Ref:- I-ME PGOU nº 34 Cl Compás de la Victoria 5_Montana(10)_cultura y AD_AMU_PL1049-19_PL29-2020

Expediente: Mod. Elementos PGOU Pormenorizada nº 34_PL 29 / 2020
Solicitante: CPS Integración de Recursos S.L.
Representante: D. Cándido Camino Chavarría
D. Álvaro García-Cabrera Mata
Situación y Ref Cat: **Cl Compás de la Victoria 5** (**Rest. Montana**) 3858314UF7635N001YP
Hernando de Zafra 5 3858311UF7635N001EP
Hernando de Zafra 7 3858310UF7635N0001
Cristo de la Epidemia 6-8 3858320UF7635N001UQ
Cristo de la Epidemia 10 3858322UF7635N001WQ
Junta Mpal. Distrito nº: 1 – Centro
Asunto: Informe requerimiento Cultura y subsanación previo a Aprobación Definitiva

INFORME

Actualmente se encuentra en tramitación el documento de **Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU** que delimita y ordena una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, denominada **ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"** y que afecta a los inmuebles sitos en calle Compás de la Victoria nº 5, calle Hernando de Zafra nº 5 y 7 y calle Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10.

Con fecha **10 de septiembre de 2021** obtuvo aprobación por la Junta de Gobierno Local el **Proyecto de dicha Modificación del PGOU** según la documentación técnica presentada el 16 de junio de 2021 y en base a lo dispuesto en el informe técnico de este Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 30 de julio de 2021.
Dicho expediente fue a continuación **objeto de aprobación inicial** en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento (24-02-2022) tras la cual **se recabaron los correspondiente informes sectoriales** a los que debía someterse el documento.

1. TRÁMITE DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO. ALEGACIONES

Con respecto al trámite de **información al público** del documento, con fecha **14 de junio de 2022** se presentó en esta gerencia un escrito de **alegaciones por parte de la Comunidad de Propietarios de Cristo de la Epidemia nº 14 al documento de aprobación inicial y al propio objeto del Estudio de Ordenación que nos ocupa**, mostrándose en resumen contrarios al incremento de edificabilidad que se propone y que conlleva un incremento de las alturas hacia calle Cristo de la Epidemia y calle Hernando de Zafra. Dicho aumento de alturas supone, según la alegación presentada, privar de luces y vistas a los residentes de dicha comunidad y se entiende injustificado y basado exclusivamente en el interés particular del promotor del presente EO.

Código Seguro De Verificación	Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/06/2024 14:55:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/06/2024 15:34:52
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Las alegaciones presentadas son en concreto las siguientes:

PRIMERA ALEGACIÓN: NULIDAD RADICAL de la modificación propuesta por ausencia del procedimiento legalmente establecido, en aplicación del art. 47º1.e) de la Ley 39/2015 del Procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, (en adelante LPAC).

- Esta alegación se divide en tres apartados en los cuales se indica en resumen que:
  1º el régimen jurídico de aplicación en el momento en que se adopta el Acuerdo de Aprobación Inicial era el correspondiente a la LISTA y no a la LOUA.

  2º que considerar el primer acuerdo del expediente el adoptado por la Junta de Gobierno Local *resulta engañoso en cuanto que el citado acuerdo es un acto de trámite NO PRECEPTIVO* y *cuando se adoptó el acuerdo el 10 de septiembre de 2021, el documento no estaba completo ni emitidos el informe técnico (07/02/2022) y jurídico (04/01/2022) preceptivos legalmente.*

  3º que la tramitación según lo establecido en la LISTA habría conllevado la realización de la Evaluación Ambiental Estratégica lo que *habría dado lugar a un procedimiento más garante de la satisfacción del interés público en el ejercicio de la potestad de planeamiento y con una mayor participacion de la ciudadanía.* (…)
  Con este procedimiento ambiental, se estudiaría la adopción de medidas para prevenir y asegurar que no se efectuarán impactos negativos en el medioambiente por la actuación que se pretende. Entre otros aspectos, tendría en cuenta los siguientes:
  - *Respecto al paisaje y su impacto visual.(…)*
  - *En relación con el ruido (…)*
  - *Deberá contener otras alternativas posibles de la edificación (…)*
  -

