

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA

PL 29-2020

Nº 34

RENOVACION URBANA Y APERTURA VIARIA
ATU-MU-O-C.1 "PASAJE TRIGUEROS"

Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana. Ordenada

MEMORIA

Documento Aprobación Definitiva

MARZO 2025



INDICE

A. MEMORIA

- DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA LA PRESENTE ME PGOU
- FICHA DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA

1. MEMORIA de INFORMACIÓN y DIAGNÓSTICO

- 1.1 Objeto de la Modificación de Elementos
- 1.2 Ámbito de la Modificación de Elementos y Titularidad de los Terrenos.
- 1.3 Antecedentes Administrativos.
- 1.4 Planeamiento Urbanístico de Referencia. Normativa Aplicable.

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN e INFORMACIÓN PÚBLICA

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1 Modificación Propuesta
- 3.2 Innovación y su tramitación

4. MEMORIA ECONÓMICA

5. MEMORIA de GESTIÓN

- 5.1 Obligaciones urbanísticas que debe de asumir la propiedad del suelo
- 5.2 Sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de la Modificación
- 5.3 Otras obligaciones que asume la propiedad con respecto al uso del inmueble que se ejecute

6. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 1.1 Datos de la Propuesta

C. CARTOGRAFÍA

- Plano 01:
- Plano 02:
- Plano 03.

D. Ficha Urbanística ATU-MU-O-C.1" Pasaje Trigueros"

E. RESUMEN EJECUTIVO

Se remite al redactado y aportado por el interesado.

A. MEMORIA

La Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación de Málaga 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 , así como en la continuación del Pasaje Trigueros, se redacta a partir de la propuesta presentada a instancias de CPS Integración de Recursos S.L., propietaria actual de las parcelas afectadas, en base al documento técnico redactado por el despacho Basso S.L., Marcos Rogel Berghänel, arquitecto, y por el despacho Gómez-Villares y Atencia Abogados y Fechado en MARZO 2022 (documento de AI) y JUNIO 2024 (documento de AD).

- DOCUMENTACIÓN

Conforma el presente expediente la siguiente documentación:

Redactado de oficio y fechado MARZO 2025:

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

Aportado por el interesado:

- o **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.

FICHA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU

Nº: 34

TÍTULO: Renovación Urbana y Apertura Viaria.
Delimitación de ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"

SITUACIÓN: **Ámbito de Suelo Urbano sobre el que se delimita una**
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA
URBANA_ORDENADA

PLANOS QUE AFECTA:

Nº	PLANO	
P.1.1.	Clasificación del suelo	
P.1.2.	Categorías del suelo	
P.1.3.	Usos, densidades y edificabilidades globales	
P.1.4.	Protecciones estructurales. Edif. Arq. Vegetación	
P.1.6.	Gestión. Áreas Reparto en Suelo Urbanizable	
P.1.7.1.	Suelo No urbanizable	
P.1.7.2.	SNU. Protecciones Arqueológicas	
P.2.1.	Calificación, Usos y Sistemas	X
P.2.3.	Gestión, Áreas de Reparto en Suelo Urbano	
P.2.5.	Protecciones Medio Urbano. Edif. y vegetación	
P.2.9.	Alineaciones, Alturas y Rasantes	

NORMATIVAS, FICHAS, Y CATÁLOGOS AFECTADOS

		TÍTULO, CAPÍTULO, SECCIÓN, ARTº, FICHA, PÁGINA
M	Memoria	
N	Normativa	
F	Fichas	Se crea nueva Ficha ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"
C	Catálogos	

1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO

1.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS

- El presente documento forma parte de la Innovación del PGOU Vigente que 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*.

- La intención es edificar los actuales solares que rodean el inmueble protegido con Protección Arquitectónica de Grado I, así como realizar la apertura viaria como continuación del actual Pasaje Trigueros tal y como prevé el PEPRI Centro, así como el vigente Plan General.

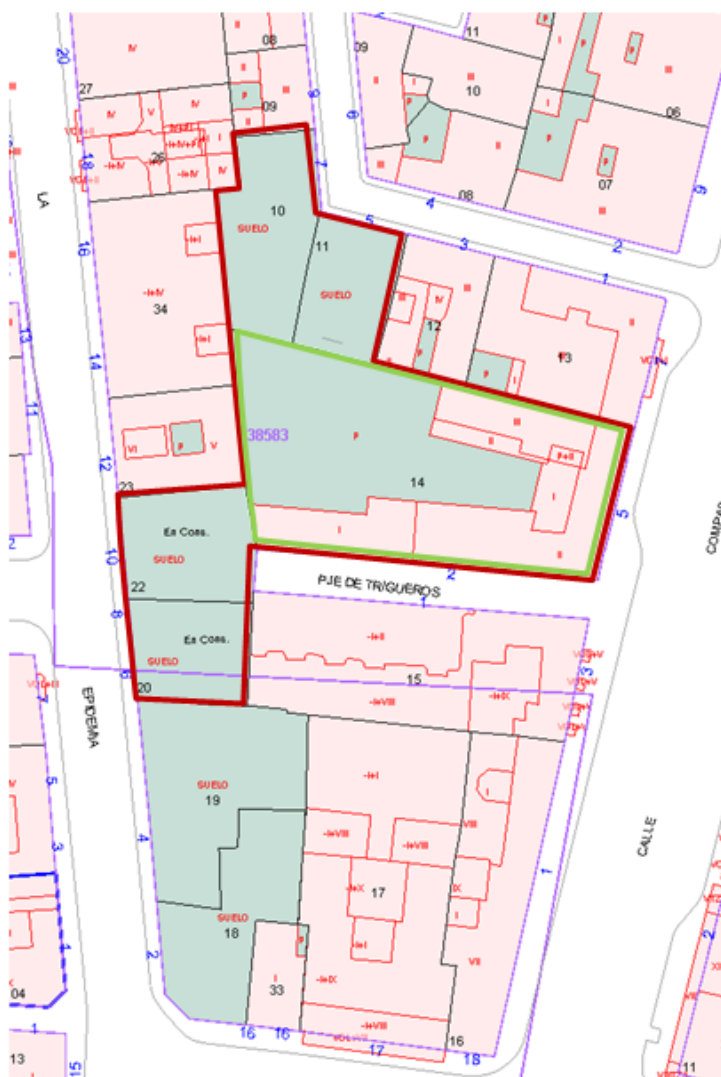


1.2 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS Y TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

Las parcelas sobre las que se tramita el presente documento pertenecen a un único propietario, actualmente a **la entidad mercantil C.P.S Integración de Recursos, S.L.** La superficie total del ámbito asciende a 1.268,08 m²s según los datos catastrales.



