

AVANCE URBANÍSTICO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA  
ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DEL PGOU DE MÁLAGA EN LA  
PARCELA DOTACIONAL DEL EDIFICIO SITUADO EN C/ POSTIGO DE  
LOS ABADES 2.



## ÍNDICE

|      |                                                                       |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | PROMOTOR .....                                                        | 3  |
| 2.   | ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....                                             | 4  |
| 3.   | MARCO LEGISLATIVO .....                                               | 5  |
| 4.   | OBJETO Y ALCANCE DEL AVANCE.....                                      | 6  |
| 5.   | PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES ..... | 10 |
| 5.1. | AFECCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS. ....                         | 10 |
| 5.2. | AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES .....                            | 19 |
| 6.   | JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA .....                  | 20 |
| 6.1. | El planeamiento urbanístico .....                                     | 20 |
| 6.2. | Málaga y sus retos urbanos .....                                      | 20 |
| 6.3. | El edificio de Telefónica .....                                       | 21 |
| 6.4. | La condición urbanística del edificio de Telefónica.....              | 22 |
| 7.   | CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS.....                     | 24 |
| 8.   | ALTERNATIVAS PROPUESTAS .....                                         | 25 |
| 8.1. | ALTERNATIVA 0.....                                                    | 25 |
| 8.2. | ALTERNATIVA 1.....                                                    | 25 |
| 8.3. | ALTERNATIVA 2.....                                                    | 25 |
| 8.3. | ALTERNATIVA 3.....                                                    | 26 |
| 9.   | CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS .....                     | 27 |
| 10.  | SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE .....                          | 28 |

## **1. PROMOTOR**

El promotor de la iniciativa de Estudio de Ordenación para la Actuación de Mejora Urbana del PGOU de Málaga es la empresa TAYKO GROWTH SL, con CIE: B56526585 y dirección JUAN FERMIN GILISAGASTI Nº2 2º OFIC.215, 20018 - DONOSTIA-SAN SEBASTIAN (GIPUZKOA).

La redacción del presente documento ha sido encargada a Laboratorio de Urbanismo y Paisaje S.L., con CIF: B-92982883 y domicilio en C/ Comedias 9, oficina 6-2, de Málaga.

El presente documento está redactado por:

Dirección:

- Susana García Bujalance, Dra. arquitecta

Colaboración:

- José Miguel Molero de Blas, arquitecto
- Víctor Heredia Flores, historiador



El edificio, en la actualidad y tras la pérdida del carácter público de la empresa original que lo poseía (Telefónica) se encuentra en desuso desde hace tiempo, salvo, un pequeño espacio para la ubicación de centros de datos.

### **3. MARCO LEGISLATIVO**

El marco legislativo de carácter urbanístico en el que se encuadra la presente actuación de mejora urbana es el siguiente:

- 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.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

El planeamiento urbanístico de aplicación es el siguiente:

- Plan General de Ordenación Urbana de Málaga. AD: 21/01/2011, BOJA: 30/08/2011
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro. AD: 30/10/1989, BOP: 15/12/1989

## 4. OBJETO Y ALCANCE DEL AVANCE

El objeto del presente documento es la elaboración del Avance del Estudio de Ordenación necesario para llevar a cabo la actuación de mejora urbana del PGOU de Málaga en lo referente a la calificación de la parcela antes referida, con objeto de poder implantar un Hotel de Cinco Estrellas Gran Lujo.

Para alcanzar este objetivo, se deberá realizar una actuación de transformación urbanística según el artículo 24.1.a) de la LISTA, según el cual:

*1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:*

*a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior*

El artículo 27 de la LISTA, define las Actuaciones de Mejora Urbana del siguiente modo:

*1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.*

*Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas.*

*2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.*

*3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.*

*El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.*

*4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.*

La actuación que se propone, al plantear un cambio de uso de equipamiento a hotelero, genera un incremento de aprovechamiento, que sin embargo, no conlleva ejecución, reforma o renovación de la urbanización, pues no altera la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes.

Los deberes de las actuaciones de mejora vienen recogidos en el artículo 28 de la LISTA, los cuales se recogen a continuación:

*a) 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 actuación, si lo hubiera.*

*Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.*

*b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.*

*Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.*

*En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.*

*c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.*

La elaboración urbanística de los Estudios de Ordenación viene regulada en el artículo 69 de la LISTA, donde se recoge que su objeto es el de la delimitación, ordenación detallada y programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea.

En relación a las modificaciones a introducir en los suelos urbanos en Planes Generales Vigentes (no adaptados a LISTA), la Disposición Transitoria 3ª 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, indica lo siguiente:

*Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.*

*1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:*

*a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.*

*b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82, con las siguientes particularidades:*

*Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a los meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.*

*Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.*

*A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82*

Es decir, que no será necesario tramitar una propuesta de delimitación previa.

Por otro lado, 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.

*Artículo 77. Avance y consulta pública.*

*1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables.*

*El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica.*

*En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.*

*2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.*

*La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.*

*Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.*

Así, el presente Avance refleja la propuesta de una actuación de mejora urbana de una parcela de suelo urbano, cuyo objeto es el cambio de uso o tipología, así como el aumento de aprovechamiento urbanístico, pero no implica aumento del número de viviendas, ni de edificabilidad, ni necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

El contenido del Avance del Plan, tal y como define el artículo 101 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, debe describir y justificar el objeto,

ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, así como los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Según el apartado segundo del mismo artículo, el Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica.

Para saber si está sometido a evaluación ambiental estratégica, la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), establece en el artículo 40.5 -recientemente modificado mediante la Disposición final única del Reglamento de la LISTA-, y en concreto en su punto tercero, lo siguiente:

*3. Se modifica el apartado 5, de la siguiente forma:*

*No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:*

*a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.*

*b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.*

*c) 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 punto 4.b de la GICA al que hace referencia esta modificación engloba a los estudios de ordenación:

*4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus modificaciones y revisiones.*

Así pues, el **presente documento servirá, en primera instancia**, junto con el estudio ambiental que lo acompaña, para realizar consulta al órgano ambiental para su pronunciamiento sobre la posibilidad de no sometimiento a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente 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.

**En caso de que no se considere así**, el presente Avance tendrá consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental.

## 5. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

Dentro del marco legislativo actual, se opta por agrupar las afecciones territoriales a efectos de su estudio en dos grandes bloques:

- Afecciones derivadas del planeamiento urbanístico y territorial
- Afecciones ambientales y sectoriales

Las afecciones ambientales serían aquellas derivadas de la actuación humana sobre el medio ambiente y las sectoriales las propias con incidencia legislativa en el urbanismo y ordenación del territorio.

### 5.1. AFECCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS.

#### 5.1.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACION URBANA DE MÁLAGA (POTAUM)

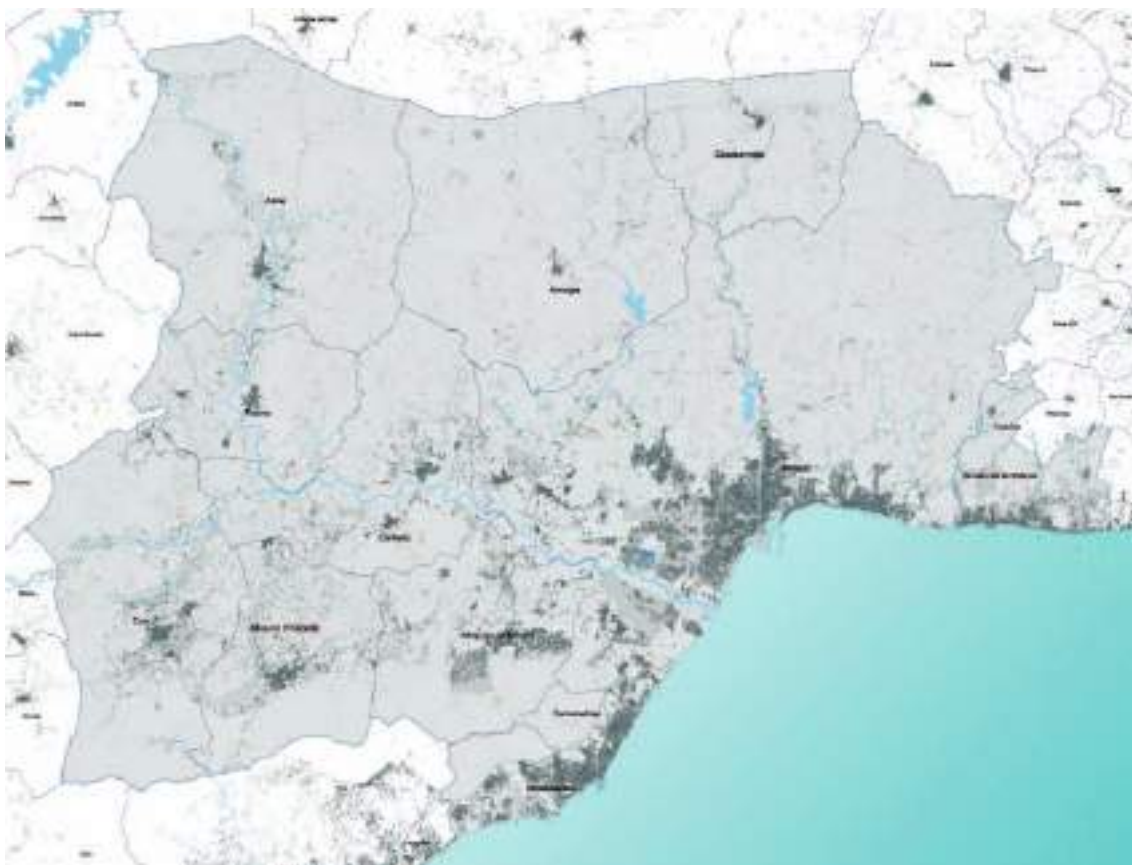
Este Plan aprobado por Acuerdo-Decreto de 21 de julio de 2009, se asienta en un ámbito territorial 1.329,9 km<sup>2</sup> que acoge permanentemente a más de 800.000 personas y abarca trece municipios: Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Almojía, Álora, Benalmádena, Cártama, Casabermeja, Coín, Málaga, Pizarra, Rincón de la Victoria, Torremolinos y Totalán.

En este ámbito pueden detectarse rasgos propios de una aglomeración urbana madura, pues lo conforma un mercado unitario de trabajo, residencia y ocio, si bien existen otros muchos elementos que presentan una gran heterogeneidad y fuertes contrastes internos, tanto en lo que refiere a sus características físicas o ambientales, como en aspectos relacionados directamente con las actuaciones antrópicas, que se traducen en los diferentes modelos de ocupación del territorio, en los tipos de hábitats o en las características e intensidad que presentan las actividades económicas.

