

Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga

Sesión Ordinaria 18/2023 de 22 de diciembre 2023

ACTA

En Málaga, a 22 de diciembre de dos mil veintitrés, se reúnen las personas que a continuación se relacionan:

Presidenta:

D^a. Gemma del Corral Parra, Delegada Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga.

Vocales:

D^a. Dunia Martín González persona designada por la Delegación Territorial competente en materia del territorio y urbanismo

D. Antonio Villalón Conejo, Jefe del Servicio de Bienes Culturales.

D. José Manuel Cabra de Luna, Presidente de la Real Academia de las Bellas Artes de San Telmo, persona de reconocido prestigio en materia de patrimonio histórico.

D. Juan Antonio Sánchez López, persona de reconocido prestigio en materia de patrimonio histórico.

Secretaria:

D^a. Inmaculada Torres Cobacho, Secretaría General Provincial de Cultura de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte.

Concurriendo los requisitos para tener por válidamente constituido el órgano, según lo dispuesto en los artículos 17.2 y 17.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y en el Acuerdo de esta Comisión de fecha 25 de junio de 1999, se inicia la reunión en segunda convocatoria a las 11:33 horas, siendo presidida por D^a. Gemma Del Corral Parra, Delegada Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga conforme al orden del día previsto en la convocatoria.

**Los acuerdos de los asuntos tratados en la sesión son adoptados por unanimidad.
La reunión finalizó a las 12:35 h.**

ASUNTOS TRATADOS Y ACUERDOS ADOPTADOS

1.-Aprobación del acta de la sesión anterior: S.O. 17/23.

Acuerdo 1/18/23. Se aprueba el acta de la Sesión Ordinaria 17/23.

INTERVENCIÓN

2.---Expte. IN230552. Proyecto de legalización y terminación de la rehabilitación parcial de una vivienda unifamiliar entre medianeras sito en Plaza Santa María, n.º 8, en el entorno del “Antiguo Mauricio Moro Pareto, 2, Edificio Eurocomsur, 6ª Plta. 29006 Málaga
Teléfono 95 104 14 00. Fax 95 104 14 01



FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 1/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Convento de Santa María de la Encarnación”, inscrito como BIC en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con la categoría de Monumento. **COÍN.**

Se da lectura al informe emitido por la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial, cuyo contenido literal se transcribe a continuación:

“INFORME DE PONENCIA TÉCNICA (COMISIÓN)

TIPO DE ACTUACIÓN: OBRA EN BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC) O SU ENTORNO

1. DATOS GENERALES

EXPTE: IN230552

TÍTULO: PROYECTO DE LEGALIZACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA REHABILITACIÓN PARCIAL DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS EN PLAZA SANTA MARÍA Nº 8, COÍN

2. DATOS DEL INMUEBLE DONDE SE ACTÚA

UBICACIÓN (DIRECCIÓN): Plaza Santa María nº8

MUNICIPIO: 29100 Coín, Málaga

REFERENCIA CATASTRAL: 2888209UF4528N0001RU

BIC AL QUE AFECTA:

- **Entorno Antiguo Convento de Santa María de la Encarnación**, inscrito como Bien de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), con la tipología de Monumento (BOJA N.º 112 de 06 de junio de 2008)

PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN:

- No tiene planeamiento de protección, conforme con la “Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía” (LPHA).

FICHA DEL CATÁLOGO URB. EDIF. PROTEGIDOS: No.

3. DATOS DEL PROMOTOR

NOMBRE: [REDACTED]

NIF: [REDACTED]

DOMICILIO: [REDACTED]

MUNICIPIO: [REDACTED]

4. EXPEDIENTES RELACIONADOS

No

5. ANTECEDENTES

Con fecha **04 de octubre de 2023**, tiene su entrada en el registro general de esta Delegación Territorial, solicitud del propietario a través de su representante para la obtención de la preceptiva autorización de esta Administración Cultural respecto de la intervención que se plantea. Se adjunta junto a dicha solicitud proyecto de **“LEGALIZACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA REHABILITACIÓN PARCIAL DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS SITA EN PLAZA SANTA MARÍA, Nº 8, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE COÍN (MÁLAGA).”** redactado por el arquitecto Técnico [REDACTED] con

Mauricio Moro Pareto, 2, Edificio Eurocomsur, 6ª Plta. 29006 Málaga
Teléfono 95 104 14 00. Fax 95 104 14 01

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 2/27
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

fecha de visado de Colegio Profesional 20 de Marzo de 2023. Junto a la solicitud y proyecto se acompaña documentación fotográfica.