Dirección postal	Referencia Catastral	Edificio/Solar	Superficie
Cl Compás de la Victoria nº 5	3858314UF7635N0001	Edificio	706,00 m ² s
Cl Hernando de Zafra nº 5	3858311UF7635N0001EP	Solar	117,59 m ² s
Cl Hernando de Zafra nº 7	3858310UF7635N0001	Solar	180,25 m ² s
Cl Cristo de la Epidemia nº 10	3858322UF7635N0001WQ	Solar	143.51 m ² s
Cl Cristo de la Epidemia nº 6-8	3858320UF7635N0001UQ	Solar	120.71 m ² s



El ámbito al que afecta este documento corresponde a las parcelas marcadas en rojo, donde se propone construir el hotel de 5 estrellas GL objeto de este informe. El proyecto toma como cuerpo principal el inmueble existente en **Cl Compás de la Victoria nº 5** (marcado en verde), un edificio incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro con protección **Arquitectónica Grado I**, al que añade los solares colindantes tanto por el Norte como por el Sur-Oeste. Ejecutando en este caso la apertura viaria con carácter peatonal que da continuidad al actual Pasaje Trigueros. Tal y como se expondrá detenidamente en los puntos sucesivos, **la apertura viaria del Pasaje Trigueros** se prevé en el documento del PEPRI Centro mediante una **Unidad de Ejecución**.

1.3 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

- Si bien el Pasaje Trigueros y su entorno han dado lugar a diversos expedientes, se incluye a continuación únicamente lo relativo a la Información Urbanística que derivó en esta Innovación del PGOU:

Expediente IU 1049-2019.

- Con fecha **13 de diciembre de 2019** se presenta documentación de *"Propuesta de Construcción de un Hotel en la calle Compás de la Victoria nº 5"* suscrita por arquitecto, al objeto de realizar **consulta urbanística previa a una Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico** para ubicar un **hotel de 5 estrellas Gran Lujo** en el edificio protegido sito en calle **Compás de la Victoria nº 5**, actualmente con el uso de **Restaurante Montana**, y algunas de las fincas colindantes. Entre las fincas colindantes que conforman el ámbito se encuentran las parcelas de **la Unidad de Ejecución delimitada por el PEPRI Centro** para ejecutar la **apertura viaria peatonal del Pasaje Trigueros** que pretende conectar el Compás de la Victoria con la calle Cristo de la Epidemia del *Centro Histórico* de la ciudad de Málaga.
- El **25 de mayo de 2020** se emite informe a dicha documentación indicando que se debía presentar como Innovación por ser necesario el aumento del aprovechamiento objetivo, así como diversas determinaciones a tener en consideración.

Expediente ME PGOU 29-2019.

- Dado que previo a la emisión de informe se habían ido manteniendo reuniones y conversaciones con los interesados, éstos **presentaron documento de Innovación del PEPRI Centro** con el mismo objeto el **21 de mayo de 2020**.
- El 16 de junio se presenta documentación fotográfica del estado actual del inmueble como complemento a la documentación anterior.
- El **7 de septiembre se emite informe favorable** del Negociado de Topografía y Cartografía.
- Dicha documentación se informa el **7 de agosto de 2020** indicando una serie de subsanaciones entre ellas la necesidad de presentar la innovación como una *Innovación-Modificación del PGOU* por tratarse de una Actuación de Dotación que desconsolida el suelo.
- El **15 de septiembre de 2020** se presenta escrito alegación que se responde mediante informe de fecha 17 de noviembre de 2020.



- El **30 de noviembre de 2020** se presenta nuevo documento técnico que subsana las cuestiones anteriores.
- El **5 de abril de 2021** se solicita informe al Servicio de Valoraciones de esta Gerencia de las cuestiones de su competencia. Se recibe informe de respuesta el **7 de mayo de 2021**.
- El **24 de mayo de 2021** se emite nuevo informe para solicitar subsanación de la documentación adjuntando el informe del Servicio de Valoraciones.
- El **16 de junio de 2021** se presenta nueva documentación subsanada. Junto con dicha documentación se presenta escrito-alegación al informe de valoraciones.
- Con fecha **30 de julio del 2021** se emite informe técnico que propone, previo a los trámites jurídicos y administrativos que sean oportunos, someter a aprobación inicial el documento.
- Con fecha **10 de septiembre del 2021** recae aprobación por Junta de Gobierno Local al Proyecto de Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU
- El **13 de septiembre del 2021 se remitió** el documento a la Secretaría General del Pleno, a fin de que lo trasladase a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda, abriéndose un **plazo de cinco días para la presentación de enmiendas** en la citada Comisión.
- El **17 de septiembre del 2021** se presenta por el promotor del expediente una memoria explicativa del proyecto según el artículo 13.3º del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía* en relación a las posibles afecciones sobre la salud de la ciudadanía, que se remite con **fecha 27 de septiembre del 2021** a la **Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía** junto con el Modelo recogido en el Anexo IV del mismo dentro del trámite de Consultas Previas al que se refiere el mencionado artículo 13º.

En respuesta a dicha solicitud el **13 de octubre del 2021** se recibe informe de la Consejería de Salud y Familias. En él se expone que " (...) la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud." Todo ello siempre que: *la información aportada sea veráz, no se haya aprobado dicho documento inicialmente a la firma del informe y se incluya dentro de la presentación de la documentación para Aprobación Inicial una copia de la memoria resumen* presentada en dicha Consejería.

- El **21 de septiembre del 2021** se recibe por parte del **Grupo Municipal Adelante Málaga-Podemos una enmienda** al mencionado Acuerdo de la JGL.