El modelo territorial adoptado se constituye en el referente básico de los objetivos de la política territorial en el ámbito de la aglomeración urbana de Málaga y a la política territorial de Andalucía. Sus objetivos principales son los siguientes:

- Asegurar la integración territorial de la aglomeración urbana en el sistema de ciudades de Andalucía y contribuir a la cohesión territorial y social del ámbito.
- Garantizar la coordinación de los contenidos del Plan con las determinaciones establecidas en los Planes de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol occidental y de la Costa del Sol oriental-Axarquía.
- Establecer las zonas que deben quedar preservadas del proceso de urbanización por sus valores o potencialidades ambientales, paisajísticas y culturales, o por estar sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.
- Reforzar la articulación interna de la aglomeración y la intermodalidad de los servicios de transporte, potenciado el transporte público en coherencia con el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Málaga.

- Identificar los suelos y las infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades productivas de rango metropolitano
- Establecer criterios que permitan dimensionar los crecimientos de las viviendas, equipamientos y dotaciones en coherencia con las necesidades previstas para el conjunto de la aglomeración urbana.
- Establecer una red de espacios libres de uso público con carácter de zonas verdes metropolitanas integrada con las zonas urbanas, agrícolas y naturales, y con el conjunto del sistema de articulación.
- Atender las nuevas necesidades de infraestructuras energéticas e hidráulicas para el abastecimiento, saneamiento y tratamiento de residuos, así como los criterios para su dotación en los nuevos desarrollos urbanos.



*Ámbito de territorial del POTAUM*

El modelo territorial de la aglomeración urbana de Málaga se conforma por las determinaciones que se establecen en el Plan tanto para el sistema de articulación territorial como para las zonas de ordenación y compatibilización de usos y mejora del paisaje, los recursos naturales y el patrimonio histórico y cultural, y para la preservación de los riesgos.

Por tanto, quedan fuera del alcance del POTAUM las determinaciones urbanas pormenorizadas, y en todo caso, que no tengan que ver con aspectos relacionados con el patrimonio histórico y cultural o la preservación de riesgos.

Al no estar incluido este suelo en ninguno de estos aspectos generales, no se considera ninguna afección relativa a este Plan de Ordenación Territorial.

#### **5.1.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA (PGOU) Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL PEPRI CENTRO (PEPRI Centro)**

El PGOU de Málaga aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011, clasifica y categoriza los terrenos objeto de este borrador como suelo urbano consolidado.

Para determinar la calificación, el uso y las condiciones urbanísticas que regulan la parcela debemos acudir a varios planos y artículos del PGOU-2011., y también remitirnos al PEPRI Centro, tal y como hace el propio PGOU. Así, el Plano P.2.1. “Ordenación General. Calificación, usos y sistemas”, recoge el inmueble como edificio con protección arquitectónica.

Este plano divide su leyenda en seis apartados agrupados en Ordenación Estructural, y Ordenación Pormenorizada.

Los apartados incluidos en Ordenación Estructural son los siguientes:

- Usos globales
- Sistemas Generales
- Delimitación de ámbitos

Los apartados incluidos en Ordenación Pormenorizada son los siguientes:

- Calificaciones
- Dotaciones
- Determinaciones complementarias

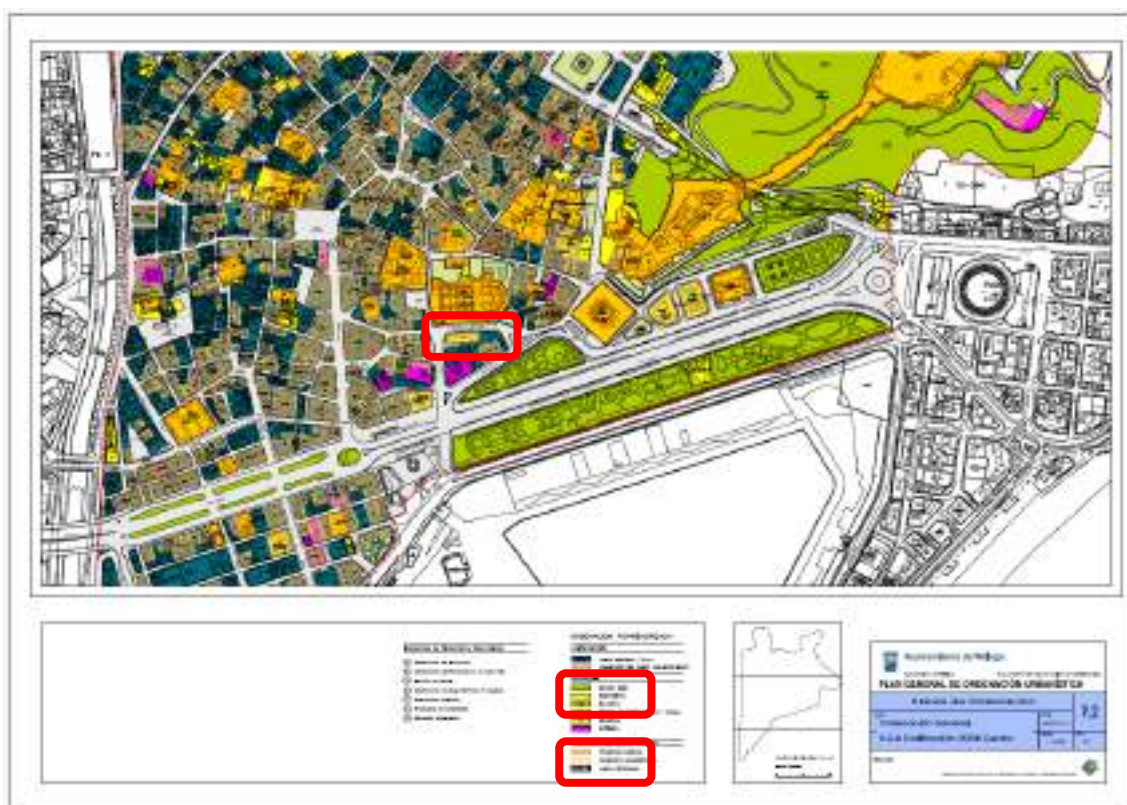
Si bien debería haberse establecido una representación clara con cada uno de los apartados a reflejar, lo cierto es que, a excepción de la grafía con color, con rayado y con ámbito, que son compatibles sobre una misma parcela, en el resto de los casos, si se grafía el color de una de las leyendas, las demás no pueden superponerse.

Así, en el caso que nos ocupa, el color que se grafía sobre la parcela es el negro, que corresponde a la leyenda “Protección Arquitectónica”, incluida en el apartado “Determinaciones complementarias” que se engloba en el conjunto de “Ordenación Pormenorizada”. Es decir, no se grafía la calificación, ni la inclusión en el apartado de dotaciones. Debemos acudir a la normativa para esclarecer el uso y calificación posible para este edificio, sobre el que recae una protección arquitectónica.

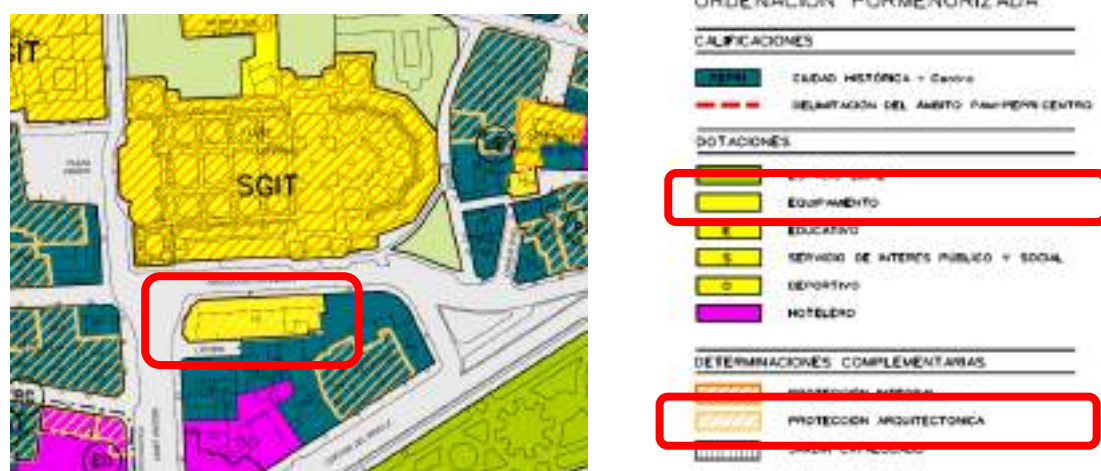


Es decir, que es necesario acudir al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro (PEPRI Centro), para determinar la regulación de los edificios protegidos incluidos en el plano P.2 del PGOU-11

Según el plano P.2.2. Ordenación General. Calificación PEPRI Centro (que es uno de los planos del PGOU que recoge las determinaciones del PEPRI Centro), el edificio tiene consideración de equipamiento.



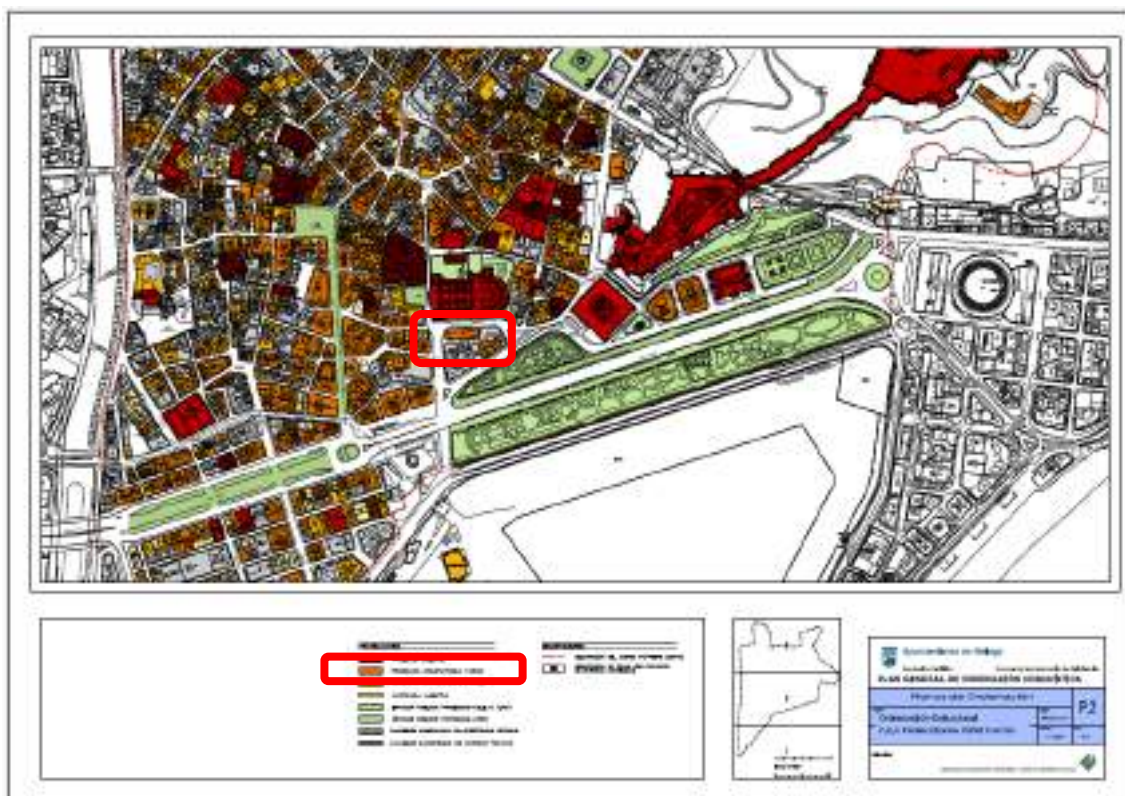
Plano P.2.2. Ordenación General. Calificación PEPRI Centro



Detalle del Plano P.2.2. Ordenación General. Calificación PEPRI Centro

En este caso, la leyenda sí permite identificar la calificación que el PEPRI le otorga al edificio (color amarillo) y el tipo de protección (rayado amarillo oscuro). Por lo tanto, la calificación del edificio es de equipamiento, y su protección es arquitectónica.

