

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio: Planificación y Ordenación Urbanística
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. Catastral: CI Compás de la Victoria 5 (Rest. Montana) 3858314UF7635N001YP
CI Hernando de Zafra 5 3858311UF7635N001EP
CI Hernando de Zafra 7 3858310UF7635N0001
CI Cristo de la Epidemia 6-8 3858320UF7635N001UQ
CI Cristo de la Epidemia 10 3858322UF7635N001WQ
Junta Municipal del Distrito: nº 1 – Centro
Asunto: Informe Urbanismo y Aprobación definitiva

INFORME

En relación con el expediente 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 y parcelas sitas 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 se describen los siguientes antecedentes por su relevancia en el trámite realizado:

- Con fecha **24/02/2022** se acuerda, en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento, la **aprobación inicial** del documento, solicitándose a continuación los correspondientes informes sectoriales.
- Con fecha **20/06/2024** se emite informe desde este Departamento a la documentación presentada en respuesta al segundo informe desfavorable emitido por la Consejería de Cultura en relación con los aspectos de su competencia (26/12/2023). Dicha documentación denominada como 'Documentación para Aprobación Definitiva' debía dar **cumplimiento a los aspectos requeridos por los informes sectoriales**, tanto el mencionado informe de la Consejería de Cultura como el de la Dirección General de Aviación Civil.
- En el informe emitido desde este Departamento se analizaban, a su vez y se daba respuesta, a las **Alegaciones presentadas por parte de la Comunidad de Propietarios de Cristo de la Epidemia nº 14** a la Aprobación Inicial del documento, solicitándose a los interesados algún ajuste en el documento que aclarase las cuestiones planteadas en dichas alegaciones, y diese mayor cumplimiento a lo requerido por la delegación de la Consejería de Cultura.
- Con fecha **28/06/2024** se presenta nueva documentación fechada como JUNIO 2024 para dar respuesta a lo anteriormente expuesto. Comprobándose mediante informe emitido el 05/07/2024 que la documentación cumple con los ajustes solicitados, se remite a Cultura al objeto de recabar nuevo informe sectorial preceptivo en materia de patrimonio de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía.
- Con fecha **23/09/2024** se emite informe favorable de la Consejería de Cultura.
- El 07/11/2024 se aporta nueva documentación de fecha JUNIO 2024, corregida.

1/14

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	4e3LQ1L3MROIDz1kqkbeow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	1/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MROIDz1kqkbeow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. OBJETO

La Actuación de Transformación Urbanística propone la **implantación de un hotel de cinco estrellas gran-lujo** entre las calles **Compás de la Victoria, Hernando de Zafra y Cristo de Epidemia** de la zona *Ciudad Histórica* de Málaga.

La actuación supone **una remodelación urbana de todo el entorno del actual restaurante Montana** sito en **la calle Compas de la Victoria nº 5** al que se incorporan una serie de solares colindantes, a día de hoy vacantes, para ejecutar las superficies necesarias para realizar un hotel de esa categoría. Dimensiones mínimas de las distintas dependencias y otras determinaciones que están reguladas según el *Decreto Ley 13/2020 de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros*.



2/14

Fig 1 Ámbito sobre ortofoto y foto del edificio principal de la actuación sito en Cl Compás de la Victoria nº 5

La remodelación urbana implica **edificar los actuales solares** que rodean el inmueble protegido con Protección Arquitectónica de Grado I, que se pone en valor, así como **materializar la conexión peatonal** del pasaje Trigueros mediante la apertura viaria prevista en el Plan General de 1983, y trasladada posteriormente al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico (PEPRI Centro) y al vigente PGOU.

El alcance de la intervención propuesta se resume en tres aspectos:

- 1.- Una operación de remodelación urbana teniendo en cuenta el edificio protegido, los solares vacantes y la conexión peatonal pendiente de ejecutar en el entorno.
- 2.- Una actuación de mejora urbana (antes actuación de dotación), ya que un hotel de estas características requiere de un ligero incremento de la edificabilidad sobre la permitida en aplicación de las determinaciones del PEPRI CENTRO.
- 3.- El establecer la ordenación pormenorizada del conjunto de los inmuebles vinculados al hotel, de modo que aprobada la innovación puedan solicitarse y obtenerse las licencias y autorizaciones preceptivas sin necesidad de otro instrumento de planeamiento.

