



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

Ref: I\_EO\_PERI Perchel Alto Uso hotelero \_PL37\_2024.docx

**Expediente:** Estudio de Ordenación. PL 37/2024  
**Solicitante:** ANTA RES SOLI IEI  
**Representante:** Dª Cristina Giménez Solano.  
**Situación:** Parcelas C-1 y C-2 del PERI Perchel Norte  
**Referencia catastral:** 2750601UF7625S0001KT y 2648801UF7624N0001HE,  
**Distrito nº1** Centro  
**Asunto:** Solicitud aumento de techo en parcelas de uso hotelero  
Aprobación de Avance y trámite Medioambiental

Con fecha 05/11/2024, se presenta por la sociedad ANTA RES SOLI IEI, S.L., a través del Registro electrónico, nueva documentación para el Estudio de Ordenación que desarrolla una ATU de Mejora Urbana en las parcelas C-1 y C-2 del PERI Perchel Alto, proponiendo: el aumento de altura establecida en los Estudios de Detalles de las parcelas C-1 y C-2, y de su edificabilidad máxima, en aplicación del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre.

## ANTECEDENTES

El Plan Especial de Reforma Interior C-2 Perchel Alto, se publicó en el boletín oficial de la provincia el 02/12/1987 y modificado el 5/11/1998.

Tras sufrir varias modificaciones que no afectan a las parcelas objeto del presente informe, se han realizado Estudios de Detalle que si afectan a dichas parcelas:

- Parcela C-1: cuenta con un Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 07/07/2006 bajo el cual se obtiene licencia para el proyecto del actual edificio.
- Parcela C-2: cuenta con un Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 02/10/2006 y su posterior modificación aprobada definitivamente el 23/06/2009. Bajo dicha modificación se obtiene licencia para el proyecto del actual edificio.

Con fecha 03/07/2024, se presentó por la sociedad ANTA RES SOLI IEI, S.L, Estudio de Ordenación para el desarrollo de una ATU de Mejora Urbana en las parcelas C-1 y C-2 del PERI Perchel Alto.

El documento del Estudio de Ordenación fue informado el 07/10/2024, como informe previo, en el que se requería:

- Justificar la necesidad de elevación de altura de la edificación.
- Incluir una propuesta de mejora urbana en relación con el entorno que envuelve la actuación en la que se analicen los espacios públicos circundantes y se favorezcan de la ampliación del hotel que se propone.
- Un análisis de los efectos que este cambio de altura podría tener en el entorno.
- Reconsiderar el incremento de alturas planteado para garantizar que la propuesta no genere una ruptura visual o una segregación espacial que pueda acentuar las disparidades ya presentes entre las alturas de las edificaciones de Calle Hilera y la escala del Barrio del Perchel Alto.

## INFORME

El Estudio de Ordenación para el desarrollo de una ATU de Mejora Urbana que se presenta afecta a dos parcelas de uso hotelero situadas en el ámbito del PERI C2 Perchel Alto, aprobado definitivamente el 02/04/98. Las parcelas actualmente están edificadas y en uso.

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
koXdpLymzSWdXxjhZacyw==	Firmado	20/11/2024 12:26:08
<b>Firmado Por</b>	Firmado	20/11/2024 12:26:08
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/11/2024 15:08:10
José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/11/2024 15:06:55
Aurora Requena Santos	Firmado	19/11/2024 15:06:55
<b>Observaciones</b>	<b>Página</b>	1/8
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==</a>	
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



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

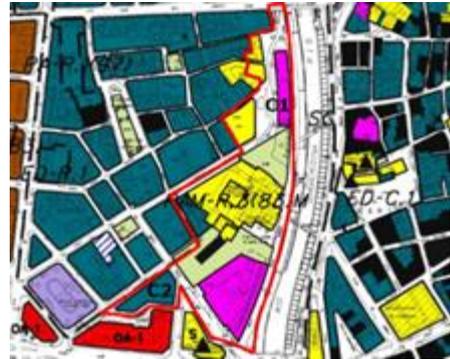
## 1. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

Las parcelas sobre las que se propone la presente ATU mediante Estudio de Ordenación son:

Parcela C1 - 2750601UF7625S0001KT  
Parcela C2 - 2648801UF7624N0001HE

Actualmente, en estas parcelas, se encuentran dos hoteles:

- Hotel Ibis Budget Málaga Centro, con entrada en calle Calvo 4, de categoría 1 estrella con 125 unidades de alojamiento y un total de 250 plazas.
- Hotel Suite Novotel Málaga Centro, con entrada en calle San Jacinto 7, de categoría 4 estrellas con 90 unidades de alojamiento y 170 plazas.