Con fecha **07 de noviembre 2023** tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial escrito de la propiedad a través de su representante solicitando la mayor celeridad posible en la tramitación del expediente por “*el estado de afección en que se encuentra la vivienda, sobre todo su cubierta, agravados los daños por los últimos episodios de temporal y lluvias*”. Junto a la solicitud acompaña documentación fotográfica.

Con fecha **20 de noviembre de 2023** se emite **Informe de Viabilidad** sobre la documentación técnica presentada condicionando la autorización a la presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución definitivo, visado por el colegio profesional, que desarrolle la intervención propuesta, y en el que se tengan en consideración las observaciones señaladas en el cuerpo del escrito:

“Analizada la documentación aportada se informa lo siguiente:

- Se entiende viable las obras ya ejecutadas pendientes de legalización de demolición de la tabiquería de planta primera, de la escalera de subida a planta primera y del forjado de suelo de planta primera, así como nueva ejecución de algunos soportes de hormigón armado y del referido forjado.

- Será necesario especificar en el Proyecto de Ejecución la materialidad de las diferentes carpinterías y cerrajerías exteriores así como el color propuesto.

- Igualmente será necesario describir el color y el tipo de la pintura exterior.

- Se considera viable la sustitución de cubierta inclinada de teja por cubierta plana transitable, debiéndose aportar detalle de los elementos que componen la cubierta que se pretende sustituir así como de la nueva cubierta propuesta, quedando reflejados materialidad y color de la misma.

- Será necesario definir la solución de la escalera al no corresponderse los planos de plantas con la sección propuesta. Así mismo se detallará material y color.

- La definición de petos y barandillas de la zona de cubierta será objeto de estudio específico y exhaustivo en el Proyecto de Ejecución.

- Igualmente será objeto de documentación exhaustiva, incluyendo un estudio de visuales, cualquier tipo de instalación fija o removible cuya colocación se prevea en la cubierta plana, debiendo justificar su colocación exacta, dimensiones tanto en planta como en altura y las medidas correctoras previstas para evitar la contaminación visual sobre el Bien protegido.”

5. TRAMITACIÓN Y ANÁLISIS

Con fecha **01 de diciembre de 2023**, tiene su entrada en el registro general de esta Delegación Territorial, solicitud del propietario a través de su representante para la obtención de la preceptiva autorización de esta Administración Cultural respecto de la intervención que se plantea. Se adjunta

Mauricio Moro Pareto, 2, Edificio Eurocomsur, 6ª Plta. 29006 Málaga
Teléfono 95 104 14 00. Fax 95 104 14 01

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 3/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

junto a dicha solicitud documentación del proyecto revisado, redactado por el arquitecto Técnico [REDACTED] con fecha de visado de Colegio Profesional 30 de noviembre de 2023.

El inmueble sobre el que se propone intervenir es una edificación que se ubica en la Plaza Santa María nº8.

Se trata de una vivienda unifamiliar entre medianeras, que se desarrolla en dos plantas sobre rasante con un patio trasero.

Según memoria del proyecto el sistema estructural se compone de muros de carga de ladrillo macizo con un espesor medio de 50-60 centímetro y posee cubierta inclinada de teja curva.

La Sede Electrónica de Catastro ubica el inmueble de actuación en una parcela de 78 m² de superficie gráfica, con 158 m² de superficie construida y año de construcción 1940.

La inmueble objeto de actuación se encuentra en el entorno del BIC, con categoría de monumento, Antiguo Convento Santa maría de la Encarnación, por lo que en base al art.33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía es preceptiva la autorización de esta Administración Cultural respecto de las obras propuestas como trámite previo a la restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes.

Según la documentación aportada la intervención propuesta tiene como objetivo la LEGALIZACIÓN de las obras ejecutadas hasta el momento y la TERMINACIÓN de los trabajos pendientes para la rehabilitación parcial de la vivienda.