- Si bien esta alegación será también analizada desde el punto de vista jurídico, indicar desde el punto de vista técnico que el procedimiento que se está acometiendo permite, como se puede comprobar por las alegaciones presentadas, la participación de la ciudadanía. A ello se suma que desde esta administración se analizan también, como no puede ser de otra manera, los impactos que puedan generarse en las actuaciones urbanas que se proponen a través de los instrumentos de planeamiento. Prueba de ello son los numerosos informes emitidos a este documento, al objeto de lograr la mejor ordenación e integración posible en el entorno próximo y la menor afección sobre el patrimonio protegido de la ciudad.

Código Seguro De Verificación	Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/06/2024 14:55:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/06/2024 15:34:52
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

SEGUNDA ALEGACIÓN: NULIDAD DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO APROBADO.

- La alegación defiende que en tanto no se apruebe la Revisión del PEPRI Centro se estaría vulnerando el articulado de la Ley de Patrimonio Histórico Español así como la de Patrimonio Histórico Andaluz dado que *'no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones'*

- Con respecto a la **agregación parcelaria** señala que *la modificación del PGOU nº 34, al aprobar la agregación parcelaria, se opone al criterio expresado en el documento de avance de la Revisión del PEPRI Centro, en lo concerniente a que es obviado el papel primordial a la trama histórica.*

- En respuesta a estas dos cuestiones indicar que el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico se encuentra a día de hoy vigente, y en el mismo se contempla la protección de parcelario en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz y, en concreto, en cumplimeinto del artículo 31º.2 de la misma. Dicho articulo recoge sin embargo la posibilidad de permitir *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.*
  En el caso que nos ocupa la apertura viaria que realiza la conexión peatonal entre el Compás de la Victoria y la calle Cristo de la Epidemia es una remodelación de la trama que se considera necesaria y se contempla desde el año 1983, tal y como se ha expuesto en anteriores informes técnicos. Así lo considera también el informe de la Consejería de Cultura competente en el Patrimonio Histórico Andaluz. En relación a las parcelas hacia calle Hernando de Zafra se indica sin embargo en dicho informe que *deberán permanecen como fincas independientes tanto en el vuelo como en el subsuelo, sin perjuicio de las conexiones o servidumbres que se necesite establecer para el correcto funcionamiento del inmueble al fin previsto,* tal y como se verá de modo detallado en los puntos sucesivos de este informe.

  - Esta alegación indica también que no está justicada la elevación de alturas hacia las calles Hernando de Zafra que atenta contra la tipología histórica, renunciando a la ordenación de cubiertas inclinadas por la ubicación de instalaciones de placas solares así como una piscina y al jardín del edificio catalogado, al que se le incorpora una galería subterránea.

Código Seguro De Verificación	Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/06/2024 14:55:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/06/2024 15:34:52
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

> .- *Incremento del nº de plantas:* No queda objetivamente justificado desde un punto de vista urbanístico la necesidad de incrementar el nº de plantas para la creación de un hotel de 5 estrellas gran lujo. Respetando el nº de plantas también es posible la edificación de este tipo de hotel debidamente encajado en la trama urbana para conservación del patrimonio histórico existente: *Los edificios nuevos deben encajar, tanto en proporción como en diseño, en el tipo de arquitectura del lugar*