Planeamiento incorporado con modificaciones PAM-R.3 (83) M.  
Plan Especial de Reforma Interior C-2 "Perchel Alto".

## 2. OBJETO Y MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

El Estudio de Ordenación analiza la necesidad y la oportunidad de acogerse al incremento de edificabilidad propuesto por el Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre.

Este Avance de Estudio de Ordenación se redacta para modificar la ordenación detallada de las parcelas, dado que el aumento de edificabilidad propuesto supera el 10%, según lo establecido en el Decreto-ley 14/2021, de 6 de julio, que promueve incentivos para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico.

El documento presentado expone el objeto del Avance:

*"El presente documento tiene como objeto la elaboración del Avance de Estudio de Ordenación para llevar a cabo la actuación de mejora urbana en las parcelas C-1 y C-2 del PERI C-2 PERCHEL ALTO pretendiendo el aumento de la altura existente establecida en los Estudios de Detalles de las parcelas C-1 y C-2, y de su edificabilidad máxima en aplicación del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre. Dicho aumento de altura es consecuente y necesario para alcanzar el objetivo de mejora urbana perseguido en el presente documento, y que es común a los definidos en el Artículo 1 del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre."*

La actuación supone un cambio de la altura pues se propone un aumento de la edificabilidad para poder implantar mejoras sustanciales, con nuevas habitaciones más grandes que consoliden nuevos segmentos de mercado y el aumento de categoría del hotel sin perder habitaciones, implantando servicios complementarios. Consiguiendo la mejora urbana que es objetivo común de este instrumento de planeamiento y del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre.

Este mismo Decreto establece que será necesaria la previa aprobación del instrumento de planeamiento que modifique la ordenación detallada de la parcela cuando el incremento de edificabilidad, derivado de la aplicación de la presente norma, comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del previsto en el planeamiento urbanístico o del existente materializado en la parcela, si este último fuera superior.

Código Seguro De Verificación	koXdpLymzSWdXxjhZacyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	20/11/2024 12:26:08
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/11/2024 15:08:10
	Aurora Requena Santos	Firmado	19/11/2024 15:06:55
Observaciones		Página	2/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

### MARCO LEGISLATIVO

El documento se redacta para alcanzar la finalidad del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, por el que se disponen medidas de incentivos para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico. Y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico.

El marco legislativo de carácter urbanístico es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) en sus artículos 24º y 27º lo que supone una Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de Mejora Urbana.

En atención a la Disposición Transitoria 3ª apartado 1º del RG, la modificación se deberá realizar mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada que en este caso, y por tratarse de una ATU de Mejora Urbana, debe ser un Estudio de Ordenación, en cumplimiento del artículo 69º de la LISTA, y sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

En virtud del artículo 77 de la LISTA, será necesario tramitar un Avance de Planeamiento cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica y una consulta pública que será preceptiva para la elaboración de un Avance.

Una vez realizada la consulta previa de la EAE y en caso de que esta resulte negativa, el Avance aprobado tendría la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada.

### DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

Las parcelas objeto del Estudio de Ordenación se encuentran dentro del Plan Especial de Reforma Interior C-2 Perchel Alto, publicada su aprobación definitiva en el boletín oficial de la provincia el 02/12/1987 y modificado el 5/11/1998.

Actualmente las condiciones urbanísticas de cada una de las parcelas vienen dadas por sendos Estudios de Detalle aprobados definitivamente, sobre los cuales se concedieron las respectivas licencias de obras:

- Parcela C-1. Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes, aprobado definitivamente el 25 de mayo de 2006. Expediente PL 11-2006.
- Parcela C-2. Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes, aprobado definitivamente el 30 de abril de 2009. Expediente PL 11-2008.

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

La memoria del documento presentado como Avance del Estudio de Ordenación, establece un diagnóstico relacionado con el objeto de la Actuación de Mejora Urbana, justificando los siguientes aspectos:

- La mejora urbana como consecuencia de la aplicación del DL 14/2021 y lo permitido por este Avance de Estudio de Ordenación, es decir, reducir la estacionalidad, la búsqueda o consolidación de nuevos segmentos de mercado o la mejora de los servicios turísticos complementarios.
- La propuesta se considera una mejora urbana alineada con las estrategias de la Agenda 2030 y, por ende, con los objetivos de desarrollo sostenible. Además de los propios de la LISTA en los artículos 3.2 y 4.2, y de su reglamento RGLISTA en el artículo 79.