- Con fecha **22 de noviembre de 2021** se emite informe técnico desde este Servicio en el que se da respuesta a la enmienda presentada por el Grupo Adelante Málaga-Podemos y se propone la aprobación inicial del documento que nos ocupa. Indica a su vez que previo a la apertura del trámite de información al público se deberá aportar documento que subsane las cuestiones recogidas en el informe de fecha 30 de julio de 2021 así como otras cuestiones derivadas del informe de Impacto en la Salud y de la propia enmienda presentada.
- Con fecha **23 de noviembre de 2021** se realiza informe propuesta y se remite el expediente a la **Secretaría General de este Ayuntamiento** el 30 de noviembre de 2021 para informe preceptivo. Sin embargo el 4 de enero de 2022 se recibe informe en el que se indica, entre otras cuestiones, que antes de proceder a la aprobación inicial del documento deben subsanarse todas las cuestiones pendientes a nivel documental.
- De modo paralelo se había presentado por parte del interesado, el día **20 de septiembre de 2021**, **nueva documentación** que incluía las cuestiones solicitadas a subsanar previo al trámite de información al público (según informe técnico de fecha 30-07-2021), sin embargo no consta en este Departamento la documentación completa de ese momento. Finalmente el **28 de diciembre de 2021** se presenta la documentación de nuevo, añadiendo a las cuestiones ya subsanadas, las incorporaciones solicitadas desde el mes de septiembre hasta esa fecha, al objeto de poder proceder a la Aprobación Inicial y el posterior trámite de Información al Público.
- Con fecha **24 de febrero del 2022** se acuerda, en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento, la aprobación inicial de la documentación fechada como **Diciembre 2021** junto con la **redactada de oficio** con fecha **Enero 2022**, solicitándose que se adapte a la nueva ley urbanística de Andalucía, la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, conocida por su acrónimo LISTA.
- El 11 de marzo del presente 2022 se presenta documentación subsanada y adaptada a la nueva ley urbanística, LISTA.

La **documentación de la Innovación aportada por el interesado y fechada como JUNIO 2024** es la que acompaña a esta documentación redactada de oficio que se ha adaptado a la LISTA y que ahora se propone para su aprobación definitiva.

1.4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. NORMATIVA APLICABLE

El Plan General de Ordenación Urbana vigente (PGOU-2011), define el ámbito de planeamiento donde se encuentran las parcelas como PAM-C PEPRI (83)M, que fue desarrollado mediante *Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Centro Histórico*, en adelante PEPRI Centro. El PGOU 2011 añade algunas modificaciones, pero no le afectan a estas parcelas en concreto.

Por otra parte su calificación es la de residencial de densidad media, con ordenanza de aplicación *Ciudad Histórica* según plano P.2.1 “*Calificaciones, Usos y Sistemas*” del vigente PGOU 2011.

Es necesario apuntar que todas las parcelas del ámbito de actuación están incluidas en el **Conjunto Histórico del Centro de Málaga** (incoado Bien de Interés Cultural por Resolución de 18-07-1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril. -BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012) y el edificio principal de la propuesta, tal y como se ha indicado, forma parte del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro.

Con respecto a la legislación urbanística resulta relevante advertir que en fecha 23 de diciembre de 2021 entra en vigor la nueva ley urbanística de Andalucía, la ***Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía***, conocida por su acrónimo **LISTA**, derogando expresamente, entre otras, la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)*, normativa vigente en el momento de la redacción de la presente Modificación del Plan General.

En base a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, relativa a los planes e instrumentos en tramitación a la entrada en vigor de la Ley, el expediente continuó tramitándose conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias vigente hasta ese momento, es decir, conforme a la LOUA, ya que el Proyecto de Modificación del PGOU fue aprobado por la **Junta de Gobierno Local el 10 de septiembre de 2021**.

En todo caso, sí se ha adaptado el documento a la nomenclatura de la LISTA en el sentido de que, la actuación que se tramita no será una Actuación de Dotación que desconsolida el suelo urbano como preveía la LOUA, sino una **Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana**, definida y regulada ahora en los artículos 24º y 27º de la LISTA, ya que la LISTA no establece categorías del suelo urbano como hacía la LOUA. Este último artículo establece que deberán venir suficientemente motivadas y justificadas, cuestión que ya se cumple en la última documentación aportada que acompaña al presente documento y que definirán un Área Homogénea, cuestión que también queda resuelta.

A su vez todas las alusiones al articulado de la LOUA se han actualizado con respecto a la nueva ley urbanística. En este sentido, dentro del **Régimen de las Actuaciones de Transformación Urbanística**, los *Deberes de las Actuaciones de Mejora Urbana* vienen expresamente recogidos en el **artículo 28º** y son equivalentes a los ya contemplados en la documentación que conoció la Junta de Gobierno Local y en la documentación que ahora acompaña a ésta que se redacta de oficio por lo que se trata únicamente una adaptación de la nomenclatura, sin establecer distinción de categoría de Suelo Urbano.

Por otro lado, el instrumento de ordenación urbanística detallada que delimita, ordena y programa este tipo de actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana es el **Estudio de Ordenación**, tal y como dice el artículo 69º de la LISTA. No obstante, y dado que el presente expediente empezó a tramitarse como Modificación Puntual de Elementos del PGOU-2011, como tal ha continuado, si bien, la documentación que se somete a aprobación definitiva incorpora todas y cada una de las determinaciones que son propias del citado instrumento de ordenación detallada. En conclusión, el presente expediente tiene por objeto una innovación del Plan General con el establecimiento, a su vez, de la correspondiente ordenación detallada en el ámbito afectado.

En relación al **contenido documental de conformidad con la LISTA**, se considera completo habiéndose adaptado la denominación de los apartados a lo especificado en el **artículo 62º de la LISTA**.

Esta documentación técnica redactada de oficio se ha adaptado a los contenidos y clasificación del suelo de la LISTA; de esta forma, la ficha del suelo urbano no consolidado **SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"** a que se refería la documentación informada el 30 de julio de 2021, se sustituye ahora, por la que delimita y ordena una actuación de transformación urbanística de mejora urbana denominada **ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"**.