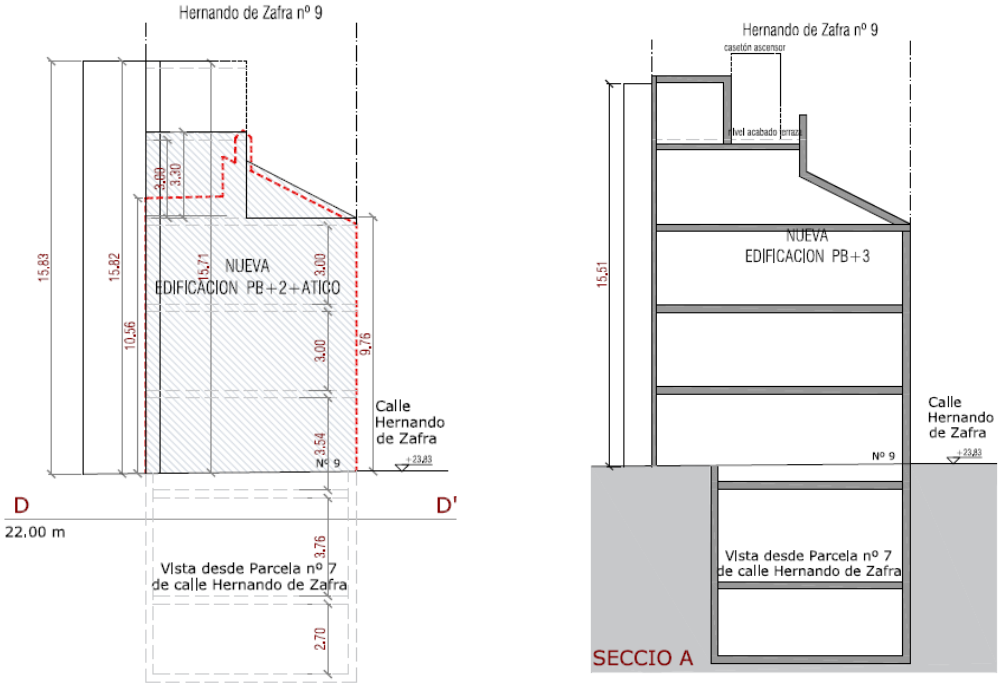
- Como respuesta a este apartado indicar que la piscina, que no quedaba aprobada por la aprobación inicial del documento, ha sido informada negativamente por la Consejería de Cultura que solicita su reubicación en el proyecto. Recordar a su vez, que el informe de apertura del trámite de información al público relativo a este expediente, recogía expresamente que:

  "Por ello debemos recordar que cualquier elemento relativo a las instalaciones y la ordenación de cubiertas no queda validado ni aprobado mediante el presente documento".

- Con respecto al jardín, la galería que se permite es de reducidas dimensiones por lo que no se entiende que dicha implementación vaya a afectar negativamente al espacio libre que conforma la parcela del edificio protegido.

- Tras el análisis de la documentación a raíz de las alegaciones presentadas se comprueba que existe una errata-contradicción entre dos secciones de la documentación gráfica del EO que puede haber producido la confusión de las alturas que indica la alegación. La sección D-D' ha acotado la altura hasta el forjado del casetón cuando según el articulado del PGOU establece que la altura máxima reguladora se medirá hasta la cara superior del último forjado sin incluir este último, que deberá tener como máximo 2.75 m. de altura. Por otro lado, la confusión puede deberse a que en el **plano 10a** la altura máxima se recoge como PB+3 en la Sección A-A', tal y como se comprueba en la imagen inferior. Es necesario recordar que la solución de ático deberá responder a la normativa que el PGOU establece al respecto.

Código Seguro De Verificación	Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/06/2024 14:55:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/06/2024 15:34:52
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TERCERA ALEGACIÓN: LA MODIFICACIÓN DEL PGOU Nº 34 ES NULA POR FALTA DE JUSTIFICACIÓN DEL INTERES GENERAL.

- Alega que la delimitación de una ATU sobre un ámbito que ya tenía delimitada antiguamente una EU para la apertura del pasaje peatonal no justifica el interés general.
- Que con respecto a la elevación de plantas el documento carece que un estudio de alternativas.