Para determinar qué tipo de protección arquitectónica tiene el edificio es necesario acudir a la ficha del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro, o al plano *P.2.6. Ordenación Estructural. Protecciones del PEPRI Centro*, según el cual, el tipo de protección arquitectónica es Grado 1.



Plano P.2.6. Ordenación General. Calificación PEPRI Centro

Es decir, que por remisión del PGOU-11 al PEPRI Centro, el edificio se incluye dentro de las dotaciones del Centro como equipamiento y cuenta con protección arquitectónica de Grado 1.

En ningún caso cabría considerar este edificio como un sistema general de equipamientos, puesto que no aparece así en el Plano *P.2.1. Ordenación general*, ni tampoco en el Plano *P.1.1. Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales* tal y como se refleja a continuación.



Plano P.1.1. Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales.

Por lo tanto, el régimen de usos del edificio será el correspondiente a la calificación de equipamientos, la cual se regula en el Título VI de la Normativa del PGOU. El Capítulo Quinto es el que recoge la regulación del “Equipamiento Comunitario”. El artículo 6.5.1. “Definición y clases”, establece los distintos tipos de uso de equipamiento comunitario, entre los que se encuentran los siguientes:

- Educativo
- Servicios de Interés Público y Social (SIPS)
- Deportivo

Entre los servicios de interés público y social se recogen los siguientes:

- Cultural
- Uso de asistencia sanitaria
- Bienestar social
- Religioso
- Otros servicios urbanos
- Cementerios, Tanatorios y Crematorios

Puesto que el edificio está calificado como equipamiento, debemos entender que el motivo por el que se calificó así es por causa de su vinculación a la empresa Telefónica (empresa estatal, y por tanto pública, en el momento de calificación por el planeamiento del año 1.983, y posteriores planes de 1997 y 2011). La empresa Telefónica ofrecía servicios urbanos tal y como se recoge en el apartado 2.2.e) del referido artículo 6.5.1, y como se indica a continuación:

*Otros servicios urbanos:*

*Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores u otros similares), servicios dedicados a telefonía (centrales de telefonía) y energía eléctrica (centro de transformación media y alta tensión). Se incluyen también en este grupo el acuartelamiento de los cuerpos armados de la Defensa. La Base Aérea, dado su relación fundamental con el transporte aéreo se califica como Sistema General de Transporte y Comunicaciones.*

En cuanto al régimen de protección, el que se aplica al edificio será el propio de la ficha del catálogo del PEPRI Centro. Los datos que se recogen en la ficha son los siguientes:

- 0. Protección: arquitectónica I
- 1. Propuesta:
  - Usos no admitidos: Vivienda en Planta Baja
  - Conservar: Jerarquía dimensiones planta; altura
- 2. Datos generales:
  - Tipología edificatoria: Densa; en esquina
  - Uso actual: oficinas
  - Elementos de interés: Fachada; Herrerajes
  - Forma de la parcela: regular
  - Edad: 1.920

En cuanto a su reseña histórico artística, el texto que se recoge es el siguiente:

*Edificio de la Telefónica, que destaca su portada con fuertes resabios historicistas. Presenta un bajo y elevado, con zócalo y altas ventanas verticales. La portada, cuyo frontón se inserta en la 1ª planta, es adintelada abierta entre sólidas columnas toscanas que sostienen un frontón abierto, cobijando una rígida cartela, rematado por jamones laterales y un óculo central que se abre en el paramento desligándose del diseño cuadrangular de los demás huecos de la fachada.*

*El paramento está diferenciado en su tratamiento, resaltando líneas verticales que alojan 2 plantas de ventanas y se separan mediante pilastras. Una amplia imposta decorada con círculos planos separa un ático de ventanas del mismo tipo, que introducen una línea más horizontal.*

*El edificio remata con sencillo antepecho resaltando sobre el eje de la portada un penacho conformado por dos tornapuntas que deja un vacío central.*

*Las fachadas laterales son más uniformes.*

The image displays two screenshots of the 'PEPRÍ CENTRO, CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS' software interface. The left screenshot shows the main window with a map of the PEPRÍ Centro area and a photograph of a building. The right screenshot shows the detailed data entry form for a specific building, including fields for location, description, and various checkboxes for protection status.

Extracto de la Ficha del PEPRÍ Centro para el inmueble

Para la regulación de la protección arquitectónica debemos acudir a la Sección 2ª del Título XII de la Normativa del PGOU. El artículo 12.3.9 recoge las definiciones y ámbito de aplicación, indicando que:

*Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición en la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.*

*La situación de los edificios se identifica en el plano P.2.1 "Calificación. Usos y Sistemas" a escala 1/5.000 del Plan General y en los planos P.1.4 "Protecciones Singulares del Medio Urbano"*

Es decir, que la identificación de la protección se realiza, tal y como se ha reflejado anteriormente, en el plano P.2.1. *Calificación. Usos y Sistemas*, en el cual se recoge la protección arquitectónica del edificio.

En el artículo siguiente se establecen las condiciones de edificación según el cual es el Catálogo de edificios el que recoge en cada ficha el tipo de protección de cada edificio, y es el que aparece en el plano P.2.2. *Calificación PEPRÍ Centro*, tal y como se ha mostrado antes.

Según dicho artículo, en su apartado 2., para la protección arquitectónica 1, las actuaciones máximas permitidas son las de Rehabilitación, que según el artículo 12.3.3.3) son las siguientes:

### 3. Rehabilitación.

*La actuación así definida tendrá por objeto la puesta en buen uso del edificio, manteniendo todas sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.*

*Incluye la adaptación al uso previsto, mediante redistribuciones que respeten la localización de patios, zaguanes, escaleras y el resto de su orden tipológico, y cuyo fin sea la mejora de la habitabilidad. Así como la dotación de todo tipo de servicios, con las mismas limitaciones.*

*No incluye la eliminación de estructura alguna, que no sean las estrictamente necesarias para los fines enunciados en el capítulo Restauración o para aquellos puramente higiénicos de ampliación de patios con la misma localización, o en posición análoga con el mismo concepto tipológico.*

*Los elementos portantes y forjados en mal estado deberán ser repuestos en su misma disposición, admitiéndose el empleo de materiales industrializados actuales y no admitiéndose el cambio de sistema portante, ni diafanados, que no vayan dirigidos a la mencionada aclaración histórica y funcional del edificio, potenciando su carácter.*

*El cumplimiento de ordenanzas ó, normas higiénicas oficiales, no justificará ninguna actuación rehabilitadora por encima de estos límites, cuya finalidad no es otra que la consideración del edificio como "un todo" a mantener y no únicamente sus características externas.*

En cuanto a las condiciones de uso, el artículo 12.3.11 remite los edificios del área central al PEPRI Centro, el cual, como ya se ha indicado, recoge el edificio como equipamiento.

#### **Conclusión:**

Según el PGOU 2011, el edificio de Telefónica tiene protección arquitectónica (*Plano P.2.1. Ordenación General. Calificación, Usos y Sistemas*), su uso lo determina el PEPRI Centro el cual lo contempla como equipamiento comunitario (*Plano P.2.2. Ordenación General. Calificación PEPRI Centro*), el cual se regula en el artículo 6.5.1 de la Normativa del PGOU-2011. La ficha del Catálogo le otorga Protección Arquitectónica Grado I, la cual permite la rehabilitación, tal y como se recoge en el artículo 12.3.3.3) de la Normativa del PGOU.

## **5.2. AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES**

No existen afecciones ambientales específicas para el ámbito. Las afecciones sectoriales son las devenidas de la inclusión del edificio en el BIC del Conjunto Histórico de Málaga, y en el entorno del BIC Monumento de la Iglesia Catedral de la Encarnación.

- DECRETO 88/2012, de 17 de abril, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz el sector delimitado de la ciudad de Málaga como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico.
- Decreto de 3 de junio de 1931 de Declaración de Monumento Histórico-artístico de la Catedral de Málaga, publicado en la Gaceta del 4 de junio de 1931

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

### 6.1. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El planeamiento urbanístico ha evolucionado desde la primera Ley del suelo de 1956, incorporando herramientas y conceptos cada vez más sofisticados, con el objeto de **adaptar la técnica de la planificación a la realidad** social, económica y cultural de cada momento histórico. Si el objeto de la Ley de 1956 era el establecimiento de un marco jurídico para el crecimiento de la ciudad haciéndola compatible con la función social del suelo, la ley de 1975 definió las herramientas necesarias para poder crear grandes extensiones urbanas acordes al crecimiento demográfico a partir de la segunda mitad del siglo XX, la obtención de dotaciones y zonas libres necesarias para un modelo urbano necesariamente expansivo, y la equidistribución de cargas y beneficios en el proceso de producción de ciudad.

A partir del paradigma 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, podemos considerar que existe un **punto de inflexión en el enfoque de las actuaciones urbanas** en relación a las leyes anteriores. Las leyes, en tanto que expresiones de las inquietudes de la sociedad en relación a los retos que debe afrontar, definen el marco operativo que rige las distintas actuaciones que cada agente, legítimamente, aspira a desarrollar en el espacio de convivencia común que es la ciudad.

Podemos así acordar que, si **el reto urbano contemporáneo tiene que ver con la renovación y recualificación urbana** y el objeto de los agentes económicos es el de **crear oportunidades legítimamente lucrativas**, la tarea de la regulación urbanística consiste en **hacer compatible ambos de manera equilibrada** y obteniendo beneficios económicos, sociales y ambientales para la comunidad.