Código Seguro De Verificación	4e3LQ1L3MROIDz1kqkbEow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	2/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MROIDz1kqkbEow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO. ALEGACIONES

- Respecto al trámite de información al público del documento, que tiene lugar durante el plazo comprendido entre el 23/05/2022 y el 27/06/2022 ambos inclusive, con fecha 14/06/2022 se presenta en esta gerencia un escrito de alegaciones por parte de la Comunidad de Propietarios de Cristo de la Epidemia nº 14. Las alegaciones se presentan al documento de aprobación inicial y al propio objeto de la 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. En el informe emitido el 20/06/2024 se da respuesta a cada una de las alegaciones presentadas, entendiéndose como estimadas parcialmente sus alegaciones pues se ha eliminado la piscina de la planta ático del edificio de calle Hernando de Zafra nº 5 y 7 reduciéndose al mínimo el volumen en esa planta, se ha suprimido la posibilidad de poner instalaciones en todas las cubiertas ajustando la ubicación de las mismas y obligando a que queden integradas, ordenadas y tapadas en todos los puntos donde es posible y se ha ajustado la altura del casetón. La Consejería de Cultura ha dado el visto bueno a la edificación conjunta de las parcelas por entenderlo como una remodelación urbana, supuesto previsto en la Ley de Patrimonio Histórico. La nueva documentación presentada también ha corregido las erratas en las alturas de las secciones que daban lugar a confusión con respecto a la relación de la edificación propuesta y las volumetrías de los edificios existentes.
- Con respecto a la alegación que indica que no queda justificado el interés general de la propuesta el mismo informe incluye un apartado relativo a esta cuestión indicando que el documento aprobado inicialmente incluye el 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 lo incluido 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 que también se resumen en el informe de fecha 20/06/2024 y se enumeran en el apartado de *Conclusiones* de este informe.
- El interesado también presenta el 11/08/2022 un escrito de respuesta a las alegaciones presentadas por la comunidad de propietarios que desde el punto de vista técnico abunda en las cuestiones expuestas en el informe municipal, aportando algún otro argumento justificativo de las actuaciones propuestas.
- En conclusión, con los ajustes realizados se entienden parcialmente estimadas **las alegaciones** relativas a las cuestiones técnicas presentadas por la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en calle Cristo de la Epidemia nº14.
- El 25/05/2022 se publica en el BOP y en prensa el 21/05/2022 el acuerdo de aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local.

3/14

3. INFORMES SECTORIALES

▪ Servidumbres Aeronáuticas:

Con respecto al cumplimiento de la legislación de **Servidumbres Aeronáuticas**, como ya se indicó en los informes anteriormente emitidos, 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 28/07/2023 se remite el documento a la **Dirección General de Aviación Civil** al objeto de recabar el preceptivo informe sectorial que se emite el **19/12/2023**.

Código Seguro De Verificación	4e3LQ1L3MROIDz1kqkBEow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	3/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MROIDz1kqkBEow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 28/06/2024 ha incluido el párrafo solicitado en un nuevo epígrafe que se ha incorporado un nuevo apartado 17 - Servidumbres aeronáuticas. En el DOCUMENTO 2. NORMATIVA DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1

También se ha incluido entre la documentación gráfica como plano normativo el plano nº 10b, de *afectaciones aeronáuticas*, según lo indicado por la Dirección General de Aviación Civil que se adjuntaba como Anexo II al informe emitido, **considerándose subsanados estos condicionantes del informe sectorial.**

▪ Cultura y Patrimonio Histórico:

Con fecha 13/05/2022 se solicita informe sectorial preceptivo en materia de **patrimonio** de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía emitiéndose el 22/08/2022 un primer informe desfavorable que solicita una serie de modificaciones en las actuaciones previstas.

Con fecha 26/12/2023 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 con fecha 20/06/2024, se resumen en:

4/14

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 CI Hernando de Zafra 5 y 7 que deberán permanecer 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 compatible o no con los valores del bien Conjunto Histórico.*

En el anterior informe (20/06/24) se indicaban algunas consideraciones sobre cada uno de los aspectos requeridos por la Delegación de Cultura, solicitándose algunos ajustes en la documentación, que pasan a analizarse a continuación:

1. El informe emitido por la Consejería del Cultura requiere que las parcelas de calle Compás de la Victoria nº5 y CI Hernando de Zafra nº5 y 7 permanezcan como fincas independientes (sin perjuicio de las conexiones o servidumbres necesarias), y el propio documento del EO presentado indica en

Código Seguro De Verificación	4e3LQ1L3MR0IDz1kqkbeow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	4/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MR0IDz1kqkbeow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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”*. Por ello, no resultaba 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”*. La nueva documentación cuya aprobación definitiva se propone ha modificado la solución de planta ático y la planta de cubiertas propuestas de modo que se puede dar cumplimiento a la independencia parcelaria.