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
koXdpLymzSWdXxjhZacyw==	Firmado	20/11/2024 12:26:08
<b>Firmado Por</b>	Firmado	20/11/2024 12:26:08
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/11/2024 15:08:10
José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/11/2024 15:06:55
Aurora Requena Santos	Firmado	19/11/2024 15:06:55
<b>Observaciones</b>	<b>Página</b>	3/8
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==</a>	
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





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

Se justifica la necesidad de aumentar en altura los hoteles, ya que no puede aumentarse en ocupación, y no será vinculante. El proyecto básico podrá modificar el programa, pero no la finalidad del Estudio de Ordenación ni del propio Decreto.

El documento justifica con parámetros cuantificables la necesidad de aumento de superficie construida para poder ajustarse a los objetivos del decreto, conforme al programa de dos propuestas de incremento de edificabilidad del 15% o del 20% (máximo establecido por el decreto), tanto para la parcela C1 como para la C2.

PARCELA C1		
PROGRAMA EXISTENTE	PROGRAMA PROPUESTO 1	PROGRAMA PROPUESTO 2
	Mejora de los servicios	Aumento de Categoría
	Incremento < 15% 722 m <sup>2</sup> destinado a habitaciones 169 m <sup>2</sup> servicios del hotel.	Incremento < 20% 798 m <sup>2</sup> destinado a habitaciones 390 m <sup>2</sup> servicios del hotel.
<b>Edificabilidad 5.940 m<sup>2</sup></b>	<b>Total ampliación 891 m<sup>2</sup></b>	<b>Total ampliación 1.188m<sup>2</sup></b>

PARCELA C2		
PROGRAMA EXISTENTE	PROGRAMA PROPUESTO 1	PROGRAMA PROPUESTO 2
	Mejora de los servicios	Aumento de Categoría
HOTEL IBIS Edificabilidad 2.515,90 m <sup>2</sup>	Incremento < 15% 360 m <sup>2</sup> destinado a habitaciones 17,38 m <sup>2</sup> servicios del hotel.	Incremento < 20% 456 m <sup>2</sup> destinado a habitaciones 47,18 m <sup>2</sup> servicios del hotel.
HOTEL SUITE Edificabilidad 4.163,83 m <sup>2</sup>	Incremento < 15% 396 m <sup>2</sup> destinado a habitaciones 228,57 m <sup>2</sup> servicios del hotel.	Incremento < 20% 504 m <sup>2</sup> destinado a habitaciones 328,76 m <sup>2</sup> servicios del hotel.
<b>Edificabilidad 6.680 m<sup>2</sup></b>	<b>Total ampliación 1.001,95 m<sup>2</sup></b>	<b>Total ampliación 1.335,94m<sup>2</sup></b>

#### JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL PARA LA CIUDADANÍA.

Conforme al apartado 2 del artículo 27 de la LISTA, las Actuaciones de Mejora Urbana deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

Dentro de las alternativas propuestas en el documento presentado se justifica directamente, en la "justificación de la actuación de mejora urbana", el interés general de la Mejora Urbana considerando de forma pormenorizada las siguientes justificaciones:

#### Justificación de mejora urbana del espacio público

El documento presentado hace un análisis de la situación del entorno urbano en el cual se encuentran las edificaciones afectadas, haciendo propuestas concretas de intervención para garantizar la mejora urbana del espacio público que lo circunscribe:

- Mejora del mobiliario urbano e iluminación en la acera del hotel en C/ Padre Jorge Lamothe.
- Favorecer la apertura del hotel hacia la misma con rampas, apertura de huecos o entradas.
- Implantación de vegetación en las aceras de C/ Cerezueta, C/ San Jacinto y C/ Calvo.
- El proyecto favorecerá la apertura de la planta baja hacia la Plaza de la Legión Española y permitirá implantar una terraza para la cafetería y lobby del hotel.

#### Justificación de integración con el entorno

La memoria del documento realiza un análisis de la situación actual, la aprobada por el planeamiento vigente, y la propuesta por el presente Estudio de Ordenación.



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
koXdpLymzSWdXxjhZacyw==	Firmado	20/11/2024 12:26:08
Firmado Por	Firmado	20/11/2024 12:26:08
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/11/2024 15:08:10
José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/11/2024 15:06:55
Aurora Requena Santos	Firmado	19/11/2024 15:06:55
Observaciones	Página	4/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==</a>	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



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

	VOLUMETRÍA	Parcela C1	Parcela C2
ESTADO ACTUAL			
PERI C-2 " PERCHEL ALTO"			
PROPUESTA ESTUDIO ORDENACIÓN			

**Parcela C1:**

- La altura máxima propuesta por el PERI y por el presente Estudio de Ordenación es inferior en el volumen sur.
- El volumen norte es más alto en relación a los edificios del entorno, minimizando además el impacto visual desde C/ Carreterías.
- El volumen sur es más bajo eliminando el impacto visual con la iglesia de Santo Domingo.