### 6.2. MÁLAGA Y SUS RETOS URBANOS

La ciudad de Málaga ha experimentado un gran desarrollo económico en las dos últimas décadas tal y como se refleja en el Plan Estratégico de Málaga 2030, producto de una visión estratégica sobre las posibilidades de la ciudad, la inversión en infraestructuras de comunicación y la implicación de los agentes económicos, sociales y culturales de la ciudad en el desarrollo de un modelo urbano basado en la diversificación de actividades económicas. El turismo urbano propiciado por la inversión en la recualificación urbana del centro histórico y su entorno, una economía basada en la innovación tecnológica impulsada por el Ayuntamiento, el Parque Tecnológico y la Universidad, y una industria de contenidos promovida por distintos agentes culturales vinculados a la ciudad, han generado un destino atractivo no solo en términos turísticos sino también para nuevos residentes.

Málaga se ha convertido pues, en una ciudad con **migración positiva**. Esta situación exige abordar **nuevos retos relacionados con la convivencia de distintos intereses** como los sociales, los económicos y también los ambientales. Cada agente o grupo de interés defiende legítimamente un conjunto de principios que muchas veces se manifiestan en la forma, uso y gestión de la ciudad. El planeamiento urbanístico, como técnica para llevar a cabo las transformaciones urbanas, debe recoger todas estas tensiones y darles forma posibilitando el equilibrio de todos los intereses involucrados.

El **aumento de la movilidad profesional y de ocio**, ha generado un **nuevo paradigma mundial** en el que los espacios para el alojamiento son cada vez más demandados. Si esto es un problema que está generando grandes distorsiones en las ciudades más tensionadas -y el centro histórico, tal y como se recoge en el Plan Estratégico de Turismo de Málaga 2021-2034, es uno de los espacios urbanos que más reflejan estas tensiones-, no es menos cierto que esta tendencia no parece que vaya a retroceder, pues ello está **vinculado a un estilo de vida**: el de la movilidad territorial.

Podríamos establecer un breve diagnóstico relacionado con el objeto de esta Actuación de Mejora Urbana, que se resumiría en los siguientes aspectos:

- La **demanda de plazas hoteleras** aumenta a nivel mundial, y Málaga es de las ciudades de Andalucía que menos plazas hoteleras tiene en relación a su población y dinamismo económico<sup>1</sup>.
- La presión demográfica está provocando una intensa **modificación de los patrones residenciales** que afectan a la población local, que se expresa y muestra su inquietud respecto a los cambios que la ciudad está sufriendo.
- La aparición de las **viviendas de uso turístico como respuesta al aumento de la demanda** de plazas hoteleras está provocando tensiones en la población, que ve desaparecer parque inmobiliario residencial a la vez que aumenta la demanda de viviendas a una velocidad marcada por el aumento de interés de la ciudad como destino residencial estable.
- La pandemia del COVID 19 demostró la posibilidad de teletrabajar, lo que ha favorecido a Málaga como destino vital para los llamados “**nómadas digitales**”, pero también ha demostrado la necesidad de **repensar los espacios terciarios** y de oficinas, que se trasladan de los centros históricos donde tradicionalmente se han localizado las actividades profesionales, a espacios equipados con mejores accesos y dotaciones comunes.

### 6.3. EL EDIFICIO DE TELEFÓNICA

El edificio de la antigua Central Telefónica Automática de la calle Molina Lario fue inaugurado el 29 de junio de 1928. La Compañía Telefónica Nacional de España había sido creada en 1924 con la misión de modernizar el servicio telefónico en el país. La primitiva central urbana malagueña se incendió en 1926 y la empresa acometió la construcción de una nueva sede que fue proyectada por el arquitecto local Fernando Guerrero Strachan. Este adoptó un estilo neorrenacentista con elementos barroquizantes dado que el solar elegido, de 680 metros cuadrados, se situaba junto a una de las fachadas de la Catedral. Guerrero Strachan buscó una monumentalidad acorde con

---

<sup>1</sup> Según la Encuesta de Ocupación hotelera, puntos turísticos y número de plazas estimadas 2024M06 del INE, el número de plazas hoteleras de las capitales andaluzas, en y la población en 2023 es la siguiente:

Ciudad: Población, Nº de plazas hoteleras

Sevilla: 684.025, 26.144

Granada: 230.595, 14.827

Málaga: 586.384, 13.413

Córdoba: 323.763, 7.610

Almería: 200.578, 5.007

Cádiz: 111.811, 3.728

No hay registro de ocupación hotelera en Huelva ni en Jaén en el informe referido, por lo que no se han reflejado datos distintos provenientes de otras fuentes.

la ubicación, mientras que en el interior mantuvo la austeridad habitual en este tipo de edificios técnicos. Era una parcela resultante de las iniciativas incluidas en el llamado Plan de Grandes Reformas ejecutado en esos años, que implicaba el ensanche y regularización de numerosas calles, como las de Molina Lario y Postigo de los Abades. La nueva central disponía de dos plantas de altura y se abría a las dos calles citadas y a una tercera sin salida. También había un sótano al que llegaban las canalizaciones exteriores. Málaga fue la primera capital andaluza en disponer de una central automática y la quinta de todo el territorio nacional.

El crecimiento demográfico y económico determinó la necesidad de nuevas centrales y de la ampliación de las existentes. En los años cincuenta se proyectó una ampliación de la central de Molina Lario, que consistió en el aumento de dos plantas. Además se amplió la superficie con la adquisición de un solar que se anexó a la parte oriental del edificio. Con esta actuación se consiguió ganar espacios para los nuevos equipos, aunque el edificio sufrió una gran transformación, al desaparecer casi toda la decoración del inmueble, entre ellos los pináculos, las pilastras y otros elementos. En el exterior, del inmueble original solo se mantuvo la portada y el zócalo de piedra. Según se publicó entonces, aunque la estructura de hormigón original estaba pensada para una planta más, aguantó sin problema la adición de una segunda.

La central de Molina Lario fue objeto de una nueva ampliación para acoger nuevos servicios telefónicos. En enero de 1971 fue aprobada la construcción de la cuarta planta y terraza con proyecto de los arquitectos Manuel Guerra y Emilio Pardo, donde se situaron las dependencias de la radio costera y la sala de descanso de las teleoperadoras.

#### 6.4. LA CONDICIÓN URBANÍSTICA DEL EDIFICIO DE TELEFÓNICA

El **Plan General de Málaga de 1983** tuvo por objeto establecer las estrategias principales de lo que hoy es la ciudad de Málaga, ordenando los crecimientos planteados en el anterior Plan General de 1971 y sobre todo, **definiendo la forma urbana de la ciudad consolidada**. Para ello, fue necesario identificar tipologías arquitectónicas y usos, así como equipamientos y zonas libres, todo ello con el objetivo de establecer una ordenación equilibrada entre los usos lucrativos y los usos al servicio de la ciudadanía.

En **1983** cuando se aprueba el Plan General de Málaga, y en **1989** cuando se aprueba el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro de la ciudad, el edificio de **Telefónica** tenía un uso de **oficinas**, pero al ser una **empresa pública** se consideró también un **edificio dotacional**. A partir de la **privatización de empresas públicas** que se dio en los años 90 del siglo pasado, una gran parte del patrimonio inmobiliario de estas compañías, ya en manos privadas, comenzó a venderse a otras empresas. En algunos casos el uso siguió manteniéndose mediante acuerdos de alquiler. En otros casos, la actividad desapareció o se vio sensiblemente reducida hasta dejar **vacíos de contenido estos inmuebles**.

En los Planes generales de 1997 y de 2011, probablemente **con la intención de no reducir la dotación media urbana**, se calificó el edificio de **dotacional privado**, a pesar de que este edificio **no ofrecía ningún servicio** público, ni siquiera privado, ya que para entonces la compañía Telefónica solo requería un pequeño espacio para la ubicación de centros de datos.

El edificio, en la actualidad y tras la pérdida del carácter público de la empresa original que lo poseía se encuentra en desuso desde hace tiempo salvo, como hemos mencionado, un pequeño

espacio para la ubicación de centros de datos, que se van a mantener, ha sido adquirido por la empresa TAYKO GROWTH SL, cuya actividad es la explotación hotelera de calidad, con hoteles en Sevilla y en Bilbao, y con dos establecimientos en obras en Madrid y San Sebastián.

El objeto de este documento es **dar viabilidad, en el seno del Plan General**, como gran caja de consenso entre distintos intereses, **al cambio de uso de este inmueble**, actualmente calificado como equipamiento privado, para que se pueda implantar un hotel de cinco estrellas gran lujo.

## 7. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS

El análisis de Alternativas es un concepto clave en el planeamiento, desarrollado por la GICA en el que se han de plasmar “alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables”, cuyos efectos diferenciales permiten elegir, de manera temprana, aquella que mejor integra los aspectos ambientales que propician el desarrollo sostenible.

En este caso, puesto que la implantación de un uso turístico es una actuación de mejora urbana, según el artículo 27 de la LISTA, el procedimiento para llevarla a cabo es de la redacción de un Estudio de Ordenación, según el artículo 69 de la misma.

Se establecen como criterios para la definición de alternativas los siguientes:

- **Dotar de contenido un edificio vacío localizado en una de las áreas más emblemáticas** del centro histórico de Málaga
- Establecer un **uso compatible con la protección del edificio**, el entorno urbano y las dinámicas económicas y sociales de la ciudad.

## 8. ALTERNATIVAS PROPUESTAS

Según se ha expuesto en el apartado anterior, se procede a exponer las 3 alternativas que se incluyen en el presente documento borrador del Plan.

### 8.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 consiste en no efectuar una actuación de mejora urbana y dejar el edificio existente tal y como está, y también su uso.

Esta alternativa implica mantener el edificio situado en el número 2 de la calle Postigo de los Abades, frente a la Catedral de Málaga, calificado como equipamiento privado y con los usos permitidos para esta calificación recogidos en el PGOU de Málaga de 2011 y en la ficha de protección del catálogo del PEPRI Centro.

Puesto que la compañía Telefónica se privatizó y se permitió la venta de este inmueble a cualquier persona o empresa interesada, el interés legítimo de la empresa propietaria surge de su actividad económica y no de la imposición de una determinada actividad por parte del Estado. En este caso, debido al objeto de la empresa que lo ha adquirido, **la propiedad del inmueble no tiene interés en desarrollar un uso dotacional privado**, por lo que este **edificio emblemático permanecería sin uso** y abandonado, tal y como está en la actualidad y viene estando desde hace mucho tiempo.

### 8.2. ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 consiste en acometer una Actuación de Mejora Urbana encaminada a la implantación de **uso residencial** en el inmueble.