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 y así lo ha considerado también la Consejería de Cultura en su informe emitido favorablemente.
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 proponía para aprobación definitiva incluía prácticamente la totalidad de las cubiertas como espacios posibles para ubicar las instalaciones sin que el documento previese su integración ni su ocultación.

En el informe anterior se solicitaban algunas subsanaciones que se resumen en el esquema incluido en el informe de este servicio emitido el 05/07/2024. La nueva planta de cubiertas incluida en la documentación presentada el 28 de junio de 2024 ha dado respuesta a todos los requerimientos:

5/14

- Eliminando los elementos de instalaciones de los espacios más expuestos y con mayor afección a los colindantes,
- Integrando mediante elementos de protección aquellos elementos de instalaciones que resultan imprescindibles para el funcionamiento del establecimiento hotelero,
- Eliminando el pequeño faldón de cubierta inclinada hacia el jardín que no tenía continuidad constructiva,
- Eliminando los espacios de terrazas que cortaban los paños de cubiertas inclinadas hacia la calle Hernando de Zafra,
- La planta de cubiertas ha eliminado ‘elementos’ quedando más ordenada y ajustada.

El documento también ha incluido un plano de secciones en el que se analiza y define la integración de las instalaciones según su ubicación y necesidades técnicas. En el informe de este Servicio emitido el 20/06/2024 se incluyen algunas imágenes de las soluciones aportadas.

En la documentación presentada el 28/06/2024 se entendían por tanto cumplimentados los aspectos solicitados en el informe emitido por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, por lo que se remitió a la Delegación en Málaga de dicha consejería para su análisis, valoración e informe sobre los aspectos de su

Código Seguro De Verificación	4e3LQ1L3MROIDz1kqkBEow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	5/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MROIDz1kqkBEow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



competencia. Dicho informe se emite favorable 10/10/2024 solicitándose la corrección de alguna errata que se subsana en la documentación presentada el 07/11/2024.

▪ Informe Servicio Valoraciones de esta GMUOI (ver apartado 6.de este informe)

El punto séptimo del acuerdo de aprobación inicial (24/02/2022) establece que simultáneamente al trámite de información pública se deberá requerir informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas sobre el valor de la monetización de los suelos de cesión obligatoria con destino a dotaciones y sistemas generales, que asciende a 220 m²s (141,77 m²+75,22 m²).

El 10/06/2022 emite informe el Servicio de Valoraciones indicando que se debía esperar a emitir informe a la aprobación del RG de la LISTA que no estaba aún aprobado pues el articulado de la LISTA remitía a dicho reglamento. Se deberá, por tanto, solicitar dicho informe con carácter previo a la publicación de la aprobación definitiva, habida cuenta de lo dispuesto en el artículo 139º de la LOUA, sobre el momento en el que se habrá de depositar la aportación económica correspondiente.

Indicar también que con fecha 7/05/2021 se había emitido informe por el Servicio de Valoraciones, que consta en el expediente, acerca de la monetización de la indemnización económica sustitutoria de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo, valorándose en 838,42 €/uuaa referido al uso residencial plurifamiliar con Ordenanza Ciudad Histórica. No obstante, dado que el importe económico correspondiente deberá abonarse antes de la expedición de la licencia de obras, la valoración deberá ser actualizada en dicho momento.

6/14

4. MODIFICACIONES CON RESPECTO AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

En la documentación informada anteriormente se comprobaba la existencia de una serie de cambios o incorporaciones que no estarían justificados y sobre los que solicitaba o bien volver a lo aprobado inicialmente, o bien encontrar soluciones que respondiesen a la normativa de aplicación. La documentación aportada el 28/06/2024 y la aportada el 07/11/2024 que se propone para aprobación definitiva incluyen dichas subsanaciones que eran fundamentalmente relativas a la ordenación de los paños de cubierta y a las plazas de aparcamiento obligatorias (ver informe de fecha 20/06/2024 y anteriores).

Tanto dichos ajustes como los informados anteriormente responden al cumplimiento de los informes sectoriales, en concreto a temas menores que no afectan ni al objeto del presente documento ni a ninguna de sus determinaciones principales.

Por tanto, observando lo previsto en el art. 108 del RGLISTA (ya que la LOUA no definía qué debía entenderse por cambio sustancial), las modificaciones, ajustes y correcciones realizados no suponen en ningún caso cambio sustancial con respecto a lo aprobado inicialmente ni con respecto al objeto del expediente que nos ocupa.