Según el artículo 27º.3 de la LISTA y 47º del Reglamento, en este tipo de actuaciones se delimitará un **área homogénea**, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación; dicha área, que podrá ser continua o discontinua, incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener. En el caso que nos ocupa, el área homogénea coincide con el ámbito de la Modificación.

Finalmente, y con respecto a la **Gestión** indicar que el documento se ha adaptado y se atiene a lo dispuesto por el **artículo 109º de la LISTA** relativo a los *Ámbitos de las actuaciones asistemáticas* y sucesivos, con su correspondiente desarrollo reglamentario. 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.

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 144.1 b) del Reglamento); en el caso que nos ocupa, mediante la monetización de las citadas cesiones.

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN AL PÚBLICO

En relación a la *Memoria de Participación e Información al público* al tratarse como ya se ha mencionado de un procedimiento ya iniciado con la ya derogada LOUA, no procedería su inclusión con carácter previo a la Aprobación Inicial, tal y como no exigía el artículo 19º de la LOUA, debiendo no obstante este documento, recoger dicho apartado una vez se haya realizado el trámite de información al público.

Cabe recordar eso sí, que con fecha 10 de septiembre del 2021 recae aprobación por Junta de Gobierno Local al Proyecto de Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU y que, posteriormente, el **13 de septiembre del 2021 se remitió** el documento a la Secretaría General del Pleno, a fin de que lo trasladase a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Ordenación del Territorio y Vivienda, abriéndose un **plazo de cinco días para la presentación de enmiendas** en la citada Comisión.

El 21 de septiembre del 2021 se recibe por parte del Grupo Municipal Adelante Málaga-Podemos una enmienda al mencionado Acuerdo de la JGL.

En respuesta a las enmiendas formuladas se incluye un nuevo apartado en la Memoria Justificativa:

***Apartado 4.9** Mejoras aportadas por la modificación del PGOU que propone esta Iniciativa.*

Se ha dado respuesta a esta petición incluyendo el apartado solicitado, así como ampliando en varios puntos la justificación de cada una de las actuaciones que supone esta Modificación.

A continuación, y a tenor de lo previsto en el artículo 102º del Reglamento General de la LISTA, tras la aprobación inicial del documento, se ha sometido el documento al trámite de información al público durante 20 días, al objeto de que los ciudadanos puedan manifestar su opinión estando también la documentación a disposición del público en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Durante este **periodo de información al público del documento**, que tuvo 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 técnico municipal 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 técnico municipal de fecha 20/06/2024 y se enumeran en el apartado B. Normativa de esta Memoria.

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.

De modo paralelo al trámite de información al público se recabaron **los correspondientes 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**.

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:

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 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 Cl 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 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 técnico municipal 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:

- 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 municipal emitido el 20/06/2024 se incluyen algunas imágenes de las soluciones aportadas.

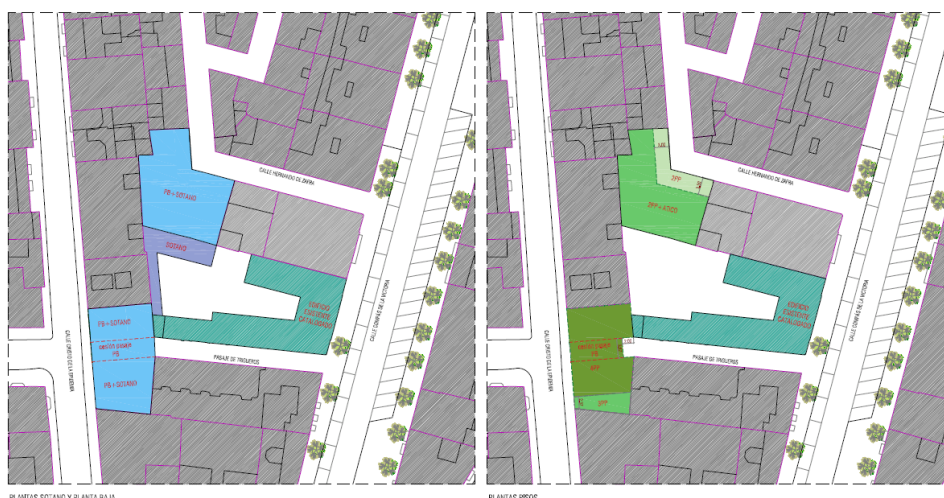
En la documentación presentada el 28/06/2024 se entendían por tanto cumplimentados los aspectos solicitados en el informe emitido por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, por lo que se remitió a la Delegación en Málaga de dicha consejería para su análisis, valoración e informe_sobre los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

Previo a la aprobación definitiva de la presente Modificación del Plan General se someterá al 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.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 MODIFICACIÓN PROPUESTA

Tal y como se ha expuesto en puntos anteriores **la propuesta plantea la transformación del actual restaurante *Montana* en un futuro hotel** que, dado su carácter de inmueble protegido, **mantendría tanto el valor patrimonial del inmueble como el jardín trasero como espacio libre** del propio hotel. Hacia el Norte se completa la propuesta añadiendo dos parcelas colindantes con el jardín y con fachada a la calle Hernando de Zafra, planteándose sobre ambas un volumen edificatorio de PB+2+A. Dado que dicha vía por ancho de calle tendría una altura permitida por ordenanza de PB+2 como recoge el propio documento, se le añadiría una planta ático que, sin embargo, no generaría medianeras vistas en ninguno de sus costados. Este volumen se apoya sobre medianeras existentes y sobre las traseras de los inmuebles residenciales de calle Cristo de la Epidemia.



El cuerpo edificatorio de Hernando de Zafra se comunicaría a través de un pasillo en el sótano -1 con **otro segundo cuerpo de nueva planta que se propone sobre los solares de calle Cristo de la Epidemia**, resolviendo a su vez la **apertura viaria peatonal del Pasaje Trigueros**. Este segundo cuerpo edificatorio con fachada a calle Cristo se propone de PB+4, adosándose a la medianera existente en el edificio de viviendas de calle Cristo de la Epidemia nº 12, que también añade una planta más (PB +4) a las que corresponden a esta calle (PB+3). Es necesario mencionar que esta planta cuarta se separa de la parcela colindante, Cristo de la Epidemia nº 4, con objeto de no generar una nueva medianera.