El objetivo de esta alternativa sería el de **aumentar la oferta de viviendas** en la ciudad (uso global mayoritario del centro histórico), cuya demanda es cada vez mayor. Ello implicaría la transformación del edificio y su adecuación a una ordenación residencial.

Para ello la Actuación de Mejora Urbana, a través de la figura del Estudio de Ordenación, tendría que modificar los siguientes instrumentos:

- La calificación de equipamiento privado del PGOU-2011
- La calificación de equipamiento del PEPRI Centro
- Las determinaciones de uso de la ficha del Catálogo de Edificios Protegidos, que prohíbe específicamente el uso residencial en este edificio

### 8.3. ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 consiste en acometer una Actuación de Mejora Urbana encaminada a la implantación de un **uso de oficinas**, pero sin tener carácter dotacional privado.

El objetivo de esta alternativa sería el de **aumentar la oferta de oficinas** en la ciudad, lo que implicaría la adaptación del edificio a los requerimientos de los nuevos espacios de trabajo que demandan las empresas.

Para ello la Actuación de Mejora Urbana, a través de la figura del Estudio de Ordenación, tendría que modificar los siguientes instrumentos:

- La calificación y el uso del PGOU-2011
- La calificación del PEPRI Centro

### 8.3. ALTERNATIVA 3

La alternativa 3 consiste en acometer una Actuación de Mejora Urbana encaminada a la implantación de un **uso hotelero** de alto nivel.

El objetivo de esta alternativa sería el de **aumentar la oferta de plazas hoteleras de calidad** en la ciudad en general y en el Centro Histórico en particular, lo que implicaría la transformación del edificio y su adecuación a una ordenación hotelera.

Para ello la Actuación de Mejora Urbana, a través de la figura del Estudio de Ordenación, tendría que modificar los siguientes instrumentos:

- La calificación y el uso del PGOU-2011
- La calificación del PEPRI Centro

## 9. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

Los criterios que se han considerado para la selección de alternativas han sido los siguientes:

1. Estrategia urbana: Implantar un **uso que compatibilice** los legítimos **intereses** empresariales con los intereses sociales y urbanos, tratando de acompasar el uso a las tendencias actuales.
2. Adecuación a la ordenación urbanística y sectorial: Proponer una actuación de mejora urbana que sea **compatible con el modelo de ciudad** establecido por el Planeamiento Urbanístico, así como con los objetivos de protección y de integración en el ámbito del PEPRI y el entorno BIC de la Catedral de Málaga.
3. Consideraciones ambientales: Proponer un uso que compatibilice los intereses económicos con los ambientales, **reduciendo el impacto ambiental que toda actividad implica** en la ciudad.

## 10. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE

Es importante poner de manifiesto que toda actuación surge como consecuencia de un **legado histórico** y como **reacción a unas condiciones de contorno** económicas, culturales y sociales.

En este caso, es importante considerar las condiciones previas que llevan a calificar como equipamiento un edificio que en realidad tenía como función ofrecer un servicio que en su momento fue público, pero que después pasó a ser privado, y finalmente pasó a dejar de requerir espacio físico para los trabajadores.

La **realidad** actual es que existe un **edificio vacío en un entorno histórico, cultural y artísticamente emblemático**, que además está afectado por un PEPRI, un entorno de BIC y un catálogo de edificios protegidos.

Este entorno histórico se localiza en Málaga, una ciudad sometida a grandes tensiones provocadas por **dinámicas supraterritoriales** como el turismo, la posibilidad del teletrabajo y la concentración de la población en urbes litorales bien comunicadas.

En el caso que nos ocupa, la utilización de un edificio de titularidad privada que tiene importantes condicionamientos patrimoniales, debe considerar su incidencia en el entorno y también en las dinámicas urbanas. Por ello, la implantación de un hotel en el edificio aparece como la mejor opción de todas las alternativas de mejora urbana expuestas, por los siguientes motivos:

- El uso hotelero no es incompatible con los usos recogidos por la ficha de catalogación del edificio en el PEPRI Centro. Además, **la eventual inversión en el acondicionamiento** del edificio histórico con destino al **uso residencial**, solo haría **aumentar el precio medio** de la vivienda en el centro histórico, mientras que su **destino a una explotación turística** de calidad permitiría a la ciudad contar con un foco más de **actividad económica con contratación de personal cualificado** dentro del sector profesional del turismo.
- El modelo de ciudad recogido en el **PGOU-2011 traslada la actividad terciaria y de oficinas hacia las extensiones del oeste** -con la ubicación de entes administrativos, oficinas de dinamización pública y gran cantidad de techo edificable en los ámbitos de planeamiento de la zona oeste-, favoreciendo la **diversidad de usos** y un mayor contenido urbano en esa parte de la ciudad. El uso de **oficinas en el centro histórico** está orientado a una **actividad de pequeño formato** que aunque se mantenga, no está alineada con el modelo de ciudad y las necesidades de las grandes compañías que requieren espacios de oficina para sus empleados.
- La excesiva concentración de oferta de viviendas de uso turístico en el centro histórico está generando una **bajada en la calidad del destino turístico** de esta parte de la ciudad y grandes tensiones en el uso del espacio público. Un hotel de **cinco estrellas gran lujo** permite aprovechar los recursos artísticos y culturales de la ciudad, potenciándolos mediante la **inversión en la recuperación de un edificio histórico** para una oferta de calidad y también una contratación más **profesionalizada** de personal al servicio de esta actividad.

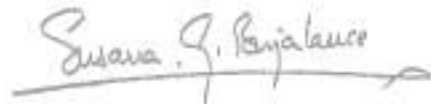
Así, la implantación de un edificio hotelero de cinco estrellas gran lujo, permite **aumentar la oferta de alojamientos** tanto para turistas como para eventos profesionales **de calidad**, así como reequilibrar las actividades económicas en empresas que cuentan con **profesionales cualificados dentro de la industria turística**.

Además, existe una tradicional **sincronización de los valores** culturales, artísticos e históricos de los **edificios protegidos**, con los valores empresariales y de diferenciación de las **empresas hoteleras que operan en el sector del lujo**, que se promueve desde el Plan Estratégico de Turismo de Málaga 2021-2024 como forma de conservar, mejorar y recuperar el patrimonio cultural de la ciudad.

Por otra parte, debido al **carácter de uso público** del edificio y en especial su cubierta transitable, será posible hacer **partícipes del disfrute de la misma a la población local**, aspecto que no sería posible en cualquiera de las otras alternativas descritas.

Por todo ello, se considera la Alternativa 3 como la más favorable ambiental, técnica y socialmente para su desarrollo.

En Málaga, a 22 de julio de 2024

A handwritten signature in dark ink, reading "Susana G. Bujalance", with a horizontal line drawn underneath it.

Susana García Bujalance **arquitecta**

**ANEXO:**

**Informe histórico sobre el edificio de la antigua central Telefónica de Molina Lario de Málaga**

**PLANOS**

P.1. Situación

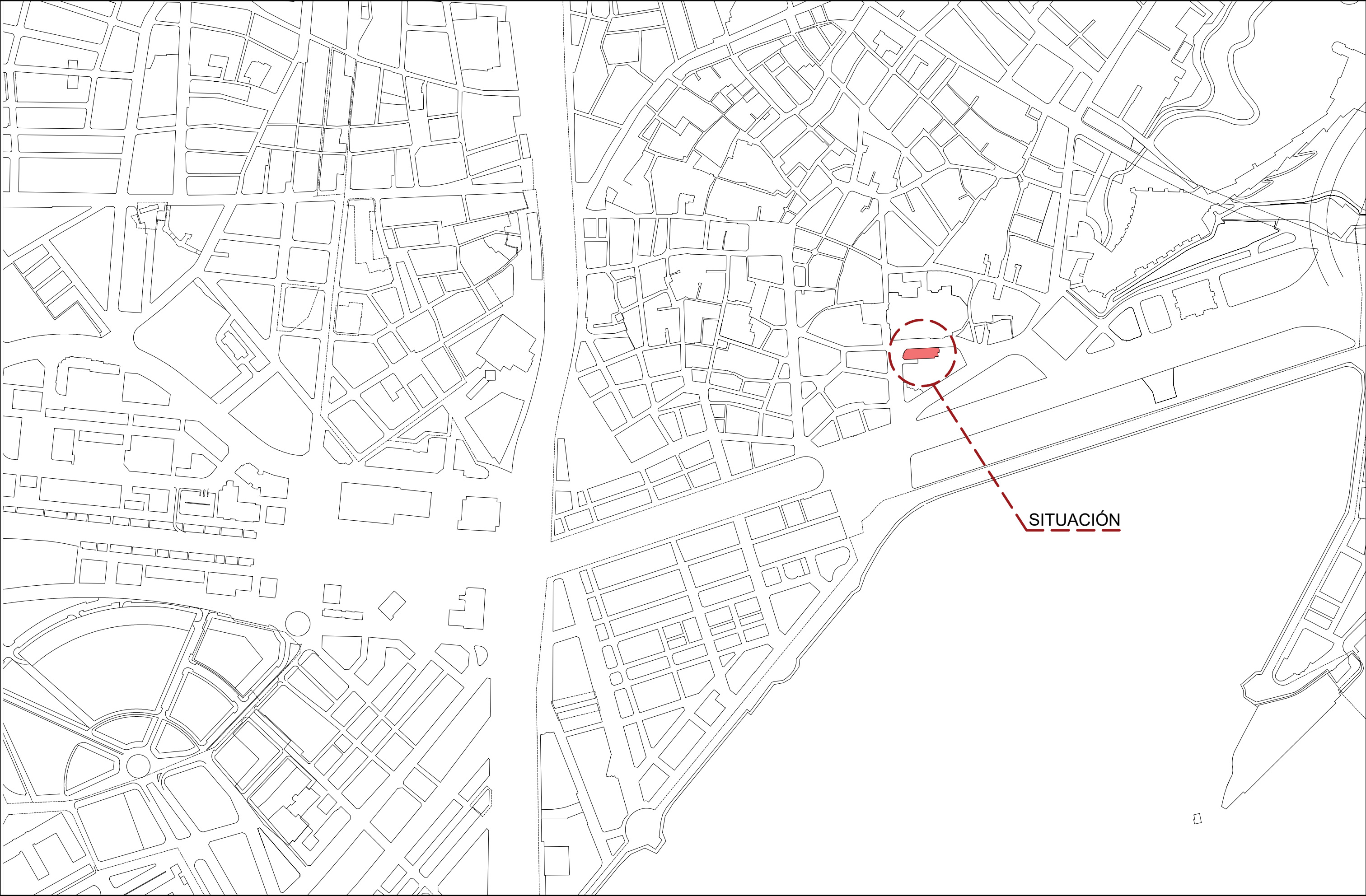
P.2. PGOU. Ordenación Estructural. Clasificación del suelo y Sistemas Generales

