
PLANTA PRIMERA	2	12	-	-
PLANTA SEGUNDA	1	11	-	-
PLANTA TERCERA	1	7	-	-
PLANTA CUARTA	1	0	3	-
TOTAL	6	4	33	16



NÚMERO DE HABITACIONES		SUITE CON SALA	SUITE CON TERRAZA	HABITACION	PLAZA PARKING
PLANTA SÓTANO -2	-	-	-	-	8
PLANTA SÓTANO -1	-	-	-	-	8
PLANTA SALA	1	-	-	-	-
PLANTA PRIMERA	2	2	2	12	-
PLANTA SEGUNDA	1	1	1	11	-
PLANTA TERCERA	1	1	1	7	-
PLANTA CUARTA	1	0	0	3	-
TOTAL	6	4	4	33	16
TOTAL			43		16





NÚMERO DE HABITACIONES					
	SINTE CON SALA	SINTE CON TERRAZA	HABITACION	PLAZA PARQUEO	
PLANTA SOTANO - 2	-	-	-	8	
PLANTA SOTANO - 1	-	-	-	8	
PLANTA BAJA	1	-	-	-	
PLANTA PRIMERA	2	2	12	-	
PLANTA SEGUNDA	1	1	11	-	
PLANTA TERCERA	1	1	7	-	
PLANTA CUARTA	1	0	3	-	
TOTAL	6	4	33	16	
TOTAL			43		16



Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	91/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVcjXtLBQx5+MoA==		





NÚMERO DE HABITACIONES					
	SUITE CON SALA	SUITE CON TERRAZA	HABITACION	PLAZA PARKING	
PLANTA SOTANO -2	-	-	-	-	8
PLANTA SOTANO -1	-	-	-	-	8
PLANTA BAJA	1	-	-	-	-
PLANTA PRIMERA	2	2	12	-	-
PLANTA SEGUNDA	1	1	11	-	-
PLANTA TERCERA	1	1	7	-	-
PLANTA CUARTA	1	0	3	-	-
TOTAL	6	4	33	-	16
TOTAL	43				16



1.250 0 1 2 2.5 5m

Marzo 2022

Calle Compañes de la Victoria, 5 (Málaga)

ANTEPROYECTO HOTEL MONTAÑA GARDEN

Argumentos

Código Seguro De Verificación	utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	27/04/2022 13:29:07
Observaciones		Página	92/92
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/utFCCPSBVc jXtLBQx5+MoA==		