La apertura de la continuación del Pasaje se plantea casi con la misma directriz que el actual pasaje si bien se gira ligeramente para adecuarse a las fachadas existentes en la calle Cristo de la Epidemia.

Con respecto al uso de hospedaje, la Ficha del Catálogo de Edificios del PGOU no impide este uso si bien, el Criterio de Interpretación del artículo 16º del PEPRI (PL16/2014) establece que los usos permitidos por las fichas lo serán de modo indicativo, en la medida que no afecten al inmueble en los elementos y valores que dieron lugar a su protección. En este caso esa cuestión se tiene en cuenta en la normativa que se propone.

3.2 INNOVACIÓN Y SU TRAMITACIÓN.

La implantación del hotel de cinco estrellas que se pretende junto con la rehabilitación del inmueble conlleva necesariamente la tramitación de una Innovación del planeamiento como Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, según lo recogido en los artículos 24º y 27º de la LISTA, debido a la propuesta de plantear un aumento de la edificabilidad que le corresponde al ámbito.

Esto supone:

1. Con respecto al uso y a la ordenanza que le es de aplicación

La implantación del hotel ha ajustado el aumento de techo y vuelve a lo propuesto en documentos anteriores. Ahora se plantea un aumento de 545,24 m²t que se produciría *de techo calificado de RESIDENCIAL con ordenanza de Ciudad Histórica y aplicado al uso alternativo de hospedaje*. Por lo tanto no implica cambio de la calificación ni del uso previsto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior que regula la zona.

2. Con respecto al tipo de Innovación que se propone

El aumento de la edificabilidad sobre la prevista para el ámbito por el PEPRI Centro coincidiría en este caso con el aprovechamiento objetivo por lo que el incremento de éste sería también

de 22.76%, siendo necesario plantear una **ACTUACIÓN DE DOTACIÓN**, ahora una **ACTUACION URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA** en base a los artículos 24º y 27º de la LISTA para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento así como mantener la proporción de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

La innovación, dado que se trata de una renovación urbana completa, se tramita como innovación **ordenada**, es decir con ordenación pormenorizada por tanto incluye la ordenación volumétrica propuesta así como la determinaciones normativas previstas para el ámbito por lo que, una vez aprobado, se podría proceder a solicitar licencia directa conforme a este documento.

- Este documento da por tanto lugar a la delimitación de un nuevo ámbito que sería una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana que se denomina **ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"** que coincide con el ámbito que nos ocupa.

4. MEMORIA ECONÓMICA

Con respecto a la justificación económica el Reglamento General de la LISTA a través de su artículo 85º establece la necesidad de incluir, en función del alcance y la naturaleza de los instrumentos de ordenación urbanística una *"Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo."*

A efectos de dar cumplimiento a su vez al apartado 5 del artº 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana indicar que la presente modificación del Plan General ha incluido en la documentación aportada por el interesado un apartado V específico dentro del Documento 1: de Memoria Económica que incluye tanto Estudio Económico Financiero como Informe de Sostenibilidad Económica como Memoria de Viabilidad Económica.

5. MEMORIA de GESTIÓN

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

En la primera documentación relativa al expediente que nos ocupa se hacía referencia 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 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 otra 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:

$$0,13795 \times 545.24 \text{ m}^2\text{c} = 75.22 \text{ m}^2 \text{ de dotación de SG.}$$

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 contará con informe favorable de los servicios técnicos municipales

Respecto a las valoraciones indicar que, 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, como más adelante se indicará.

Por lo que respecta a la valoración de los aproximadamente 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 139º.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 aproximadamente a 220 m²s (141,77 m²s+75,22 m²s = 216,99 m²s).

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 m²t lo que supone 54,52m²t de suelo.

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.

- **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 PEPRI-Centro afectando a varias fincas de calle Cristo de la Epidemia, pero que no llegó a desarrollarse. Tal y como exponen. 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.

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 54,52 m² de suelo urbanizado donde se localiza el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que genera la actuación; importe que deberán ser concretada por el Servicio de Valoraciones de este Departamento en el momento de su abono (el abono de la cantidad correspondiente a la monetización de los aproximadamente 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:**

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.

6. IMPACTO EN LA SALUD

Con respecto a la legislación en materia de Salud en el ámbito estatal la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, en el capítulo VII del Título II estableció por vez primera que las Administraciones Públicas deberían someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud. En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública, regula en su Título II la Evaluación de impacto en la salud. En desarrollo de esta ley el Decreto 169/2014 tiene por objeto establecer el contenido y la metodología de la Evaluación del Impacto en la Salud. Es en su Art.3 donde se establece el Ámbito de aplicación, dentro del que se encuentran los Instrumentos de ordenación urbanística general, así como sus innovaciones (art. 3.b) 1ª).

Trámite de consultas previas

El artículo 13 del Decreto 169/2014 regula las consultas previas y cribado, de esta forma el Ayuntamiento puede consultar si un instrumento ha de someterse a evaluación de impacto en la salud, antes de empezar la tramitación y sin necesidad de tener que elaborar el documento de valoración de impacto en la salud, si bien, deberá formalizar la solicitud según el Modelo recogido en el Anexo IV del Decreto y seguir el trámite indicado en el citado artículo 13.

Documentación

En cumplimiento del Decreto de 169/2014 de 9 de diciembre (BOJA núm.243 de fecha 15 de diciembre de 2014.) esta administración remitió a la Consejería de Salud y Consumo la documentación necesaria para la realización del trámite de consultas previas, adjuntando el necesario Anexo IV, así como la Memoria-Resumen de la actuación con el contenido mínimo recogido en los arts. 12.2 y 16.2. aportado por el promotor con fecha 17/09/2021 y tras haber sido aprobado el Proyecto de la Modificación del PGOU que nos ocupa.