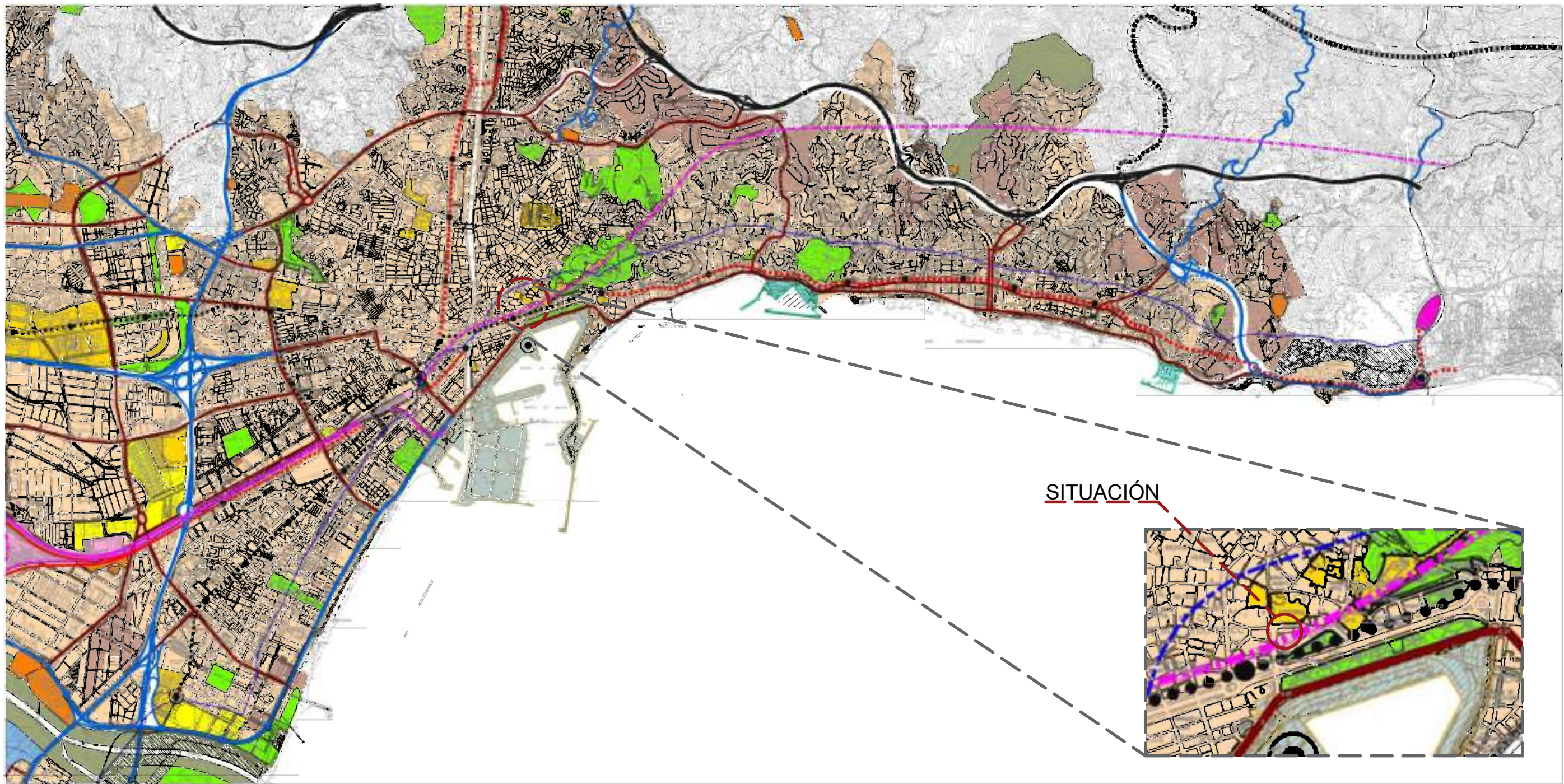
P.3. PGOU. Ordenación General. Calificación, usos y sistemas

P.4. PGOU. Ordenación General. Calificación PEPRÍ Centro

P.5. PGOU. Ordenación General. Protección PEPRÍ Centro

P.6. Situación catastral

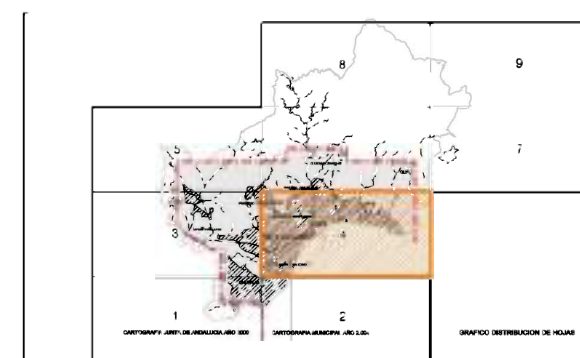




| CLASIFICACIÓN DE SUELO |  |
|------------------------|--|
| SUELO NO URBANIZABLE   |  |
| SUELO URBANIZABLE      |  |
| SUELO URBANO           |  |
| LÍNEA DE INFLUENCIA    |  |

| SISTEMAS GENERALES                                 |  |
|----------------------------------------------------|--|
| SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES |  |
| RED FERROVIARIA                                    |  |
| RED EXTERIOR EXISTENTE                             |  |
| RED EXTERIOR SOTERRADA                             |  |
| RED EXTERIOR PROPUESTA                             |  |
| RED DE CERCANIAS EXISTENTE                         |  |
| RED DE CERCANIAS SOTERRADA                         |  |
| INFRAESTRUCTURAS DE APOYO                          |  |
| RED DE METRO Y TRANVIA                             |  |
| LÍNEAS EN EJECUCIÓN                                |  |
| LÍNEAS EN PROYECTO                                 |  |
| INFRAESTRUCTURAS DE APOYO                          |  |
| ESTACIONES                                         |  |
| RED VIARIA INTERES TERRITORIAL                     |  |
| CONEXIÓN EXTERIOR EXISTENTE                        |  |
| CONEXIÓN EXTERIOR EN EJECUCIÓN                     |  |
| RED METROPOLITANA NO VINCULANTE                    |  |
| RED METROPOLITANA EXISTENTE                        |  |
| RED METROPOLITANA PROPUESTA                        |  |
| RED METROPOLITANA DE RANCHO LOCAL                  |  |
| RED VIARIA INTERES MUNICIPAL                       |  |
| RED VIARIA DE INTERES MUNICIPAL EXISTENTE          |  |
| RED VIARIA DE INTERES MUNICIPAL PROPUESTA          |  |

|                                                  |  |
|--------------------------------------------------|--|
| AEROPUERTO                                       |  |
| PUERTOS                                          |  |
| PUERTO                                           |  |
| INSTALACIONES NAUTICO DEPORTIVAS                 |  |
| SISTEMAS DE TRANSPORTES DE VIAJEROS Y MERCANCIAS |  |
| CENTROS DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS              |  |
| ESTACION DE AUTOBUSES                            |  |
| NODOS METROPOLITANOS                             |  |
| PLATAFORMA RESERVADA METROPOLITANA               |  |
| SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES            |  |
| METROPOLITANOS                                   |  |
| MUNICIPALES                                      |  |
| VÍAS DE CARÁCTER RECREATIVO                      |  |
| CORREDOR LITORAL                                 |  |
| SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS              |  |
| METROPOLITANOS                                   |  |
| MUNICIPALES                                      |  |
| SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS           |  |



**Ayuntamiento de Málaga**

Aprobación Definitiva Documento de Subsanación de Deficiencias Corregido

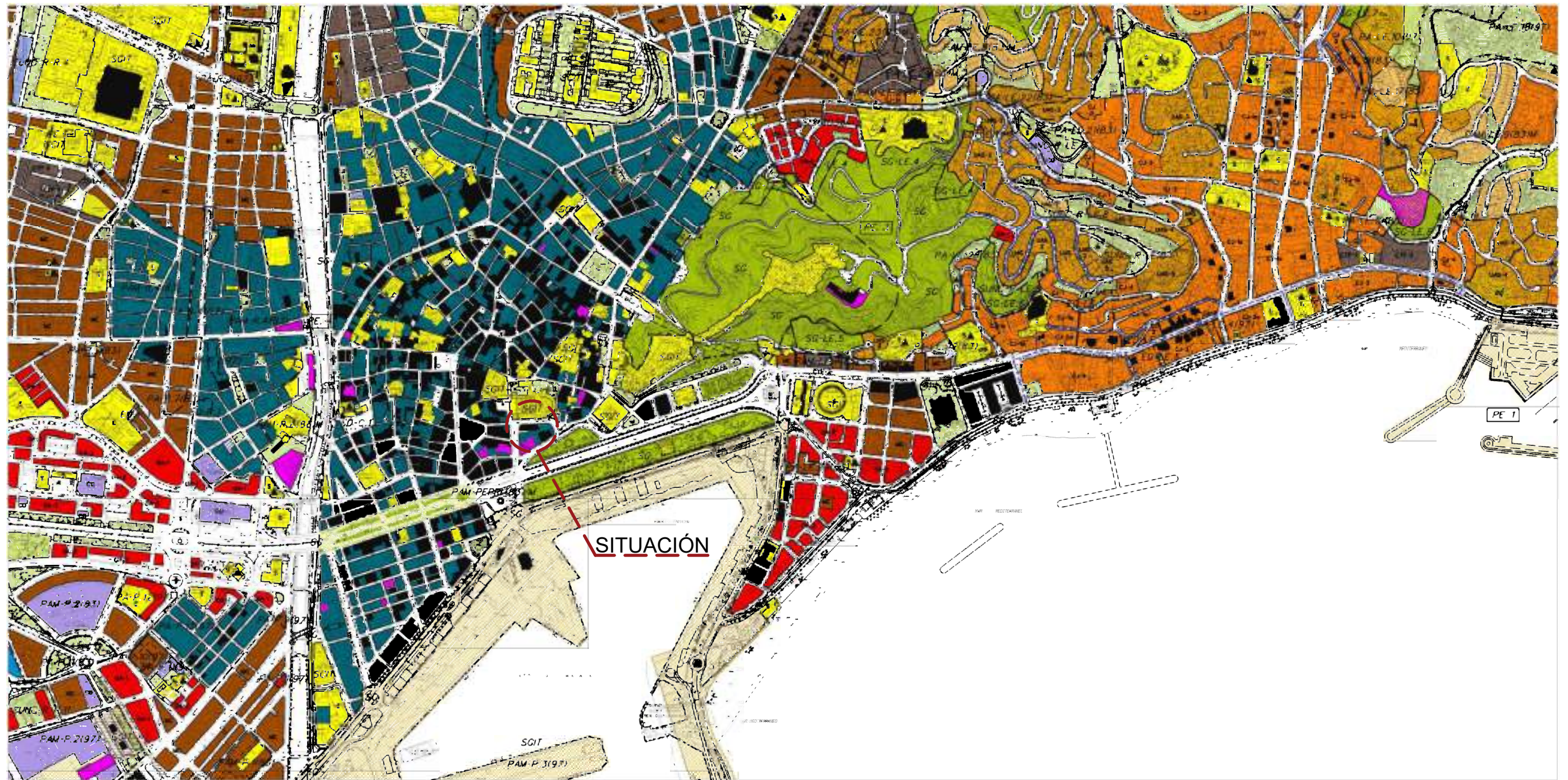
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Planos de Ordenación

|                                                    |                      |     |
|----------------------------------------------------|----------------------|-----|
| Ordenación Estructural                             | FECHA<br>JULIO 2 011 | P.1 |
| P.1.1 Clasificación del Suelo y Sistemas Generales | ESCALA<br>1:20.000   | 4º  |