Código Seguro De Verificación	4e3LQ1L3MROIDz1kqkbEow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	6/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MROIDz1kqkbEow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5. CONSIDERACIONES CON RESPECTO A LA TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN PROPUESTA

Resulta necesario exponer, al objeto de comprender el documento que se aprueba, que la Modificación del PGOU que nos ocupa fue redactada estando en vigor y bajo las premisas de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Por ello, tanto la aprobación del Proyecto de la Modificación del PGOU por la Junta de Gobierno Local como los trámites previos, se acogieron a las determinaciones de dicha legislación. Posteriormente, estando la documentación propuesta para su aprobación inicial presentada y los correspondientes informes realizados y remitidos a la Secretaría General se aprueba la nueva legislación urbanística de Andalucía, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre que entra en vigor el 23 de diciembre de 2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, conocida por su acrónimo LISTA, derogando expresamente, entre otras, a la LOUA.

De conformidad con la disposición transitoria tercera de la LISTA, al haberse aprobado el Proyecto de Modificación de Elementos del PGOU por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de forma previa a la entrada en vigor de la mencionada Ley, el expediente podía continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias vigente en ese momento, es decir conforme a la LOUA. Sin embargo, en base a la disposición transitoria primera de la LISTA (que establece que la Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde la entrada en vigor de la misma), se procede a adaptar el contenido sustancial del documento de Modificación a la nueva Ley, tramitándose a partir de ese momento no como una Actuación de Dotación sino como una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, definida y regulada ahora en los artículos 24º, 27º y 69º de la LISTA. Se adaptó por tanto la documentación técnica tanto a la nomenclatura como a la clasificación del suelo previstos en la LISTA, redactándose una nueva Ficha del PGOU denominada ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros", procediéndose a la aprobación inicial del documento y a su trámite de información al público, y solicitándose a su vez los correspondientes informes sectoriales según lo expuesto en los puntos anteriores de este informe.

7/14

Tras los primeros informes sectoriales tuvo aprobación el Reglamento General de la LISTA, aprobado mediante el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre*, por lo que se procedió a realizar los correspondientes ajustes en cumplimiento de las determinaciones previstas en dicho reglamento que le fuesen de aplicación. De modo paralelo se realizaron las distintas versiones del documento para dar cumplimiento a los requisitos de los informes sectoriales.

La documentación presentada para su aprobación definitiva el 07/11/2024 se entiende que da cumplimiento a las determinaciones de la LOUA, legislación vigente en el momento de su redacción y comienzo de su tramitación, sin contradecir a lo establecido posteriormente y de manera sobrevenida por la LISTA y su RG, y adaptándose a los aspectos de obligado cumplimiento según las disposiciones transitorias de aplicación.

6. EN CUANTO A LAS DETERMINACIONES DE GESTIÓN.

- Obligaciones urbanísticas que debe de asumir la propiedad del suelo:

En primer lugar debemos referirnos a las reglas particulares de ordenación que prevé el artículo 36.2. a) de la LOUA, concretamente a la regla segunda que señala que: *"Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y*

Código Seguro De Verificación	4e3LQ1L3MROIDz1kqkBEow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	7/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MROIDz1kqkBEow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro."

Por su parte el artículo 45.2.B c) 2º párrafo de la LOUA especifica que: " *Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al 10% del preexistente"*

El techo edificable que se aumenta en el presente expediente está por encima del 10% del aprovechamiento objetivo preexistente, por lo tanto, es exigible un incremento o mejora de las dotaciones para mantener con ello la media dotacional del SUC del Centro.

En el informe emitido por el Departamento de Planeamiento y Gestión con fecha 5 de abril de 2021, se calculó la media dotacional de **Equipamientos y Zonas Verdes** que ascendía a **0,26 m²s/m²c** para la zona de suelo urbano del PGOU del Centro (C). En cuanto a los Sistemas Generales (SGs), el índice a aplicar que da la proporción de Sistemas Generales en la ciudad es de **0,13795m²s/m²c**.