**Parcela C2:**

- El impacto visual del aumento de altura de 19m a 22m se considera justificado dado que el PERI contemplaba esa altura.
- El impacto visual de la propuesta, aumentando la altura de 19m y 22m, a 25,20m, es decir aumentar de PB+5 a PB+6, se justifica igualando la altura con el edificio adyacente cerrando así la manzana.

La altura de la edificación, en la parcela C2, se iguala con la altura del edificio que conforma el resto de la manzana.

**4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA**

La documentación presentada se ajusta a lo regulado conforme al artículo 85 *Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística*, del Reglamento que desarrolla la LISTA.

Junto con la instancia el 05/11/2024 se presenta la memoria del Avance del Estudio de Ordenación, planos del avance del Estudio de Ordenación, Memoria Ambiental, junto con un

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu



Código Seguro De Verificación	koXdpLymzSWdXxjhZacyw==	Estado	Firmado	Fecha y hora	20/11/2024 12:26:08
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado		19/11/2024 15:08:10	
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado		19/11/2024 15:06:55	
	Aurora Requena Santos	Firmado			
Observaciones		Página	5/8		
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





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

anexo que justifica la vigencia del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre.

La redacción y el contenido del Avance se corresponde con lo determinado en el artículo 101.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

Los cambios legislativos introducidos por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, no exige la realización de Evaluación de Impacto en la Salud para los Estudios de Ordenación.

INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA) en el apartado 4º del artículo 40º recoge la necesidad de someter los Estudios de Ordenación a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, no obstante, tras el cambio de redacción del artículo 40º de la GICA recogido en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA establece, en su apartado 3c) que:

*“Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”*

El expediente que nos ocupa tiene como objeto la mejora urbana sobre edificaciones existentes destinadas a uso hotelero para el aprovechamiento por encima de la altura máxima actual, sobre los edificios preexistentes que se procede a rehabilitar, por lo que si bien será el órgano ambiental en el ejercicio de sus competencias el que determinará lo que corresponda, desde este Servicio, se considera que no habría impactos significativos sobre el medio ambiente que no puedan resolverse mediante una planificación previa de los mismos.

En atención a lo dispuesto en la actual redacción del artículo 40º de la Ley GICA del Decreto 550/2022, se considera que en este caso podría entenderse incluido en el apartado c), entre los instrumentos que, por no ser susceptibles de tener un impacto significativo sobre el medio ambiente, no tendrían que someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.

Por lo que, se entiende justificada la consulta previa al objeto de que pueda ser verificado por el órgano ambiental si nos encontramos en uno de los casos que no son susceptibles, en principio, de tener un impacto significativo en el medio ambiente.



Código Seguro De Verificación	koXdpLymzSWdXxjhZacyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	20/11/2024 12:26:08
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/11/2024 15:08:10
	Aurora Requena Santos	Firmado	19/11/2024 15:06:55
Observaciones		Página	6/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## 5. VALORACIÓN Y CONCLUSIONES

- El documento de Avance de Estudio de Ordenación presentado es completo, claro y explicativo de la propuesta que se realiza y se corresponde con las determinaciones que incluye al respecto tanto la LISTA en los artículos 77º, 24º, 27º y 69º como su Reglamento General.
- Se considera adecuado el objeto, necesidad, justificación y ámbito del documento, acogándose a los objetivos del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, que promueve incentivos para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico.
- El objeto del Estudio de Ordenación se considera justificado, por tratarse de un cambio de altura máxima que permitirá el incremento de edificabilidad entre un 15% y un 20% para la rehabilitación y mejora sustancial de los hoteles implantados en las parcelas C-1 y C-2.