RED-COON

gerencia municipal de urbanismo obras e infraestructuras



#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### USOS GLOBALES

- USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
- USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- USO PRODUCTIVO
- USO EMPRESARIAL
- USO LOGÍSTICO
- USO COMERCIAL
- USO HOTELERO
- USO ESPACIO LIBRE
- USO EQUIPAMIENTO

##### USOS ESPECIALES EN SINUI

- PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS DEL POTENCIAL DE CARÁCTER AMBIENTAL, OTROS USOS EDUCATIVOS Y CULTURALES

##### SISTEMAS GENERALES

- S.G. DE INTERÉS TERRITORIAL
- S.G. MUNICIPAL
- S.G. ASOCIADO AL SUELO URBANIZABLE
- S.G. ASOCIADO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- S.G. ASOCIADO AL SUELO NO URBANIZABLE
- S.G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
- SISTEMAS
- SISTEMA METROPOLITANO
- S.G. EN SUBSUELO
- SOLUCIÓN INDICATIVA EN CASO DE EJECUTARSE ALZADA NOTACIÓN
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS
- S.G. DE INFRAESTRUCTURAS

##### DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS

- P.A. 81 PLANEAMIENTO APROBADO PGOU 81
- P.A. 82 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 82
- P.A. 83 PLANEAMIENTO APROBADO PGOU 83
- P.A. 84 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 84
- P.A. 85 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 85
- P.A. 86 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 86
- P.A. 87 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 87
- P.A. 88 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 88
- P.A. 89 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 89
- P.A. 90 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 90
- P.A. 91 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 91
- P.A. 92 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 92
- P.A. 93 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 93
- P.A. 94 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 94
- P.A. 95 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 95
- P.A. 96 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 96
- P.A. 97 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 97
- P.A. 98 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 98
- P.A. 99 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 99
- P.A. 100 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 100

#### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

##### CALIFICACIONES

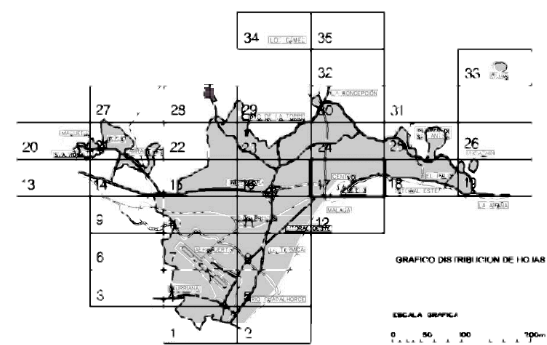
- CIUDAD HISTÓRICA Centro
- CIUDAD HISTÓRICA Periferia No. 1
- CIUDAD HISTÓRICA Periferia No. 2
- MANZANA CERRADA
- ORDENACIÓN ABIERTA
- CIUDAD JARDÍN
- COLONIA TRADICIONAL POPULAR
- OTR. LAPEZADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMY SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
- UNIFAMILIAR AISLADA
- UNIFAMILIAR ADOSADA
- HOTELERO
- PRODUCTIVO 1/2/3
- PRODUCTIVO 4
- PRODUCTIVO 5
- COMERCIAL
- ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMY SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

##### DOTACIONES

- ESPACIO LIBRE
- EQUIPAMIENTO
- EDUCATIVO
- SERVICIO DE ÁREAS PÚBLICA Y SOCIAL
- DEPORTIVO
- ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
- SISTEMA LOCAL TECNICO
- VIVIENDA LOCAL

##### DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- PROTECCIÓN INTERIOR
- PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
- PROTECCIÓN AMBIENTAL
- JARDÍN CATALOGADO
- TRAZADO ACUEDUCTO DE SAN TELMO
- DELIMITACIÓN DE CALIFICACIONES
- LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN
- DESIGNACIÓN MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
- DESIGNACIÓN MARITIMO TERRESTRE PROPUUESTO
- DESIGNACIÓN MARITIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUUESTO
- LÍNEA DE RESERVA PROPUUESTA CONCORDANTE CON DESIGNACIÓN MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
- LÍNEA DE RESERVA DE MAR
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN



Ayuntamiento de Málaga

Aprobación Definitiva Documento de Subsanación de Deficiencias

### PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de Ordenación

Ordenación General

P.2.1 Calificación, Usos y Sistemas

P.2

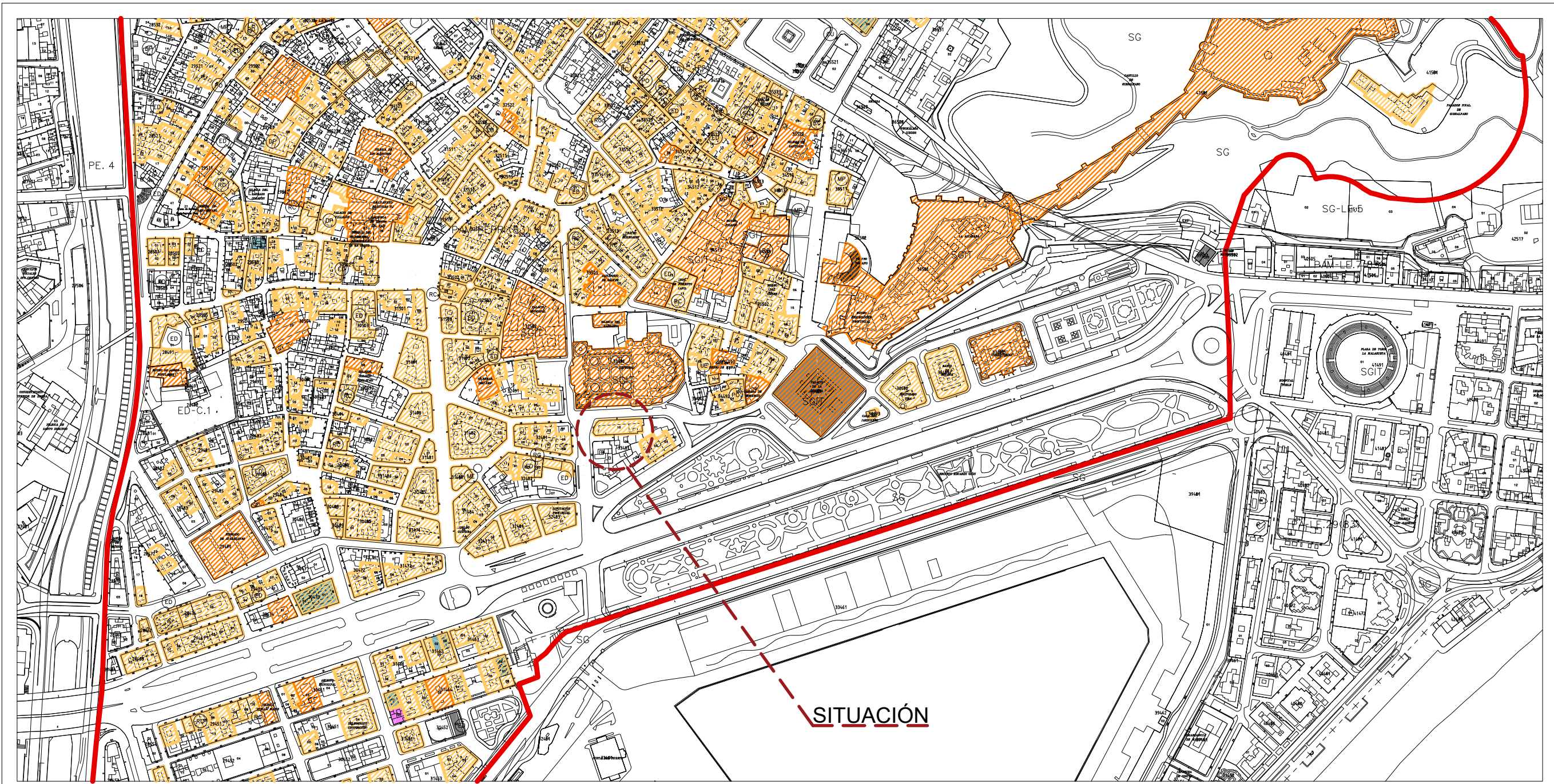
MARZO 2011

1 / A FINO

1735

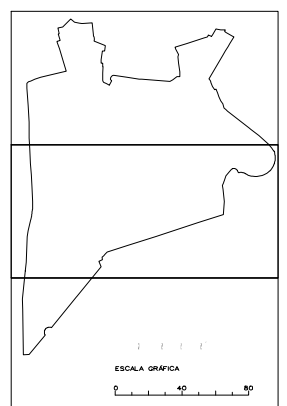
REDACCIÓN

gestión municipal de urbanismo, obras e infraestructuras



- Expedientes de Planeamiento Desarrollados
- Modificación de Elementos
  - Modificación del Planeamiento de Desarrollo
  - Estudio de Detalle
  - Modificación Catálogo Edificios Protegidos
  - Delimitación Poligonal
  - Propuesta de Ordenación
  - Convenio Urbanístico

- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- CALIFICACIONES
- PEPRI CIUDAD HISTÓRICA - Centro
  - DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO PAM-PEPRI CENTRO
- DOTACIONES
- ESPACIO LIBRE
  - EQUIPAMIENTO
  - EDUCATIVO
  - SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
  - DEPORTIVO
  - HOTELERO
- DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
- PROTECCIÓN INTEGRAL
  - PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
  - JARDÍN CATALOGADO