A la vista del incremento de edificabilidad que se propone, ascendente a **545.24 m²c**, se obtienen los siguientes resultados:

Suelo dotacional debido al incremento de techo edificable:
 $0,26 \times 545.24 \text{ m}^2\text{c} = 141.77 \text{ m}^2 \text{ s de suelo dotacional.}$

Dotación de SGs debido al incremento de techo edificable:
 $0,13795 \times 545.24 \text{ m}^2\text{c} = 75.22 \text{ m}^2 \text{ de dotación de SG.}$

8/14

Pues bien, expuesto todo lo anterior, debemos decir que las obligaciones de los propietarios de suelo en los cuales se prevea una **actuación de dotación** son los previstos en el artículo 55º.2 de la LOUA, con las matizaciones que establece el apartado 3 del citado artículo, con relación a las cesiones de suelo para dotaciones y a las cesiones de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo donde se materialice el 10% aplicado a la diferencia del preexistente. Y estos deberes, coinciden con los establecidos con carácter general para los propietarios del suelo en el artículo 18º de la LISTA y, con carácter particular, en las **actuaciones de transformación urbanísticas de mejora urbana** en el artículo 28º de la misma norma; además, los **porcentajes** de cesiones de suelo a la Administración son coincidentes en ambas leyes.

Así mismo, ambas legislaciones permiten la **monetización** de dichas cesiones bajo determinadas circunstancias, debiendo constar en el correspondiente instrumento de ordenación (artículo 55º.3 de la LOUA, puesto en relación con los artículos 54º.2 b) y 139º del mismo texto legal; y artículos 28º y 115º de la LISTA en relación con los artículos 49º, 54º y 251º del Reglamento que la desarrolla) y existir, en todo caso, **identidad de valor económico**, que se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Respecto a las valoraciones indicar que, tal y como ya se ha expuesto anteriormente, con fecha 7/05/2021 se había emitido informe municipal acerca de la valoración de la indemnización económica sustitutoria de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo, correspondiente a 545,24 m² de suelo, valorándose en 838,42 €/uuaa referido al uso residencial plurifamiliar con Ordenanza Ciudad Histórica.

Código Seguro De Verificación	4e3LQ1L3MROIDz1kqkbeow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	8/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MROIDz1kqkbeow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



No obstante, dado el tiempo transcurrido, dicha valoración ha perdido vigencia y deberá realizarse nuevamente antes de su abono en el momento de la tramitación de la licencia de obras, como más adelante se indicará.

Por lo que respecta a la valoración de los 220 m² de suelo con destino a dotaciones que ha de cederse, la misma deberá efectuarse antes de la aprobación definitiva de esta Modificación del PGOU pues, la cantidad que corresponda, deberá ser depositada con ocasión de la aprobación definitiva del planeamiento, quedando condicionada la publicación del documento en el BOP, a la efectiva entrega de dicha cantidad, tal y como exige el artículo 139.2 de la LOUA.

Según la documentación aportada por el interesado, las razones que justifican esa monetización se fundamentan, en la imposibilidad física de situar dichas dotaciones en el ámbito objeto de la Modificación e incluso, en el entorno cercano, ya que el grado de consolidación del suelo exigiría que la cesión de superficie construida se efectuara en un edificio ya existente, con la consiguiente problemática jurídica que supondría que conviva en un mismo inmueble una propiedad privada y un bien de dominio público.

En conclusión, la propiedad para poder materializar su derecho a edificar conforme a la propuesta presentada debe asumir el cumplimiento de los siguientes deberes urbanísticos:

- a) Ceder gratuitamente el suelo con destino a dotaciones en proporción al incremento del aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente y que asciende a 220 m²s (141,77 m²+75,22 m²).
- b) Ceder gratuitamente el suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo preciso para materializar el 10% aplicado a la diferencia sobre el preexistente y que asciende a 545,24 m².
- c) Costear y ejecutar la urbanización en los plazos establecidos al efecto y ponerla a disposición del Ayuntamiento una vez finalizada.
- d) Realizar la edificación en las condiciones fijadas en el planeamiento, una vez que el suelo tenga la condición de solar.

9/14

- **Sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de la Modificación:**

Recapitulando, en términos de la LISTA y su Reglamento, la Modificación de Elementos del PGOU iniciada en su día va a permitir la ejecución de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana de las definidas en los artículos 27º y 47º de las citadas normas, respectivamente.

El artículo 237º.1 del Reglamento de la LISTA establece que procederá la **ejecución asistemática** cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución, pero se requiera actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones; concretando el apartado 2 b) que **procede en las actuaciones de mejora urbana** y añadiendo el apartado 4 de este mismo artículo, que para la ejecución asistemática se podrán emplear, en congruencia con el objeto y alcance de la actuación, los instrumentos y técnicas de ejecución relativos a la parcelación y reparcelación. El **ámbito** de esta actuación asistemática es coincidente con el ámbito al que se refiere la presente Modificación, y no será necesaria su delimitación posterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 238º.1 del Reglamento de la LISTA. Este ámbito permitirá la materialización de la conexión viaria entre C/ Cristo de la Epidemia y C/ Compás de la Victoria, a través de la apertura del Pasaje Trigueros, que ya previó en origen el PGOU-83 y recogió el PEPRI-Centro, afectando a varias fincas de calle Cristo de la Epidemia, pero que no llegó a desarrollarse. Tal y como expone la documentación técnica, la unidad de actuación asistemática coincide en su delimitación con el Área Homogénea que se define en el *plano 02.a* de la documentación aportada.