Según la memoria del proyecto (cita literal) **“las obras ya ejecutadas pendientes de legalización han consistido en la demolición de la tabiquería de planta primera, la escalera de subida a planta primera y forjado de suelo de planta primera, así como nueva ejecución de algunos soportes de hormigón armado y del referido forjado, ejecutado mediante forjado unidireccional de hormigón armado compuesto por viguetas autorresistentes y bovedillas cerámicas, igualmente se han realizado trabajos de reparación de revestimientos interiores consistentes en enfoscado de mortero en algunas de las paredes existentes en planta baja. Como consecuencia de las humedades y deterioro de la cubierta de teja existente, la cual consiste en formación de pendientes mediante tablero cerámico sobre tabiquillos aligerados y protección de teja curva, se hace necesario su demolición y retirada completa, manteniendo el forjado existente (techo de planta primera) el cual consiste en forjado unidireccional de hormigón armado, ejecutando sobre éste la formación de pendientes, impermeabilización y aislamiento, así como la protección necesaria para realizar una cubierta plana transitable.(...) Además se han de terminar el resto de trabajos pendientes necesarios para asegurar las condiciones de habitabilidad de la vivienda, en concreto: ejecución de tabiquería en planta primera, instalaciones, revestimientos, carpinterías (...), cerrajerías (...) y acabados (...), así como la ejecución de nueva escalera metálica para acceso a planta primera y terraza, ejecutada en el patio y reparación de pequeña cubierta sobre almacén anexo en planta primera”.**

Analizada la documentación aportada, se verifica como las carpinterías propuestas consisten en ventanas abatibles en aluminio lacado color marrón y la puerta de entrada existente restaurada, siendo las cerrajerías las existentes también restauradas. Se prevé la fachada pintada en blanco mate y restauración de zócalo de ladrillo visto, manteniendo su estética actual. En cuanto a la cubierta se verifica como se propone la sustitución de la solución actual por cubierta plana transitable con terminación de solado de baldosín catalán color terracota (sin ningún tipo de instalación prevista en ella). La solución de la escalera queda definida, siendo ésta de perfiles de

Mauricio Moro Pareto, 2, Edificio Eurocomsur, 6ª Plta. 29006 Málaga
Teléfono 95 104 14 00. Fax 95 104 14 01

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 4/27
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

acero laminado y peldaños de madera. Por último se prevé los petos de la cubierta de obra ciegos enfoscados y acabados en pintura blanca.

De esta forma quedan subsanadas las observaciones del informe de viabilidad emitido por el Servicio de Bienes Culturales en fecha 20 de noviembre de 2023, recogiendo las indicaciones que en el mismo se realizaron.

6. CONCLUSIÓN:

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que la intervención es compatible con el mantenimiento de los valores culturales protegidos, y se emite **INFORME FAVORABLE** en relación a la autorización de las obras propuestas descritas en al documentación reformada.”

Visto lo anterior esta Comisión adopta el siguiente:

Acuerdo 2/18/23: Informar favorablemente A LA AUTORIZACIÓN de las obras propuestas descritas en al documentación reformada.

-

3.- Expte. IN230663. Obras de reparación en altura para la protección de la estructura metálica existente y la reconstrucción del canto del forjado de balcón voladizo en la Alameda del Tajo, en el entorno de la “Plaza de Toros de la Maestranza”, inscrita como BIC en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con la categoría de Monumento. **RONDA.**

Se da lectura al informe emitido por la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial, cuyo contenido literal se transcribe a continuación:

Mauricio Moro Pareto, 2, Edificio Eurocomsur, 6ª Plta. 29006 Málaga
Teléfono 95 104 14 00. Fax 95 104 14 01

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 5/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

“INFORME DE PONENCIA (COMISIÓN)

TIPO DE ACTUACIÓN: OBRA EN BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC) O SU ENTORNO

1. DATOS GENERALES

EXPTE: IN230663

TÍTULO: OBRA DE REPARACIÓN BALCÓN VOLADIZO EN LA ALAMEDA DEL TAJO (RONDA)

2. DATOS DEL INMUEBLE DONDE SE ACTÚA

UBICACIÓN (DIRECCIÓN): Alameda del Tajo

MUNICIPIO: 29400 Ronda, Málaga

REFERENCIA CATASTRAL: 6591026UF0669S

BIC AL QUE AFECTA:

- **“Conjunto Histórico de Ronda”**, declarado BIC por Decreto 2692/1966, de 6 de octubre, habiéndose modificado su delimitación por Decreto 199/2001, de 4 de septiembre, y publicado en el BOE nº267 del 07 de noviembre de 2001, pág. 40456.
- **“Entorno BIC Plaza de Toros de la Maestranza”**, inscrita en el CGPHA, como BIC con la categoría de Monumento, en virtud del Decreto 179/1993, de 30 de noviembre y publicado en el BOE nº3 del 04 de enero de 1994, pág. 213.
- **“Alameda del Tajo”**, inscrita en el CGPHA como Bien de Catalogación General en virtud de la Disposición Adicional 6º de la LPHA 14/2007 de 26 de noviembre de 2007.

PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN:

- No tiene planeamiento de protección, conforme con la “Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía” (LPHA).
- Plan General de Ordenación Urbana de Ronda (PGOU), aprobado definitivamente el 19/12/1991 y sus posteriores innovaciones; adaptado parcialmente a la LOUA por el documento aprobado el 19/02/2010.
- Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Ronda (PERI) aprobado definitivamente el 19/12/1991, solo a efectos urbanísticos, sin entrar en las competencias de la Consejería de Cultura.
- Con fecha 25/05/2023 tiene lugar la aprobación provisional de la Innovación del PGOU con Contenido de Protección del Conjunto Histórico de Ronda.

FICHA DEL CATÁLOGO URB. EDIF. PROTEGIDOS: -

3. DATOS DEL PROMOTOR

NOMBRE: Ayuntamiento de Ronda. Servicio de Obras y Urbanismo.

NIF: P2908400A

DOMICILIO: Plaza Duquesa de Parcent, 3

MUNICIPIO: 29400 Ronda. Málaga

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 6/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4. EXPEDIENTES RELACIONADOS

No

5. TRAMITACIÓN Y ANÁLISIS

Con fecha **01 de diciembre de 2023**, tiene su entrada en el registro general de esta Delegación Territorial solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Ronda para la emisión de informe para la preceptiva autorización de esta Administración Cultural respecto de la intervención que se plantea. Se acompaña junto a dicha solicitud un anexo fotográfico de la localización y del estado actual que presenta el balcón y el presupuesto técnico de la actuación. La documentación que se aporta no tiene carácter de proyecto técnico, ni contiene la documentación estipulada por la normativa, ni está visada por colegio profesional.

El día **05 de diciembre de 2023** se gira visita de inspección al balcón, constatando que se ha desprendido parte del revestimiento del voladizo.

El balcón sobre el que se pretende intervenir se encuentra ubicado en la Alameda del Tajo, incluida en Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) como Bien de Catalogación General según la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y dentro del entorno de protección del BIC Plaza de Toros de la Maestranza por lo que el emplazamiento cuenta con importantes valores que son necesarios proteger y mantener. En base al art.33 de la LPHA es preceptiva la autorización de esta Administración Cultural respecto de las obras propuestas como trámite previo a la restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes.

La Alameda del Tajo, anteriormente conocida como Alameda de San Carlos, es un paseo arbolado y jardín botánico que data de principios del siglo XIX. Está localizado junto a la plaza de Toros y al borde de la cornisa del Tajo. Lo forman cinco avenidas ajardinadas que desembocan en un paseo con balcones desde donde se puede contemplar la hoya y la Serranía de Ronda.

Como consecuencia de los desprendimientos producidos en uno de estos balcones, se propone la realización de trabajos de reparación en altura para la protección de la estructura metálica existente y la reconstrucción del canto del forjado del mismo. En el presupuesto solicitado se relacionan las actuaciones a llevar a cabo, siendo las siguientes:

1. Retirar partes descompuesta
2. Aplicar imprimación anticorrosiva
3. Restaurar zona con mortero”

Analizada la la documentación aportada por los Servicios Técnicos de esta Delegación de Cultura, se verifica como las obras propuestas de reparación en uno de los balcones voladizos de la Alameda del Tajo se enmarcan en el proceso de actuaciones de Conservación y Restauración dirigidas al mantenimiento del balcón y recuperación del estado histórico del mismo, siendo compatibles con los valores patrimonialmente protegidos del entorno, por lo que resultan justificadas.