LABORATORIO DE URBANISMO

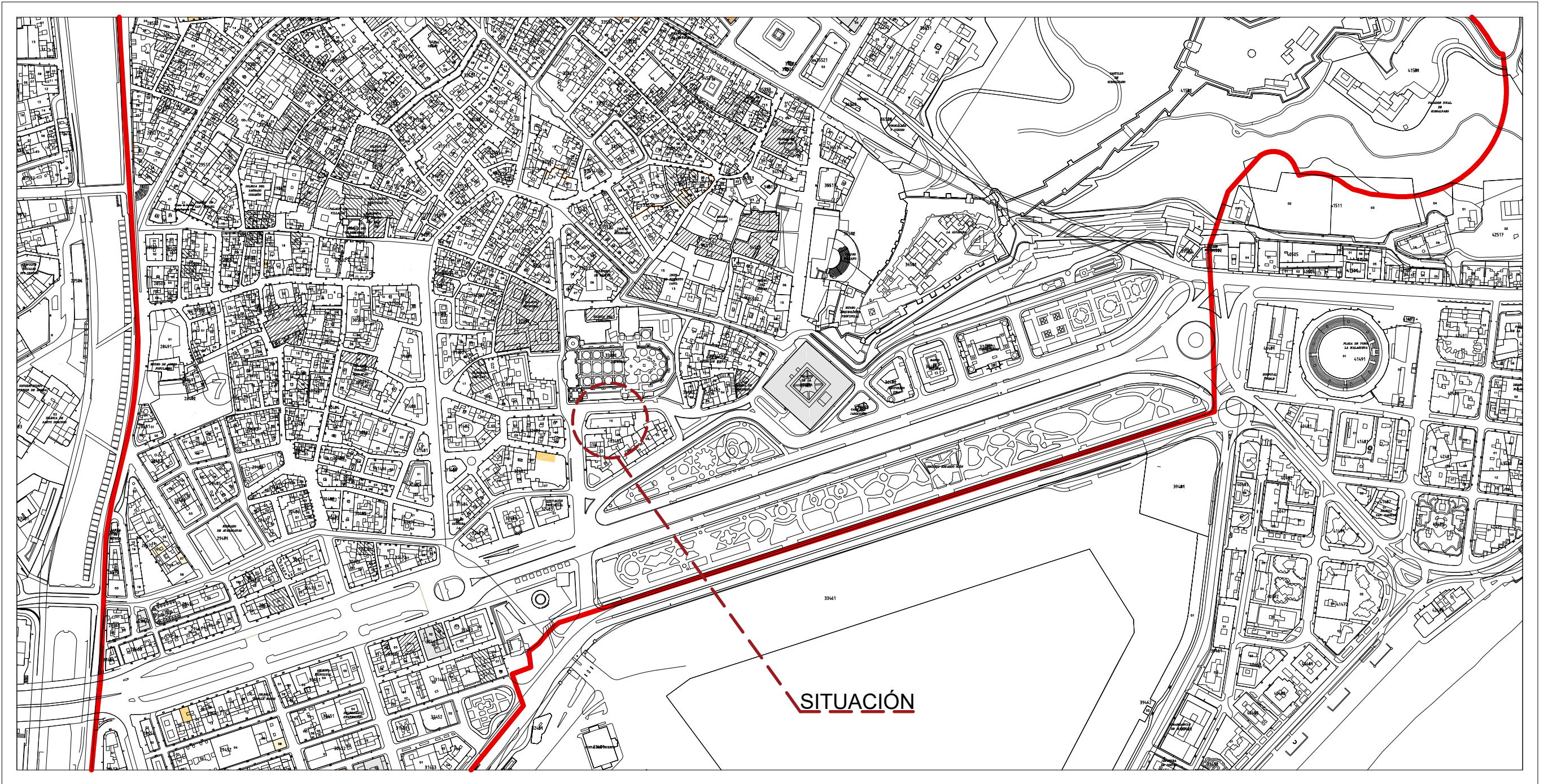
PLANO

FECHA

ESCALA

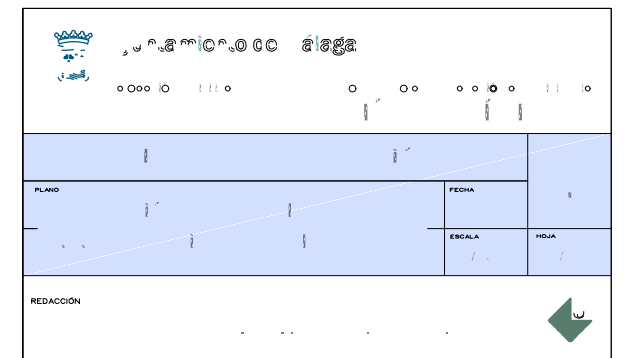
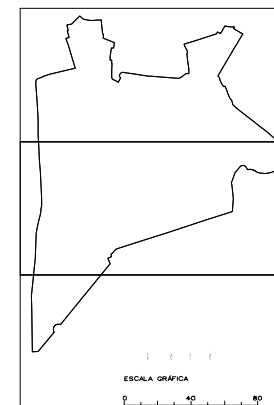
HOJA

REDACCIÓN



- | PROTECCIONES |                                                |
|--------------|------------------------------------------------|
|              | PROTECCION INTEGRAL                            |
|              | PROTECCION ARQUITECTONICA 1º GRADO             |
|              | PROTECCION ARQUITECTONICA 2º GRADO             |
|              | PROTECCION AMBIENTAL                           |
|              | ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS: CALLE O PLAZA    |
|              | ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS: JARDÍN           |
|              | INMUEBLES CONFIRMADOS CON EXISTENCIAS PINTURAS |
|              | INMUEBLES SUSCEPTIBLES DE CONTENER PINTURAS    |

- | DELIMITACIONES |                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------|
|                | DELIMITACION DEL ÁMBITO PAM-PEPRI CENTRO                   |
|                | DELIMITACION DE ZONAS DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS |





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de MÁLAGA  
Municipio de MALAGA  
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

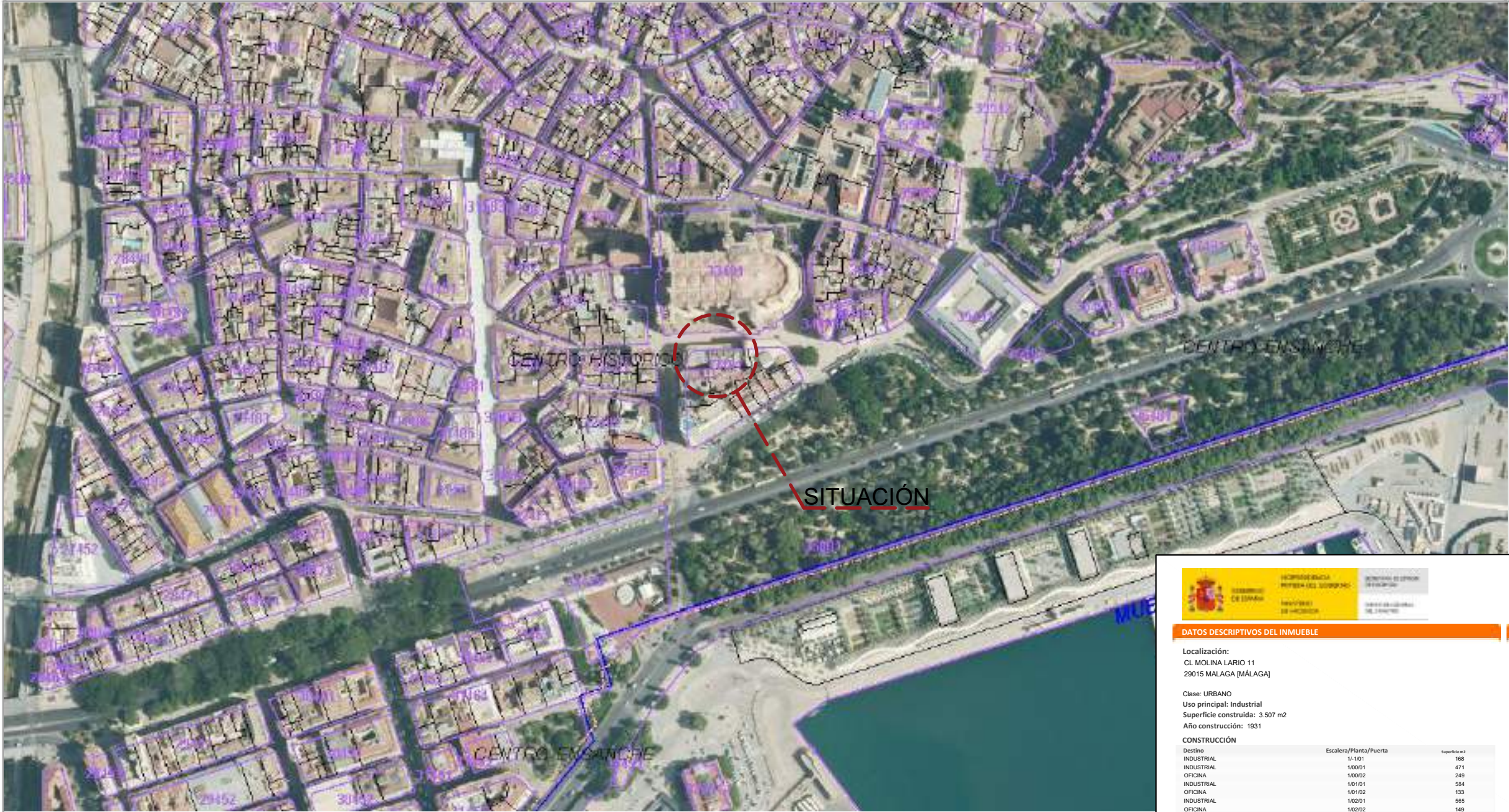
ESCALA 1:5,000



CARTOGRAFIA CATASTRAL

[372,662 ; 4,064,993]

[373,862 ; 4,064,993]



[372,662 ; 4,064,343]

Coordenadas del centro: X = 373,262 Y = 4,064,668

Este documento no es una certificación catastral



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3348110UF7634N0001PU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL MOLINA LARIO 11  
29015 MALAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO  
Uso principal: Industrial  
Superficie construida: 3.507 m2  
Año construcción: 1931

CONSTRUCCIÓN

| Destino    | Escalera/Planta/Puerta | Superficie m2 |
|------------|------------------------|---------------|
| INDUSTRIAL | 11-101                 | 168           |
| INDUSTRIAL | 100/01                 | 471           |
| OFICINA    | 100/02                 | 249           |
| INDUSTRIAL | 101/01                 | 584           |
| OFICINA    | 101/02                 | 133           |
| INDUSTRIAL | 102/01                 | 565           |
| OFICINA    | 102/02                 | 149           |
| INDUSTRIAL | 103/01                 | 423           |
| OFICINA    | 103/02                 | 295           |
| OFICINA    | 104/01                 | 446           |
| OFICINA    | 105/01                 | 24            |

PARCELA

Superficie gráfica: 742 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 26 de Julio de 2024