- En respuesta a esta alegación se hace necesario indicar que el documento aprobado incluye un apartado *4.9.- Mejoras aportadas por la modificación del PGOU que propone esta iniciativa* en el que se enumeran y exponen los aspectos que se considera que justifican y fundamentan el interés general de la propuesta. A parte de los incluidos en ese apartado, en el conjunto del documento se incluyen una serie de obligaciones legales y mejoras que desde esta administración se considera que fundamentan el interés general como son:

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

  A este respecto se ha solicitado informe interno a la Sección de Valoraciones de esta Gerencia habiéndose determinado por ésta que el deber de compensar los metros cuadrados de techo

Código Seguro De Verificación	Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/06/2024 14:55:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/06/2024 15:34:52
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

edificable correspondientes al 10% del aprovechamiento se ha tasado en 838.42 euros/uu.aa de uso residencial con ordenanza ciudad histórica. Ello supone que se deberá abonar en metálico la cantidad del 10% del incremento multiplicado por la tasación aportada en concepto de indemnización económica sustitutoria.

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

  Esto supone la obligación, por parte del promotor, de aportar el equivalente en metálico de los suelos correspondientes a 217 m²s calificados de equipamiento, que compensen el aumento de la edificabilidad propuesta.

- **Ceder y urbanizar la continuación del Pasaje Trigueros.**

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

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

  Según lo expuesto en todo el documento y en los informes municipales, el edificio se adaptará al uso pero siempre manteniendo las características arquitectónicas y decorativas que dieron lugar a su protección. Y todo ello según lo recogido específicamente en la Ficha de aplicación.

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

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

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

- **Eliminación de los 4 solares existentes que rodean el ámbito y que llevan sin construir desde al menos 2008.**

- **Materializar la apertura viaria y por tanto la conexión peatonal entre la calle Cristo de la Epidemia y calle Compás de la Victoria, dando cumplimiento al mandato del planeamiento de aplicación desde el PGOU de 1983.**

- **Obligación de ubicar un uso en la planta baja hacia calle Cristo de la Epidemia que genere actividad urbana.**

Código Seguro De Verificación	Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/06/2024 14:55:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/06/2024 15:34:52
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

2. INFORMES SECTORIALES

- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

Con respecto al cumplimiento de la legislación de **Servidumbres Aeronáuticas** es de aplicación el artículo 27º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo* pues queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del *Desarrollo Previsible* en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

Con fecha **28 de julio de 2023** se remite el documento a la **Dirección General de Aviación Civil** al objeto de recabar el preceptivo informe sectorial que se emite el **19 de diciembre de 2023**.
En él se indica que se emite **informe favorable** *en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas,* debiendo dar cumplimiento a los siguientes extremos:

> "*El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.*"

Por lo que se debía completar o modificar el documento según las anteriores indicaciones.

El documento presentado el pasado **19 de enero de 2024** no incluye, salvo error, ni el párrafo solicitado ni el plano indicado por la Dirección General de Aviación Civil que se adjuntaba como Anexo II al informe emitido.

- **CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO:**

Por otro lado era necesario recabar informe sectorial de la delegación territorial competente en **materia de Cultura y Patrimonio Histórico** de la correspondiente consejería de la Junta de Andalucía, que se solicitó con fecha **21 de abril de 2021**.

El **23 de agosto de 2022** se emite informe **desfavorable** por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.

Código Seguro De Verificación	Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/06/2024 14:55:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/06/2024 15:34:52
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Con fecha **26 de diciembre de 2023** se emite el segundo informe en el que se indica que para que se pueda emitir informe FAVORABLE a la documentación del EO deberán realizarse tres correcciones que, si bien se analizan detalladamente en el informe emitido, se resumen en:

1. Se informa favorablemente el tratamiento del parcelario sin embargo no se admite *el establecimiento de zonas o elementos comunes que vinculen entre sí las parcelas de Compás de la Victoria 5 y Cl Hernando de Zafra 5 y 7 que deberán permanecen como fincas independientes tanto en el vuelo como en el subsuelo, sin perjuicio de las conexiones o servidumbres que se necesite establecer para el correcto funcionamiento del inmueble al fin previsto*.