La obra es por tanto una intervención de conservación de escasa entidad constructiva y sencillez técnica compatible con los valores tradicionales del Conjunto Histórico de Ronda.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 7/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



7. CONCLUSIÓN:

Una vez analizada la documentación obrante en el expediente, se considera que las obras propuestas por el Ayuntamiento de Ronda son compatibles con el mantenimiento de los valores patrimoniales culturalmente protegidos, por lo que procede emitir **INFORME FAVORABLE** a la autorización de las mismas.

A la finalización de la intervención, el técnico redactor deberá presentar INFORME DESCRIPTIVO de su naturaleza, alcance y resultados”

Visto lo anterior esta Comisión adopta el siguiente:

Acuerdo 3/18/23: Informar favorablemente A LA AUTORIZACIÓN de las obras propuestas.

A la finalización de la intervención, el técnico redactor deberá presentar INFORME DESCRIPTIVO de su naturaleza, alcance y resultados.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	05/02/2024	PÁGINA 8/27
	INMACULADA TORRES COBACHO		
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

PLANEAMIENTO

4.- Expte. PL220004. Plan de sectorización para creación SP-26 el Olmedo, que incluye ordenación pormenorizada (Plan parcial de ordenación) en terrenos junto a zona el Olmedo. **BENALMÁDENA.**

Se da lectura al informe emitido por la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial, cuyo contenido literal se transcribe a continuación:

“TÍTULO: PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA CREACIÓN SP-26 EL OLMEDO, QUE INCLUYE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN) EN TERRENOS JUNTO A ZONA EL OLMEDO EN EL T.M. DE BENALMÁDENA (EXpte: PL220004).

TRAMITACIÓN Y ANÁLISIS

Con fecha 19 de diciembre de 2022 tuvo entrada en esta Delegación solicitud de informe por parte del Ayuntamiento de Benalmádena relativa a las Modificaciones de elementos del PGOU del Plan de Sectorización para creación SP-26 El Olmedo, que incluye ordenación pormenorizada (Plan Parcial de Ordenación) en terrenos junto a zona El Olmedo en el término municipal de Benalmádena, cuyos promotores son [REDACTED] acompañada de documentación técnica.

En diligencia del Ayuntamiento de Benalmádena del 19 de octubre de 2023, se hace constar que el el 4º Texto refundido del Plan de Sectorización de abril de 2023 fue aprobado en Plano en sesión del 28 de septiembre.

En esta nueva documentación se hace referencia a la Actividad Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica Superficial sin recogida de materiales (Expediente 102/18/AA-8515) realizada en 2019, aportando resultados positivos desde el punto de vista arqueológico.

También se recoge la Resolución de 13 de marzo de 2020 de la Delegada Territorial de Cultura en Málaga que se adopta en relación con la Memoria Preliminar de dicha Actividad Arqueológica se recoge en las Propuestas y Medidas a adoptar la necesidad de realizar una Actividad Arqueológica Preventiva consistente en un Control Arqueológico de Movimientos de Tierras en en el sector sureste de la zona afectada.

CONCLUSIÓN

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir INFORME FAVORABLE condicionado a la realización de una **Actividad Arqueológica Preventiva, consistente en un Control Arqueológico de Movimientos de Tierra**, en toda la superficie afectada por las obras proyectadas, durante su fase de ejecución.

La realización del control arqueológico de movimientos de tierra previsto en en el artículo 52.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía estará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 9/27
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

previstos. En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.”

Visto lo anterior esta Comisión adopta el siguiente:

Acuerdo 4/18/23: Informar favorablemente A LA AUTORIZACIÓN condicionado a la realización de una **Actividad Arqueológica Preventiva, consistente en un Control Arqueológico de Movimientos de Tierra**, en toda la superficie afectada por las obras proyectadas, durante su fase de ejecución.