El 13/10/2021 se recibe informe emitido desde la mencionada delegación territorial el 07/10/2021 en el que se indica que

"(...) Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta Dirección General, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- *Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.*
- *Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.*

La comprobación de estas condiciones se efectuará por parte del órgano que tramite la innovación, para lo que será necesario la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen."

Tanto la documentación que obtuvo aprobación inicial como la que ahora se propone para su aprobación definitiva da cumplimiento a lo requerido por la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía.

B. NORMATIVA

En el documento aportado por el interesado se ha definido de modo exhaustivo las determinaciones normativas a las que deberá acogerse el ámbito que nos ocupa si bien se incluye a continuación un resumen de las mismas:

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Urbano consolidado + Actuación de Transformación Urbanística
Ámbito de Planeamiento	PAM-C PEPRI (83)M PEPRI CENTRO
Denominación del expediente	ME PGOU Pormenorizada Compas de la Victoria 5 y otras _ PL29/2020 Objeto: Tramitar una ME PGOU para proponer una actuación de mejora urbana, (ahora Actuación de Mejora Urbana) por incremento de aprovechamiento que permita, mediante la renovación urbana del entorno, la implantación de un Hotel sobre inmueble protegido y cuatro solares colindantes, llevando a cabo la apertura viaria del Pasaje Trigueros.

Estado y uso actual de la parcela	El ámbito está conformado por el inmueble de CI Compás de la Victoria nº 5 y cuatro parcelas que son actualmente solares sin uso.
Uso Global / Pormenorizado Uso Propuesto	RESIDENCIAL / Residencial En aplicación Art. 12.4.7-6_PGOU 2011 uso Hospedaje como uso alternativo. Hotel 5 estrellas GL
Ordenanza de Aplicación	Ciudad Histórica. PEPRI Centro
Protecciones / Catalogaciones	El inmueble de CI Compás de la Victoria nº 5 cuenta con protección arquitectónica Grado I. (zona II. Edif 104 del Catálogo del PEPRI Centro) Los solares se encuentran en el Cjto. Hco. del Centro (incoado BIC por Resolución de 18-07-1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril.-BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012)
Superficie del ámbito	CI Compás de la Victoria nº 5 706,00 m²s Según Catastro 722 m² según doc CI Hernando de Zafra nº 5 117,59 m²s Según Catastro CI Hernando de Zafra nº 7 180,25 m²s Según Catastro CI Cristo de la Epidemia nº 10 143,52 m²s Según Catastro CI Cristo de la Epidemia nº 6-8 120,72 m²s Según Catastro Total 1.268,08 m² s Según Catastro 1.284,08 m²s Según Documento e informe favorable del Negociado de Carto y Topografía (7-9-2020)
Superficie techo CI Compás de la Victoria 5	648,98 m² t según licencia concedida OM 2002/34 (590 m² según Ficha Catálogo 647 m² según Ficha Catastral)
Techo máximo permitido	No lo fija el PEPRI ni el PGOU. Debe cumplir los art 12.4.3 y 12.4.4 con respecto a las alturas máx. y los patios mínimos. El cálculo teórico, recogido en el documento es: 2.396 m²t El documento plantea aumentar la edificabilidad en: 545.24 m²t Edificabilidad total permitida para el ámbito: 2.941,24 m²t
Alt. máx permitida Alturas propuestas	CI Cristo de la Epidemia PB + 3 según Artº 7 PEPRI Centro - CI Hernando de Zafra PB + 2 según Artº 7 PEPRI Centro - CI Cristo de la Epidemia PB + 4 según documento - CI Hernando de Zafra PB + 2 + A según documento - (+ 2 plantas de sótano)
Ocupación máxima perm Ocupación propuesta / Patios propuestos/ Bajo rasante	Patios obligatorios según Art. 12.4.4 del PGOU 2011 El inmueble protegido y su jardín mantienen la ocupación existente dado su grado de protección. En el volumen de Hernando de Zafra se plantea un pequeño patio en la parte trasera que cumple como patio de ventilación según Artº 12.2.37-6 En el volumen de Cristo de la Epidemia no son necesarios patios. Salvo el tramo del pasaje en la PB el resto plantea ocupación 100% Se permite un paso por el bajo rasante de la parcela de calle Compás de la Victoria nº 5 que une ambas actuaciones en calle Cristo de la Epidemia con calle Hernando de Zafra.
Alineaciones	No está afectado por cambio de alineaciones. Se mantienen las originales salvo la apertura viaria prevista como se ha comentado tanto en el PGOU del 1983 como en el PEPRI original como una apertura viaria excepcional y delimitada como tal mediante Unidad de Actuación.
Sector nueva creación	ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros" Actuación Urbanística de Mejora Urbana artº 24 y 27 LISTA
Gestión	Asistemática.

Iniciativa	Privada
Servidumbres Aeronáuticas	Está afectado por las Servidumbres Aeronáuticas según el plano I.5.6.2 "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas" del PGOU 2011.
Aparcamiento	Según el artículo Art. 6.7.4 del PGOU 2011 Vigente se deberán prever en el subsuelo las plazas de aparcamiento correspondientes. Se proponen dos plantas de sótano. Esta cuestión es competencia del Departamento de Licencias de esta GMU.

Por otro lado, a modo de resumen y en base a lo expuesto en la presente memoria y de lo recogido en el documento aportado por el interesado, tramitado conjuntamente, 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 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 (LISTA), 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 resume, 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%.