2. En cuanto a las alturas y volúmenes se informa favorablemente *salvo el volumen de la piscina sobrepasando la cubierta del ático del edificio*.

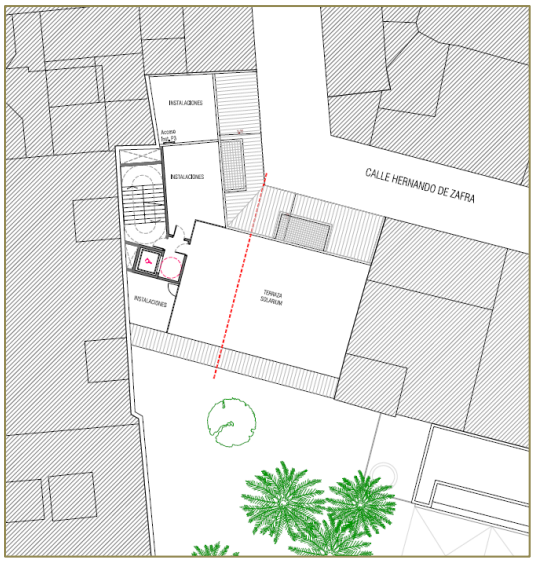
3. En cuanto a la *ubicación de instalaciones sobre terrazas y cubiertas, se informan favorablemente los espacios propuestos a nivel de propuesta de ordenación, debiendo ser el Ayto. de Málaga en el ejercicio de sus competencias quien deberá analizar en el trámite del otorgamiento de la licencia urbanística si la propuesta de instalaciones que finalmente se presente resulta compatioble o no con los valores del bien Conjunto Histórico.*

Tras analizar la documentación presentada para aprobación definitiva se hace necesario indicar las siguientes **consideraciones:**

1. Dado que el informe emitido por la Consejeria del Cultura requiere que las parcelas de calle Compás de la Victoria nº 5 y Cl Hernando de Zafra nº 5 y 7 permanezcan como fincas independientes (sin perjuicio de las conexiones o servidumbres necesarias), y el propio documento del EO presentado indica en diversos apartados que "*en esta versión enero 2024 de la Innovación no se contempla la agrupación de los solares de calle Hernando de Zafra ni su regulación como complejo inmobiliario privado*", no resulta coherente la solución de planta ático propuesta ni, por tanto, la solución de cubiertas, cuya volumetría y estructura no permiten la independencia estructural que indica a su vez el documento del EO: "*Cada uno de los edificios que se construyan en los solares números 5 y 7 de la calle Hernando de zafra son independientes arquitectónica y estructuralmente, (…) Esta situación de comunicación entre ambos edificios cesará en el momento en que deje de prestarse el uso hotelero".*

Código Seguro De Verificación	Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/06/2024 14:55:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/06/2024 15:34:52
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Tal y como se puede comprobar por la solución de planta ático propuesta y planta de cubiertas propuesta esta cuestión no se cumple en la ordenación presentada:



2. La nueva ubicación de la piscina se entiende acertada y acorde a las necesidades de protección tanto del inmueble de calle Compás de la Victoria nº 5 como del Conjunto Histórico en general, si bien será la Consejería de Cultura la que valore e informe al respecto.

3. En relación con la incorporación de placas e instalaciones, la Consejería de Cultura indica que será el Ayuntamiento el que defina su ubicación en el ejercicio de sus competencias determinando si resulta o no compatible con los valores del Bien Conjunto Histórico.

