

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 29 / 2020_ Mod. Elementos PGOU Pormenorizada nº 34
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

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 informa que:

1. INFORME

- El 27/12/2024 **se remite a la Delegación Territorial** en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, la documentación relativa al expediente que nos ocupa a fin de que fuese emitido informe de conformidad con lo dispuesto en el apartado C) del artículo 31.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), puesto en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Con fecha 24/03/2025 **se recibe informe favorable** emitido por la mencionada delegación territorial competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Si bien se trata de un informe favorable y cuyo carácter es además no vinculante, en el mismo se realizan sin embargo una serie de indicaciones al respecto del documento y su tramitación que pasamos a analizar a continuación:

1/5

1. a) El informe señala diversos aspectos a los que se ha ido dando respuesta en los informes sucesivos emitidos tanto por este Servicio como por el Servicio Jurídico-Administrativo de este departamento. Dado que se trata de temas de carácter jurídico y de tramitación nos remitimos a lo ya expuesto y al resumen que se pueda realizar desde dicho servicio jurídico en la emisión del informe-propuesta de la aprobación definitiva.

Sí queremos mencionar con respecto al trámite de Información al público que el expediente, tal y como reconoce el propio informe emitido por la delegación territorial, tuvo su correspondiente publicación en BOP, su publicación en el diario de mayor difusión de la ciudad y la publicación en el tablón de anuncios electrónicos del Ayuntamiento durante un mes. Ello también supuso la publicación en prensa de un artículo específico en el mencionado diario local, lo que en su conjunto permitió que el expediente que nos ocupa alcanzara a la ciudadanía.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	KvuKVSUDoUhasLMPYamhPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/04/2025 08:36:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/04/2025 16:04:48
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	08/04/2025 15:03:21
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KvuKVSUDoUhasLMPYamhPA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El artículo 36.2.c) 3ª de la LOUA mencionado en el informe de la delegación territorial indica que en la tramitación de modificaciones de Planes Generales que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrase medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle. Lo expuesto anteriormente unido al hecho de haberse presentado dos escritos de alegaciones en tiempo y forma consideramos que confirma el conocimiento que ha podido obtener la ciudadanía de la presente Modificación de Plan General.

1. b) El informe también indica que *los escritos de alegaciones deberán ser informados y contestados*. A este respecto debemos recordar que en el informe técnico emitido por este Servicio emitido el 20/06/2024 se analiza y da respuesta a cada una de las alegaciones presentadas de modo pormenorizado y en el informe de fecha 13/12/2024 que propone la aprobación definitiva del documento se hace de nuevo un resumen de las mismas en el punto 2 del informe, recogiendo expresamente que las alegaciones relativas a cuestiones técnicas se entienden estimadas parcialmente. También se explica que en base a las alegaciones presentadas se solicitó al equipo redactor la modificación del documento, eliminando 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, suprimiendo la posibilidad de poner instalaciones de modo general 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 habiéndose ajustado la altura del casetón. La nueva documentación que se propone para AD 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.

Hemos de aclarar que ninguno de estos cambios se consideran de carácter sustancial, pues no afectan al objeto de la modificación ni a sus deberes y obligaciones con respecto al incremento de techo propuesto, si bien se entienden necesarios en respuesta a las alegaciones presentadas que han sido estimadas, porque con ello se reduce la afección sobre los edificios colindantes producidas por la construcción de los solares hasta ahora vacantes.

2/5

1. c) Con respecto a la aplicación del artículo 55.3) de la LOUA que incluye también el informe de la delegación, y por el cual se opta por entregar el equivalente en dinero como medida sustitutiva de la cesión de los terrenos necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones de los interesados, el informe indica que el documento no cuantifica dicho pago.

En el informe emitido por este Servicio de Planificación el 13/12/2024, en concreto en los apartados 2 y 6 del mismo, se expone pormenorizadamente esta cuestión que puede resumir en lo siguiente:

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. 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.

Por lo que respecta a la valoración de los aproximadamente 220 m² de suelo con destino a dotaciones que han 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.

Código Seguro De Verificación	KvuKVSUDouHasLMPYamhPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/04/2025 08:36:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/04/2025 16:04:48
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	08/04/2025 15:03:21
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KvuKVSUDouHasLMPYamhPA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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:

- Ceder gratuitamente el suelo con destino a dotaciones en proporción al incremento del aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente y que asciende aproximadamente a 220 m²s (141,77 m²s+75,22 m²s = 216,99 m²s).
- 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, lo que supone 54,52m² de suelo.
- Costear y ejecutar la urbanización en los plazos establecidos al efecto y ponerla a disposición del Ayuntamiento una vez finalizada.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas en el planeamiento, una vez que el suelo tenga la condición de solar.

El documento técnico de la Modificación incluye un apartado específico, el 4.10, denominado *Compensación económica sustitutoria de las cesiones de suelo* en el que se recoge efectivamente la opción por aportar la compensación en dinero de los compromisos que se asumen con respecto a las cesiones del suelo y su materialización, que se llevará a cabo según corresponda durante la tramitación y ejecución de las actuaciones.