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.**

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 entendiéndola 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

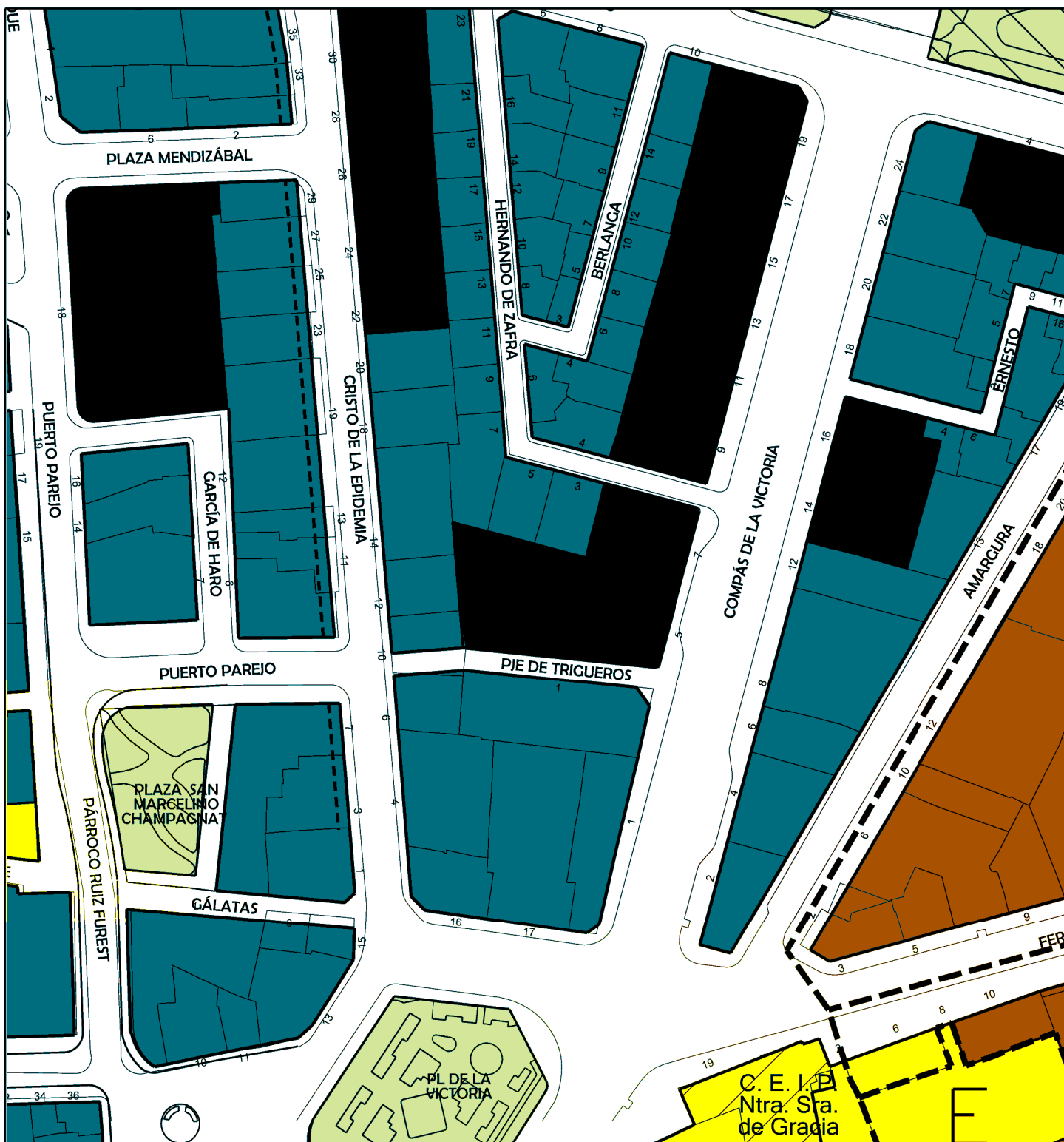
como Conjunto. Las parcelas hacia calle Hernando de Zafra deberán sin embargo mantener su independencia funcional y parcelaria.

- 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.

CARTOGRAFÍA

En el documento aportado por el interesado se incluye la cartografía necesaria para definir la presente Modificación del Plan General sin embargo a dicha documentación se añaden los siguientes planos del PGOU:

01. Situación sobre PGOU. Estado Actual (sobre plano P.2.1 de Calificación, Usos y Sistemas)
02. Situación sobre PGOU. Estado Propuesto (sobre plano P.2.1 de Calificación, Usos y Sistemas)
03. Situación sobre Ortofoto.



**Gerencia Municipal
de Urbanismo**



**Ciudad
de Málaga**

Área de Urbanismo

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34 Renovación urbana y apertura viaria. Delimitación ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"

PLANO :

SITUACIÓN SOBRE PGOU.- ESTADO ACTUAL

REDACCIÓN :

PAULA CEREZO AIZPÚN
Arquitecto

EXPEDIENTE :