Código Seguro De Verificación	4e3LQ1L3MROIDz1kqkbeow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	9/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MROIDz1kqkbeow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En todo caso, la reparcelación será innecesaria en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, cuando la totalidad de los terrenos pertenezcan a un solo propietario y los deberes de cesión se resuelvan mediante otras formas de cumplimiento (artículo 144º.1 b) del Reglamento); en el caso que nos ocupa, mediante la monetización de las citadas cesiones. Pues bien, habida cuenta de que en el presente expediente se dan las dos circunstancias indicadas, **la ejecución de sus previsiones se llevará a cabo en el momento de la concesión de la licencia de obras**, que estará condicionada:

- 1º.- Al **abono de la monetización** que resulta de la obligación de cesión al Ayuntamiento de 545,24 m² de suelo urbanizado donde se localiza el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que genera la actuación; importe que deberán ser concretado por el Servicio de Valoraciones de este Departamento de Planeamiento y Gestión en el momento de su abono (el abono de la cantidad correspondiente a la monetización de los 220 m² de suelo con destino a dotaciones, debe efectuarse antes de la publicación de la aprobación definitiva de la presente Modificación).
- 2º.- A la **cesión gratuita** del Pasaje Trigueros desde la cota -1,30 ascendente hasta la cara inferior del forjado de la primera planta, y su **urbanización**, debiéndose garantizar mediante el aval correspondiente, la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización.
- 3º.- A la constitución de un **complejo inmobiliario** en el que coexistan en el plano vertical la propiedad privada y la pública y el promotor asuma las obligaciones de conservación del Pasaje Trigueros que le indique el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías de esta Gerencia. La constitución de dicho complejo se verificará en el momento de presentar la declaración responsable para la ocupación del edificio.

- **Otras obligaciones que asume la propiedad con respecto al uso del inmueble que se ejecute:**

10/14

El uso que se propone se encuentra entre los usos permitidos como uso alternativo de la ordenanza Ciudad Histórica de aplicación (artículo 12.4.7-6 del PGOU), sin embargo, dado que es precisamente este cambio de uso uno de los motivos que justifica esta Modificación y, por tanto, lo que dota de sentido al aumento de techo que se propone, se considera necesario incluir en la normativa de la presente Modificación, la misma obligación exigida en el artículo 6.4.2-3 del PGOU vigente para aquellos hoteles que aumentaron su edificabilidad mediante Estudios de Detalle previo a la aprobación del actual Plan General:

“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.”

Este condicionante deberá quedar inscrito en el registro de la propiedad con carácter previo a la expedición de la licencia de obras y se hará constar en el acuerdo de aprobación definitiva de esta Modificación.

7. DOCUMENTACIÓN

Tal y como se ha expuesto el documento se aprueba teniendo en consideración las determinaciones y el contenido documental exigido por la LOUA. Posteriormente y previo a la AI se requiere al interesado para que aporte la documentación técnica debidamente adaptada a la nomenclatura y clasificación de suelo

Código Seguro De Verificación	4e3LQ1L3MROIDz1kqkbeow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	10/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MROIDz1kqkbeow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (LISTA). Se redacta también y aprueba inicialmente una Memoria y una nueva ficha urbanística del PGOU redactados de oficio y fechados como ABRIL 2022 (*Documento Aprobación Inicial Adaptado a la LISTA para Información al Público*).

La nueva documentación presentada el 07/11/2024, que se propone para su aprobación definitiva, da cumplimiento a todo lo expuesto en el presente informe e incorpora el resultado de los informes sectoriales emitidos, así como dichos informes favorables como anexos a la documentación que se propone para Aprobación Definitiva. Dicha documentación se complementa con la Memoria y la ficha urbanística redactadas de oficio que se actualizan con respecto a lo aprobado inicialmente y que se fechan como OCTUBRE 2024.