La realización del control arqueológico de movimientos de tierra previsto en el artículo 52.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía estará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos. En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

5.- Expte. PL230003. IS-FRG-4 (“Innovación – modificación del PGOU Adaptación parcial a la LOUA) para la ampliación del sistema general de equipamiento SGE-4 “Colegio e Instalaciones deportivas” y del EAE.”). **FRIGILIANA.**

Se da lectura al informe emitido por la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial, cuyo contenido literal se transcribe a continuación:

“TÍTULO: IS-FRG-4 (“INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN DEL PGOU (ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA) PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SGE-4 “COLEGIO E INSTALACIONES DEPORTIVAS” Y DEL EAE.”) EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE FRIGILIANA (EXPTE: PL230003).

TRAMITACIÓN Y ANÁLISIS

Con fecha 18 de Noviembre del presente año tiene entrada en esta Delegación solicitud del secretario-Interventor del Excmo. Ayuntamiento de Frigiliana aportando la documentación aprobada provisionalmente y que corresponden con los aprobados, con anterioridad de manera inicial del expediente 683/2020 en su fase de aprobación provisional (“Innovación – Modificación del PGOU (Adaptación Parcial a la LOUA) para la ampliación del Sistema General de Equipamiento SGE-4 “Colegio e Instalaciones Deportivas” y del EAE.”) en el término municipal de Frigiliana, acompañada de la siguiente documentación técnica:

- Documento de Planeamiento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el pasado 25 de enero de 2023, **MEMORIA** (Cód. Validación: 4AD7Y2RGQEE4KZAXGTJ6HHKTZ | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Documento de Planeamiento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el pasado 25 de enero de 2023, **PLANOS** (Cód. Validación:

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 10/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- 7SKRQ657XKR3M5EJ3CGH47KZL | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Estudio Ambiental Estratégico aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el pasado 25 de enero de 2023 **MEMORIA** (Cód. Validación: 5X3JFR9Y222EWY7QA4DL32AFC | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Estudio Ambiental Estratégico aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el pasado 25 de enero de 2023 **PLANOS** (Cód. Validación: V5WX3KAPXJDZKW4DSRLQ2N3D3H | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Resumen no técnico EAE aprobado inicialmente, coincide con el aprobado provisionalmente, por el Ayuntamiento en Pleno en sesión ordinaria celebrada el pasado 25 de enero de 2023 (Cód. Validación: 3QH62PE4MTDRYP49FW6HSNKD7 | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Certificado de acuerdo plenario de aprobación inicial. (Cód. Validación: 6YFSFKHFF9HHCDFZPF37GD2Y5 | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Informe técnico emitido al respecto de la aprobación inicial por parte de esta administración. (Cód. Validación: 9PMPNHGQQCG5MMR3665HQHG9M | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Informe jurídico emitido al respecto de la aprobación inicial por parte de esta administración. (Cód. Validación: 4ZR6J3754YKT6EAN5SAAPYQY4 | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Certificado de secretaría de no existencia de alegaciones al acuerdo de aprobación inicial. (Cód. Validación: 3PPRXXZSNKP2RY2QPGWSMYF5M | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Documento de Planeamiento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el pasado 26 de octubre de 2023, **MEMORIA** (Cód. Validación: A7FDRCYDH6SCWXFAHF3LK35CH | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Documento de Planeamiento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el pasado 26 de octubre de 2023, **PLANOS** (Cód. Validación: 4349SE7N3266TNNTHJKG4GY3M | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Estudio Ambiental Estratégico aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el pasado 26 de octubre de 2023, **MEMORIA** (Cód. Validación: 77PMCGRRR39XJ5Q6RK5ZTF7N | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Estudio Ambiental Estratégico aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el pasado 26 de octubre de 2023, **PLANOS** (Cód. Validación: 7HZA5Q5ZHLXGMZD2WN3L9529C. Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Resumen no técnico EAE aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión ordinaria celebrada el pasado 25 de enero de 2023 (Cód. Validación: 3FMDZG52WL36534EL54FRSEZ4 | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Informe técnico emitido al respecto de la aprobación provisional por parte de esta administración. (Cód. Validación: 4LQR9RK2LYZEKMCHHJ694XRY4 | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Informe jurídico emitido al respecto de la aprobación provisional por parte de esta administración. (Cód. Validación: 3W92DTSATDTA3FNMPCNY5LPXX | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)
- Certificado de acuerdo plenario de aprobación provisional. (Cód. Validación: F3NSG93PT9CQ2G6DFTMMST3LT | Verificación: <https://frigiliana.sedelectronica.es/>)

El área en el que se pretende formular la innovación se encuentra en el entorno del Conjunto Histórico de la Villa de la Frigiliana (Decreto 183/2014, de 23 de diciembre, por el que se inscribe en el

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 11/27
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la Villa de Frigiliana (Málaga).