PARCELA	ED APROBADO	PERI PERCHEL ALTO (mod 1991)	ESTUDIO DE ORDENACIÓN
C-1	Altura máxima 15 / 18 metros	22,5 / 26,00 metros	22/26 metros
	Nº Plantas PB+3 / PB+4	No se establece	PB+5 / PB+7
	edificabilidad	5.940,00 m <sup>2</sup> techo	6.680,00 m <sup>2</sup> techo (20%)
C-2	Altura máxima 19 / 22 metros	22,00 metros	25 metros
	Nº Plantas PB+4 / PB+5	PB+3	PB+6 (igualando altura de la manzana)
	edificabilidad	6.680 m <sup>2</sup> techo	7.682,00 m <sup>2</sup> techo (20%)

La altura de la edificación en la parcela C1 se corresponde con la que se estableció en el PERI Perchel Alto y la altura de la edificación en la parcela C2 se aumenta una planta hasta PB+6, igualando su altura con el resto de la manzana en la que se sitúa, con el objeto de poder dar aplicación al decreto 14/2021.

- Respecto al Tramite ambiental, se procederá a la consulta previa a la Consejería competente en medio ambiente, que en caso de resultar negativa, el Avance aprobado tendría la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º de la Ley GICA, en su interpretación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022, y en caso de ser admitida, se proseguirá con el trámite para la aprobación inicial del documento.
- El documento recoge el compromiso de mejoras concretas del entorno urbano y la apertura de las plantas bajas de los edificios. Este compromiso implica: la mejor de la iluminación en la acera del hotel en C/ Padre Jorge Lamothe, la apertura del hotel hacia la misma con rampas, apertura de huecos o entradas. Así como a la implantación de vegetación en las aceras de C/ Cerezuela, C/ San Jacinto y C/ Calvo, proponiendo la apertura de la planta baja hacia la Plaza de la Legión Española e implantando una terraza para la cafetería y lobby del hotel. (apartado 2 del artículo 27 de la LISTA).

No obstante, en el documento que se aporte para la Aprobación Inicial del Estudio de Ordenación de mejora Urbana, deberá estar debidamente justificado y motivado:

- El compromiso expreso de entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
koXdpLymzSWdXxjhZacyw==	Firmado	20/11/2024 12:26:08
<b>Firmado Por</b>	Firmado	20/11/2024 12:26:08
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/11/2024 15:08:10
José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/11/2024 15:06:55
Aurora Requena Santos	Firmado	19/11/2024 15:06:55
<b>Observaciones</b>	<b>Página</b>	7/8
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==</a>	
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





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

actuación, si lo hubiera, o en su caso la cesión sustitutoria por su equivalente en metálico. (artículo 28.a de la LISTA).

## PROPUESTA

Analizada la documentación presentada el 05/11/2024 para el desarrollo de una ATU de Mejora Urbana e las parcelas C-1 y C-2 del PERI Perchel Alto, en aplicación del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, se propone:

1. Remitir a la Consejería competente en medioambiente, al objeto de recabar, previo a la aprobación inicial del documento, la verificación mediante pronunciamiento expreso, acerca de la innecesariedad o no, de tramitar EAE para el presente Estudio de Ordenación, por ser susceptible de no tener un impacto significativo sobre el medioambiente.
  - En caso de resultar negativa la Consulta prevista a la Consejería competente en medioambiente, se propondrá la aprobación del Avance que tendrá la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º de la Ley GICA, en su interpretación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022.
  - De modo paralelo publicar en las webs municipales la aprobación del Avance del instrumento de planeamiento a modo de consulta pública prevista en el artículo 77º de la nueva redacción de la LISTA, publicada en BOP el 2 de diciembre de 2022, al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía.
2. Dar traslado al Servicio de Valoraciones de esta Gerencia, con el objeto de definir el aumento de aprovechamiento resultado del cambio de uso propuesto.
  - En base a los datos que deriven del mismo se elaborará la Ficha urbanística de la Actuación de Mejora Urbana y se facilitará a los interesados al objeto de que la incorporen a la documentación que se presente para la Aprobación Inicial.
3. Dar traslado al interesado al objeto de que, tras la respuesta de la Consulta prevista a la Consejería, si esta determina la innecesariedad de EAE, pueda redactar el documento completo del Estudio de Ordenación conforme al artículo 75 LISTA y 98 RG Y art 8 TRLS 2015, para el trámite de su Aprobación Inicial.

Málaga, a la fecha de la firma digital.



LA ARQUITECTO MUNICIPAL  
Fdo: Aurora Requena Santos

EL JEFE DE SECCIÓN  
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO  
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

8

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
koXdpLymzSWdXxjhZacyw==	Firmado	20/11/2024 12:26:08
Firmado Por	Firmado	20/11/2024 12:26:08
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	19/11/2024 15:08:10
José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	19/11/2024 15:06:55
Aurora Requena Santos	Firmado	19/11/2024 15:06:55
Observaciones	Página	8/8
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/koXdpLymzSWdXxjhZacyw==</a>	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	