A este respecto indicar dos cuestiones. Por un lado mencionar que el documento aportado por el interesado así como los informes emitidos desde este Servicio, hacen ahora referencia al articulado correspondiente de la LISTA y de su Reglamento pues según lo expuesto en los informes jurídicos y técnicos emitidos, este expediente inició su tramitación bajo la vigencia de la LOUA pasando a aprobarse inicialmente con la LISTA recién publicada. En atención al régimen transitorio establecido en la misma, correspondía su aplicación directa salvo en las reglas del procedimiento y el régimen de competencias. Es por ello que la demilitación de una actuación de dotación en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) pasó a ser una actuación de transformación urbanística de mejora urbana delimitando para ello una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU) si bien tanto una normativa como la otra cuentan con articulado equivalente con respecto a los deberes y derechos de los propietarios del suelo para este tipo de actuaciones. En este sentido, tanto los informes como el documento técnico incluyeron que "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".

La segunda cuestión que queremos mencionar es que, con respecto al suelo con destino a dotaciones que se debe ceder en proporción al incremento del aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente, se ha detectado una errata en algunos informes y partes del documento realizado de oficio. Si bien la suma de ambas cantidades es 216,99 m²s, en algunos apartados se recogía que *asciende a 220 m²s aproximadamente*. Sin embargo, en otros puntos de algunos informes y documentación se omite la palabra *aproximadamente* por ello, donde diga 220 m²s debería poner *216,99 m²s* o bien recuperar la aclaración: *aproximadamente 220 m²s (141,77 m²+75,22 m² = 216,99 m²s)*.

En consecuencia, a la documentación redactada de oficio se le incorpora en la Ficha Urbanística ese dato corregido (sustitución de 220m²s por 216,99 m²s) y en la documentación aportada por el interesado el texto normativo lo incluye correctamente por lo que se mantiene como está.

3/5

Código Seguro De Verificación	KvuKVSUDoUhasLMPYamhPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/04/2025 08:36:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/04/2025 16:04:48
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	08/04/2025 15:03:21
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KvuKVSUDoUhasLMPYamhPA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. d) Finalmente, y con respecto a cuestiones técnicas, el informe emitido por la delegación territorial competente en urbanismo indica que *el documento aportado debería incluir la documentación gráfica sustitutiva de la del PGOU vigente, que contenga las determinaciones aplicables resultantes de la innovación*. Habiéndose comprobado que dicha documentación gráfica solo se incluye en la Ficha urbanística creada al efecto de esta modificación, se ha optado por incluir en el documento redactado de oficio, tres nuevos planos que son el Estado Actual y el Estado propuesto del ámbito sobre el plano P.2.1 de Calificación, Usos y Sistemas, y la delimitación sobre la Ortofoto del ámbito.

2. 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 Aprobación Inicial (AI) se requiere al interesado para que aporte la documentación técnica debidamente adaptada a la nomenclatura y clasificación de suelo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (LISTA). 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 ahora para su aprobación definitiva, da cumplimiento a todo lo expuesto en los informes anteriores emitidos por este Servicio e incorpora el resultado de los informes sectoriales emitidos, quedando recogidos dichos informes favorables como anexos a la documentación que se propone para Aprobación Definitiva. Esta documentación se complementa además con la Memoria y la ficha urbanística redactadas de oficio que se actualizan con respecto a lo aprobado inicialmente y según lo expuesto en el presente informe y se fechan como MARZO 2025.

4/5

De todo lo anterior, conforma por tanto el presente expediente la siguiente documentación:

Redactado de oficio y fechado MARZO 2025:

- Memoria y Planos 01, 02 y 03.
- Ficha Modificación de Elementos PGOU 2011. Modificación nº 34
- 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

También forma parte de la documentación, según lo solicitado para la Aprobación Inicial, el apartado de *Resumen de Compensaciones y Mejoras* que hace un análisis de los aspectos positivos que supone esta Modificación de Elementos del Plan General. Se incorpora también como Anexo, la *Memoria-Resumen* redactada durante el trámite de Impacto en la Salud.

Código Seguro De Verificación	KvuKVSUDoUhasLMPYamhPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/04/2025 08:36:47
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/04/2025 16:04:48
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	08/04/2025 15:03:21
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KvuKVSUDoUhasLMPYamhPA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Finalmente indicar que el conjunto de la documentación cumple 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*.

3. PROPUESTA

Habiéndose recibido 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, emitido en sentido favorable. Y tras las explicaciones realizadas a las indicaciones incluidas en el mismo, que han supuesto la incorporación a la documentación redactada de oficio de tres planos en los que queda delimitado el ámbito de esta Modificación del PGOU. Puesto que ello no supone cambios sustanciales de la documentación aprobada inicialmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno el 24 de febrero de 2022. Y de acuerdo a lo expuesto en el presente informe complementario y al emitido para aprobación definitiva el 13/12/2024, **se propone la aprobación definitiva de la Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU**, por la que se 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.

La documentación que se somete a aprobación definitiva es la redactada de oficio, fechado a MARZO 2025 y el documento de ordenación que la complementa presentado el 7/11/2024, fechado a JUNIO 2024.

Solicitar al Servicio de Valoraciones de esta Gerencia la emisión de informe sobre la valoración de la monetización de los suelos de cesión obligatoria con destino a dotaciones y sistemas generales, que asciende a 216,99 m²s. Dicho informe complementa al emitido por ese Servicio tras la aprobación inicial de fecha 09/06/2022.

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

5/5

Código Seguro De Verificación	KvuKVSUDoUhasLMPYamhPA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	09/04/2025 08:36:47
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	08/04/2025 16:04:48
	Paula Cerezo Aizpún		Firmado	08/04/2025 15:03:21
Observaciones			Página	5/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/KvuKVSUDoUhasLMPYamhPA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