Conforma por tanto el presente expediente la siguiente documentación:

Redactado de oficio y fechado OCTUBRE 2024:

- Memoria
- Ficha Modificación de Elementos PGOU 2011. Modificación nº 18
- Ficha Urbanística ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"

Aportado por el interesado:

- Documento de la Innovación aportado por el interesado, fechado en JUNIO 2024, y conformado por los siguientes:

Documento 1: Memoria / Documento 2: Normativa de la Modificación Puntual del PGOU / Documento 3: Documentación Gráfica Normativa / 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 Modificación del Plan General / Anexo V: Contestación de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica. / Anexo VI: Informe de la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes. / Anexo VII: Informe de la Dirección General de Aviación Civil / Anexo VIII : Resumen Ejecutivo

11/14

La documentación incluye, según lo solicitado para la AI, el nuevo apartado de Resumen de Compensaciones y Mejoras aportadas por esta Modificación del PGOU como el Anexo que incluya la Memoria-Resumen solicitada durante el trámite del Impacto en la Salud. Indicar también que la documentación no es contradictoria con los requisitos previstos en la LISTA del artículo 62º relativo al *Contenido Documental*, así como a lo previsto en el artículo 85º del Reglamento General aprobado mediante el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre*.

8. CONCLUSIONES

En base a lo expuesto, y a modo de resumen, se puede concluir que la Modificación del Plan General que se tramita tuvo en origen por **objeto**, delimitar y ordenar una Actuación de Dotación que implicaba la desconsolidación del suelo urbano. Tras la entrada en vigor de la nueva normativa de suelo andaluza durante el procedimiento de tramitación del expediente, se ha optado por continuar la tramitación

Código Seguro De Verificación	4e3LQ1L3MROIDz1kqkbeow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	11/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MROIDz1kqkbeow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



conforme a las previsiones de la LOUA, si bien, adaptando el contenido material de la Modificación a las nuevas exigencias que para este tipo de actuaciones (ahora denominadas de transformación urbanística de mejora urbana) prevé la nueva ley, así como a las determinaciones y contenido documental que debería de tener el estudio de ordenación que ordenara el ámbito en el caso de que no estuviese incluido en la propia modificación. Por consiguiente con la Modificación, que plantea un incremento del aprovechamiento urbanístico y la renovación urbana del entorno, se propicia la implantación de un hotel de cinco estrellas gran lujo sobre un inmueble protegido y cuatro solares colindantes, manteniendo las características que fueron objeto de su protección y llevando a cabo la apertura viaria del Pasaje Trigueros.

Como respuesta a las enmiendas presentadas a la aprobación del Proyecto en JGL se incluye nuevo apartado de Resumen de Compensaciones y Mejoras aportadas por esta Modificación del PGOU, en las que se basa el **interés general** de la modificación del PGOU propuesta y que se resumen, con independencia de las obligaciones legales que debe asumir la propiedad del suelo, en las siguientes:

- **Propiciar una apertura viaria que, como continuación del Pasaje Trigueros,** comunicará las calles Cristo de la Epidemia y Compás de la Victoria, y que estaba prevista desde el PGOU-83, posteriormente incorporada al Pepri-Centro. Ese nuevo espacio deberá ser urbanizado por la propiedad 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%.

12/14

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	4e3LQ1L3MROIDz1kqkbEow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	12/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MROIDz1kqkbEow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Tras los ajustes y modificaciones realizados en la documentación en atención a las alegaciones, informes internos y sectoriales se proponen, entre otras, las siguientes **determinaciones**:

- Implantación de un hotel de categoría superior (5 estrellas GL) sobre unas parcelas calificadas de Residencial, con ordenanza Ciudad Histórica -C1 subzona Centro Histórico, en aplicación de los usos alternativos permitidos por el PEPRI Centro y el PGOU vigentes.
- Incremento de edificabilidad sobre el techo permitido por ordenanza de 545.24 m²t
- Las alturas máximas permitidas para los distintos volúmenes son las previstas en la documentación técnica resumiéndose en CI Cristo de la Epidemia PB+4 (cumpliéndose la altura mínima entre forjados de 2.80m.) según documento – a CI Hernando de Zafra PB+2+A según documento -
- Se permite la agregación parcelaria de las parcelas con fachada hacia Cristo de la Epidemia entendiéndose ésta como una renovación urbana permitida por la Ley de Patrimonio Hco. y debido a que se encontraba en el planeamiento vigente y previo a la inscripción del BIC Centro Histórico como Conjunto. Las parcelas hacia calle Hernando de Zafra deberán sin embargo mantener su independencia funcional y parcelaria.
- Se deberá ejecutar la conexión peatonal en continuación con el Pasaje Trigueros a cargo del interesado que deberá redactar y tramitar al efecto un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización que deberá acompañar la licencia de obras del edificio que se proponga.
- Se permite el uso y aprovechamiento del subsuelo y vuelo sobre la nueva conexión peatonal en continuación del Pasaje Trigueros (61.6° LISTA) que deberá cederse gratuitamente en la cota -1,30 ascendente hasta la cara exterior del forjado de la 1ª planta y urbanizarse. Será el documento en el que se formalice la constitución del complejo inmobiliario, el que concretará la forma en que coexistan en el plano vertical, subsuelo, suelo y vuelo como propiedades de distinta naturaleza jurídica.
- La piscina no se permitirá en el ático de las edificaciones debiendo ubicarse en la planta baja del proyecto para no generar impactos en el entorno en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- La ubicación de las instalaciones y la previsión de placas solares deberán quedar ocultas, ordenadas y reducidas al mínimo indispensable para no generar afección a los predios colindantes y al paisaje urbano del BIC Conjunto Histórico.
- La ejecución de las previsiones de ordenación se llevará a cabo de forma asistemática y sin necesidad de instrumento de reparcelación; siendo en el momento de la licencia de obras cuando se materialice la justa distribución de beneficios y cargas de la actuación.
- La monetización del suelo con destino a dotaciones deberá ser valorada y abonada, con ocasión de la aprobación definitiva de la presente Modificación de Elementos, quedando condicionada su publicación en el BOP a la entrega efectiva de la cantidad correspondiente. La monetización de la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico se valorará y abonará con carácter previo a la expedición de la licencia de obras.
- Con respecto al uso hotelero se incluye en la Modificación la misma obligación prevista en el artículo 6.4.2-3 del PGOU Vigente para aquellos hoteles que aumentaron su edificabilidad mediante ED previo a la aprobación del actual Plan General, obligando a mantener el uso de hotel hasta que transcurra un mínimo de doce años desde que dio comienzo la actividad. Este condicionante deberá quedar inscrito en el registro de la propiedad con carácter previo a la expedición de la licencia de obras y se hará constar en el acuerdo de aprobación definitiva de esta Modificación.

13/14

Código Seguro De Verificación	4e3LQ1L3MROIDz1kqkBEow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	13/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MROIDz1kqkBEow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROPUESTA

Habiéndose recabado los informes sectoriales favorables correspondientes a la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte competente en materia de Patrimonio Histórico y de la Dirección General de Aviación Civil competente en materia de Servidumbres Aeronáuticas y comprobadas las pertinentes modificaciones de la documentación técnica en atención a las alegaciones presentadas, que se entienden como estimadas parcialmente según lo expuesto en el presente informe se propone, requerir informe preceptivo y no vinculante la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, de conformidad con lo previsto en el artículo 31.2 C) de la LOUA, que deberá ser emitido en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo, para lo cual se enviará la documentación redactada de oficio, de fecha OCTUBRE 2024 y el documento de ordenación presentado el 7/11/24, de fecha JUNIO 2024, que no introducen modificaciones sustanciales respecto del aprobado inicialmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno el 24 de febrero de 2022.

Una vez emitido el citado informe, y siempre y cuando no haya que introducir cambios en la documentación informada, procederá proponer al Pleno municipal la adopción de los siguientes acuerdos:

- 1º. Estimar parcialmente las alegaciones presentadas en su día por la Comunidad de Propietarios de Cristo de la Epidemia nº 14, por los motivos expresados en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 28 de junio de 2024, del cual se deberá dar traslado a los alegantes.
- 2º. Aprobar definitivamente la 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 y parcelas sitas 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, conforme a la documentación redactada de oficio, de fecha OCTUBRE 2024 y el documento de ordenación presentado el 7/11/24, de fecha JUNIO 2024.

14/14

Significar expresamente además que:

- La publicación en el BOP del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación y de sus ordenanzas, quedará condicionada al abono de la cantidad que resulte de la valoración de la monetización de los suelos de cesión obligatoria con destino a dotaciones y sistemas generales.
- Los aspectos relativos a las instalaciones y la previsión de placas solares, así como de alturas libres entre forjados en el cuerpo edificatorio con fachada hacia calle Cristo de la Epidemia, serán analizadas y valoradas en el trámite de licencia de obras conforme a los criterios indicados en el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión de 8/02/2022 y 20/06/2024.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	4e3LQ1L3MROIDz1kqkbeow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/12/2024 11:07:00
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/12/2024 09:49:14
	Paula Cerezo Aizpún	Firmado	12/12/2024 14:27:31
Observaciones		Página	14/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4e3LQ1L3MROIDz1kqkbeow==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