Tal y como exige la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, y como se exigió que figurase en el documento aprobado inicialmente, las placas solares y demás deberán quedar integradas, ocultas y ordenadas. La documentación gráfica sin embargo que se sigue proponiendo para aprobación definitiva incluye prácticamente la totalidad de las cubiertas como espacios posibles para ubicar las instalaciones sin que el documento prevea su integración ni su ocultación.

Código Seguro De Verificación	Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/06/2024 14:55:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/06/2024 15:34:52
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Si bien en el documento para aprobación se indicaba que esta cuestión se podría resolver en el contexto de la concesión de licencias, las alegaciones presentadas ponen de manifiesto la importancia de este aspecto para la ciudadanía, tanto desde el punto de vista de la afección que suponen las instalaciones sobre el Conjunto Histórico como por las incidencias que generan de ruido y de emisón de calor.

Lo cierto es que las licencias en el Centro Histórico están sujetas a una serie de *Directrices para la Interverción en Fachadas y Cubiertas*. En base a ellas, y sobretodo en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, no se permite la ubicación de instalaciones vistas ni la ubicación de placas solares, promoviendo la utilización de medios de generación de agua caliente sanitaria mediante sistemas como la aerotermia, con mucha menos afección sobre el patrimonio histórico y una menor afección a su vez sobre el medioambiente.

En base a lo expuesto carece de sentido aprobar definitivamente un documento con una previsión de ubicación de instalaciones que ya se conoce no va a tener cabida. Por ello, resulta necesario o bien aportar en los planos una solución de integración de aquellas instalaciones que sean imprescindibles (sustituyendo las que no lo sean por otros sistemas como los mencionados) o bien eliminar la alusión a la ubicación de las instalaciones.

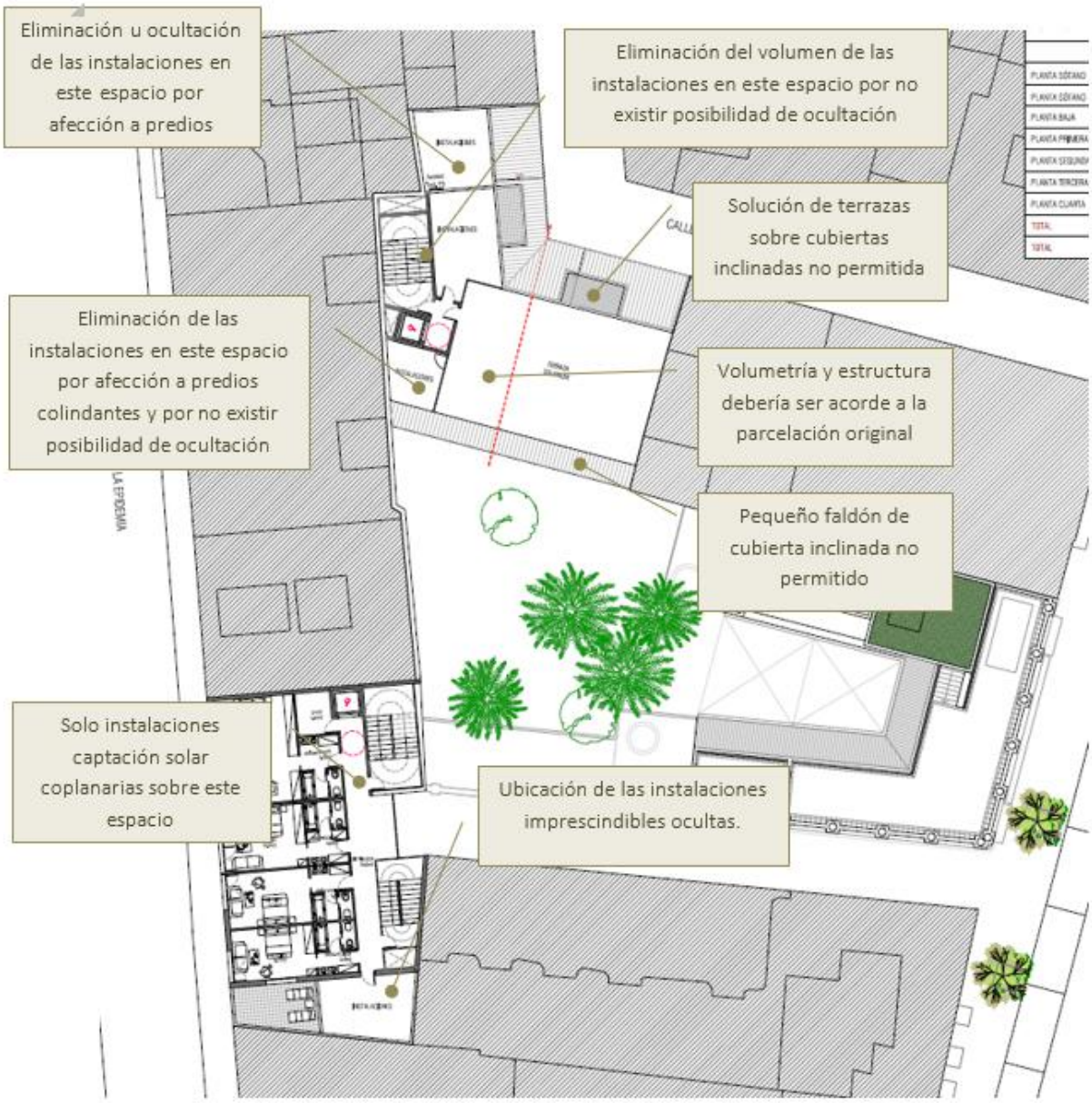
Se aportan algunas soluciones al respecto:

Sobre el edificio de calle Cristo de la Epidemia se propone la eliminación de la previsión de instalaciones sobre la cubierta de PB+4 si bien se podrían permitir elementos de captación solar coplanarios a la cubierta. En el contexto del proyecto que se presente para la solicitud de licencia de obras se buscará reducir o eliminar en la medida de lo posible el casetón de escalera y ascensor de esta zona. Sí se podrían ubicar instalaciones en el espacio de separación de 3 m. con el colindante (sobre la zona de PB+3) lo que permitiría, al menos, que las instalaciones que se prevean puedan quedar de alguna manera ocultas e integradas en la edificación.

Código Seguro De Verificación	Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/06/2024 14:55:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/06/2024 15:34:52
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

En la zona de Hernando de Zafra las instalaciones podrían y deberían ocultarse bajo paños de cubierta inclinada (abiertos en los laterales para facilitar la ventilación), o bajo elementos tipo lamas o similares para el caso de aquellas que sean imprescindibles, eliminando el impacto de las mismas, reduciendo a su vez la afección acústica que generan y la expulsión de aire caliente a los predios colindantes. También alargando la vida útil de la maquinaria.

Las instalaciones necesarias deberían alejarse en la medida de lo posible de los patios de los predios colindantes para eliminar la afección a terceros de las mismas.



Código Seguro De Verificación	Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/06/2024 14:55:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/06/2024 15:34:52
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

3. MODIFICACIONES CON RESPECTO AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

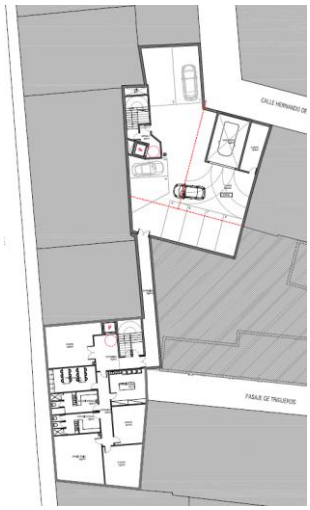
En la documentación presentada para la Aprobación Definitiva se comprueba la existencia de una serie de cambios o incorporaciones que no estarían justificados y deben volver a lo aprobado inicialmente, o bien encontrar soluciones que respondan a la normativa de aplicación:

- A los paños de cubierta inclinada de la edificación propuesta hacia calle Hernando de Zafra se les ha incorporado una parte de terraza que rompe el paño de cubierta de teja, ya de por sí bastante escaso. Dicha propuesta no responde al entorno ni a las soluciones de cubierta del Conjunto Histórico por lo que deberá subsanarse.