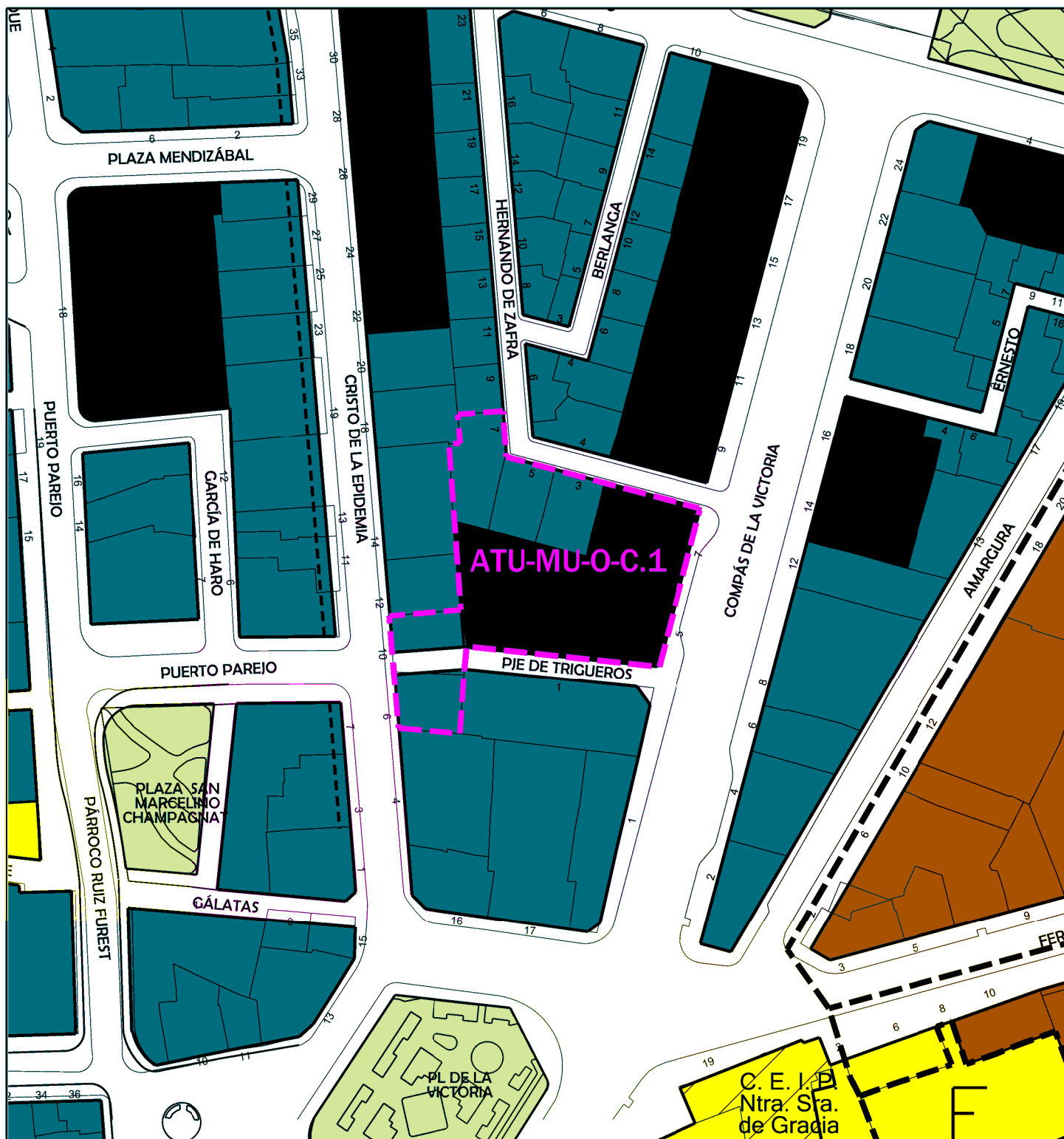
PL 29/2020

HOJA N°:

01

ESCALA:

1:1000



**Gerencia Municipal
de Urbanismo**



**Ciudad
de Málaga**

Área de Urbanismo

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34 Renovación urbana y apertura viaria. Delimitación ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"

PLANO :

SITUACIÓN SOBRE PGOU.- ESTADO PROPUESTO

REDACCIÓN :

PAULA CERZO AIZPÚN
Arquitecto

EXPEDIENTE :

PL 29/2020

HOJA N°:

02

ESCALA:

1:1000



**Gerencia Municipal
de Urbanismo**



**Ciudad
de Málaga**

Área de Urbanismo

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU N° 34 Renovación urbana y apertura viaria. Delimitación ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros"

PLANO :

SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTO

REDACCIÓN :

PAULA CEREZO AIZPÚN
Arquitecto

EXPEDIENTE :

PL 29/2020

HOJA N°:

03

ESCALA:

1:1000

SUELO URBANO

Area Homógenea

IDENTIFICACION

BARRIO	C	HOJA	17	AMU-C.1 "Pasaje Trigueros" ATU_Actuación de Mejora Urbana
--------	---	------	----	--

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial
--

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprob. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.AMU-C.1	Residencial	1.284,08	1.284,08				

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- Recuperación de inmueble protegido y adaptación al uso de hospedaje de categoría superior de conformidad con las determinaciones de compatibilidad y alternancia del uso residencial previsto en el Art. 12.4.7-6 del PGOU.
- Incremento de edificabilidad sobre el techo permitido por ordenanza de 545,24 m²t, lo que conlleva una Actuación de Mejora Urbana en cumplimiento de los artº 24 y 27 de la LISTA
- Se admite una elevación de altura en el volumen hacia calle Hernando de Zafra (de PB+2 a PB+2+A) y Cristo de la Epidemia (de PB+3 a PB+4).
- Se debe realizar la apertura viaria peatonal de la continuidad del Pasaje Trigueros hasta la calle Cristo de la Epidemia a nivel de PB manteniendo la titularidad privada, mediante constitución de complejo inmobiliario, de subsuelo y vuelo. Se deberá ceder, urbanizada, la superficie del pasaje de nueva apertura que asciende a unos 51 m²s. Debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito las obras de urbanización se podrán resolver con un Proyecto de Obras Públicas Ordinarias.
- En cumplimiento del artº 28º de la LISTA se deberán ceder aproximadamente 220 m²s (141,77 m²s+75,22 m²s = 216,99 m²s) calificados de Equipamiento en un entorno próximo. Se podrá aportar su sustitución en metálico según el mismo artículo.
- Las fachadas a l Cristo de la Epidemia no deben ser traseras y buscarán su integración con el carácter comercial y de tránsito que la caracteriza. Los espacios con fachada a esa calle contarán con al menos una conexión con el exterior por lo que los usos que se propongan deberán contar con esta premisa y ser acordes a la misma.
- El inmueble de calle Cristo de la Epidemia de nueva planta no podrá superar la cota del colindante de Cristo de la Epidemia nº 10. En la medianera hacia el nº 4 de la misma calle la planta 4ª se deberá retranquear para no generar nueva medianera.

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima N° de Plantas	Tipología de Referencia			
RESIDENCIAL LIBRE (EXISTENTE)		2.396,00	1,00	2.396,00	30	B+2+A/B+3+A	PEPRI Centro			
RESIDENCIAL LIBRE (INCREMENTO)		545,24	1,00	545,24	7	B+2+A/B+3+A	PEPRI Centro			
TOTALES:		2.941,24		2.941,24	37					
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS			10% Cesión Incremento Aprovechamiento - UAS		54,52				
Dotaciones						Totales	m2s	% Suelo Total		
Espacios Libres		Educativo		Social-Deportivo		SIPS		Dotaciones	217	16,90%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viarío	51	3,97%
				217	16,90%	m²s dotacional/100m²t residencial				

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	ME PGOU incluye EO (art.24-27-69 LISTA)	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	AR.UE.AMU-C.1	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	---
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO	---
				AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