- La solución de cubiertas propuesta tras la eliminación de la piscina solicitada no responde al parcelario ni a los paños de cubierta de los edificios colindantes. Los paños de cubierta inclinada deberían tener relación con los dos edificios medianeros y, en base a lo expuesto en este informe podrían aprovecharse para ocultar las instalaciones.

- La memoria del documento aportado incluye un primer apartado de INTRODUCCIÓN en el que se exponen los cambios realizados en el documento y se incluye lo siguiente:

> **Apartado 3.2.1. Se modifica la parte inicial del primer párrafo que queda con la siguiente redacción:** El hotel necesita contar con un número de plazas de aparcamiento, bien en el propio inmueble o en régimen concertado de alquiler, o compra, en el recinto más próximo posible al establecimiento. También se añade un nuevo párrafo que es el tercero de este apartado con la siguiente redacción: *No obstante, si en el entorno se encontrara un número de plazas suficientes para cubrir las necesidades hoteleras (art. 6.7.4 PGOU), en este caso se podría renunciar a la segunda planta sótano y, a su vez, a instalar en la primera planta sótano una dotación o equipamiento para uso del hotel.*



Con respecto a esta incorporación indicar que el superar el fondo máximo de la parcela para edificar bajo el jardín se había permitido excepcionalmente a favor de la incorporación de plazas de aparcamiento para el hotel. En caso de que dichas plazas finalmente se consigan en un entorno próximo (menos de 300 m. según el artículo 6.7.4 del PGOU debiendo acreditar su propiedad, es decir no estando permitido el régimen de alquiler) el uso que se implante podría ser de equipamiento o dotación para uso del hotel, sin embargo, no estaría justificado en ese caso el

Código Seguro De Verificación	Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/06/2024 14:55:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/06/2024 15:34:52
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

realizar un encabargamiento de las propiedades superándose el fondo máximo edificable y ocupando parte de la parcela colindante.

Por ello, este cambio o incorporación con respecto a la documentación aprobada inicialmente no estaría justificado por lo que deberá ajustarse en la memoria convenientemente. (apartado 13 del documento 2 de la Memoria relativo a la normativa)

- Indicar finalmente que se ha comprobado que algunas etiquetas de la documentación gráfica incluyen una errata al haberse incluido en idioma catalán.

Con los ajustes indicados en el presente informe se entienden atendidas prácticamente en su totalidad las alegaciones relativas a las cuestiones técnicas presentadas por la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en calle Cristo de la Epidemia nº14.

También se solicita el cumplimiento de los aspectos solicitados en el informe emitido por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, debiendo remitirse para su informe una vez sea aportada la documentación técnica según las subsanaciones requeridas.

4. PROPUESTA

Dar traslado al interesado para su cumplimiento previo a la remisión del documento a la Consejería competente en materia de Cultura y Patrimonio Histórico. Remitir de nuevo el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil al interesado, para su complimiento en el documento subsanado que se aporte.

Dar traslado al Servicio Jurídico-Administrativo de este departamento de Planeamiento para el análisis de las alegaciones presentadas en lo que respecta a los temas jurídicos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

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

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Fdo.: Paula Cerezo Aizpún

Código Seguro De Verificación	Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	20/06/2024 14:55:22
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	18/06/2024 15:34:52
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Cbl60bwyqxXbNqqFaxp3dQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		