Se pretende formular una innovación de la ordenación urbanística establecida por el planeamiento general vigente en el municipio de Frigiliana, Plan General de Ordenación Urbanística (NNSS adaptadas parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), mediante la figura así prevista en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La presente innovación pretende adaptar el planeamiento urbanístico a la realidad física existente en lo referente al sistema general del equipamiento SGE-4 “COLEGIO E INSTALACIONES DEPORTIVAS”. El sistema general SGE-4 está constituido por el Pabellón Polideportivo Municipal, la Piscina Municipal y el Colegio Público Enrique Ginés.

En la actualidad según el planeamiento vigente posee una superficie de 5.773, 50 m² y su delimitación excluye una buena parte de la parcela que constituye el sistema general y que se localiza al sur de la misma, concretamente una superficie de 3.140,23 m² donde se disponen varias pistas deportivas y una zona de juegos infantiles vinculada al colegio.

Con la presente innovación, se pretende regularizar la delimitación del sistema general SGAL-4 adaptándola a sus límites físicos reales e incorporando como parte del mismo y del suelo urbano consolidado esos 3.140,23 m² que en la actualidad poseen una clasificación urbanística de suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico con protección agrícola, SNU-PPM.N.U.P.2. y que en todo caso pasarán a ser suelo urbano consolidado incorporado al sistema general de referencia.

El alcance de la presente innovación de planeamiento es la de regularizar la delimitación del sistema general de equipamiento público SGE-4, en que se incluye el pabellón polideportivo municipal, la piscina municipal y el colegio público Enrique Ginés, ampliando el mismo conforme a los límites físicos reales que posee desde el momento en que se construyó el colegio público de la localidad. Para ello se plantea la reclasificación como suelo urbano consolidado con la categoría de sistema general de equipamiento una superficie de suelo de 3.140,23 m². Así la parcela resultante que constituye el sistema general SGE-4 pasará de una superficie de 5.773, 50 m² a 8.913,73 m².

Haciendo uso de las distintas disposiciones transitorias, de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el caso que nos ocupa la Disp. Trans. Segunda “*Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes*” y la Disp. Trans. Tercera “*Planes e Instrumentos de tramitación*” se continuará el procedimiento relativo a los distintos instrumentos de planeamiento urbanística así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 12/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CONCLUSIÓN

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales de la zona, por lo que procede emitir INFORME FAVORABLE al expediente IS-FRG-4 (“Innovación – Modificación del PGOU (Adaptación Parcial a la LOUA) para la ampliación del Sistema General de Equipamiento SGE-4 “Colegio e Instalaciones Deportivas” y del EAE.”) en el término municipal de Frigiliana.”

Visto lo anterior esta Comisión adopta el siguiente:

Acuerdo 5/18/23: Informar favorablemente A LA AUTORIZACIÓN expediente IS-FRG-4 (“Innovación – Modificación del PGOU (Adaptación Parcial a la LOUA) para la ampliación del Sistema General de Equipamiento SGE-4 “Colegio e Instalaciones Deportivas” y del EAE.”) en el término municipal de Frigiliana.

6. Expte. RJ210159. Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana ATU-MU-O-C.1 “Pasaje Trigueros”. **MÁLAGA.**

Se da lectura al informe emitido por la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial, cuyo contenido literal se transcribe a continuación:

“INFORME SOBRE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA¹

1. DATOS GENERALES

EXPTE.: RJ 159/21

TÍTULO: ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

2. DATOS DEL ÁMBITO AFECTADO POR LA INNOVACIÓN

UBICACIÓN: calles Compás de la Victoria nº 5, Cristo de la Epidemia nº 6, 8 y 10 y Hernando de Zafra nº 5 y 7

MUNICIPIO: 29005 – Málaga

REFERENCIAS CATASTRALES:

- C/ Hernando de Zafra nº 5: 3858311UF7635N001EP
- C/ Hernando de Zafra nº 7: 3858310UF7635N0001
- C/ Cristo de la Epidemia nº 6- 8: 3858320UF7635N001UQ
- C/ Cristo de la Epidemia nº 10: 3858322UF7635N001WQ
- C/ Compás de la Victoria nº 5: 3858314UF7635N001YP

¹ Por motivos organizativos de la Delegación Territorial, por complejidad del tema y por cumplimiento de los plazos legales de resolución, no es posible al día de la fecha la realización de un nuevo informe de Ponencia Técnica; no obstante el presente se someterá a la supervisión de los Servicios Centrales de la Consejería.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 13/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC) AL QUE AFECTA: **“Conjunto Histórico de Málaga”**, declarado por Decreto 88/2012.

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, documento denominado “Revisión-Adaptación del PGOU”, aprobado definitivamente (con suspensiones y denegaciones) el 21/01/2011 y sus posteriores Innovaciones (en adelante PGOU)

3. DATOS DEL PROMOTOR

NOMBRE [REDACTED]

[REDACTED]

DOMICILIO: [REDACTED]

MUNICIPIO: [REDACTED]

4. TRAMITACIÓN Y ANÁLISIS

4.1. ANTECEDENTES

4.1.1. Documentación presentada el 21 de abril de 2021.

Se recibe en esta Delegación Territorial escrito [REDACTED] como letrado asesor jurídico de la innovación del PGOU de Málaga, promovida por la entidad mercantil [REDACTED] al que se adjunta documentación técnica de la **“Modificación puntual del PGOU”** de Málaga redactada por el arquitecto [REDACTED] [REDACTED] in visar y fechado en noviembre de 2020, que afecta al ámbito de las calles Compás de la Victoria nº 5, Cristo de la Epidemia nº 6-8 y 10 y Hernando de Zafra nº 5 y 7, a los efectos del informe vinculante preceptivo a realizar por esta Administración cultural.

Posteriormente, el **05/05/2021**, el interesado vuelve a remitir **nueva documentación** consistente en fotografías de las parcelas y de ambas calles, tanto de fecha actual como de 2008, para que se incorpore al expediente esta información y con la finalidad de acreditar la antigüedad del estado de solar que presentan las parcelas de las calles Cristo de la Epidemia y Hernando de Zafra.

La **necesidad del informe** con carácter **vinculante** de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico sobre el instrumento de ordenación urbanística, viene recogida en el **artículo 29.4 de la Ley 14/2007**, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, cuando se produce la aprobación inicial del instrumento. En el caso de esta innovación del PGOU, la necesidad de este informe viene motivada por la afectación de la innovación sobre el **“Conjunto Histórico de Málaga”**, BIC inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía mediante el Decreto 88/2012.

El **objeto** de esta innovación puntual es posibilitar la construcción de un hotel de 5 estrellas categoría Gran Lujo con capacidad para unas 45 habitaciones en el barrio de la Victoria. El hotel se implantará en el edificio con protección arquitectónica situado de la calle Compás de la Victoria 5 y en los solares de las calles Cristo de la Epidemia números 6-8 y 10 y Hernando de Zafra números 5 y 7.

Por tanto, el **ámbito** de la presente innovación puntual está constituido por la parcela de:

- C/ Compás de la Victoria nº 5
y por los solares de:
- C/ Hernando de Zafra nº 5 y 7
- C/ Cristo de la Epidemia nº 6- 8 y 10

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 14/27
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Según se indica en la memoria de la innovación, las características principales de las fincas afectadas son:

“a) Las fincas que componen el ámbito son parcialmente colindantes entre sí. En efecto, tanto los solares de la calle Cristo de la Epidemia como los de la calle Hernando de Zafra, por su fondo, llegan a los jardines del inmueble de calle Compas de la Victoria 5. De este modo el jardín es elemento de articulación y nexo de unión de tres unidades parcelarias cuyos frentes sin embargo dan fachada a calles distintas.

b) El edificio de la calle Compás de la Victoria ha estado destinado a restaurante con anterioridad al año 2011.

c) Las parcelas de las calles Cristo de la Epidemia y Hernando de Zafra no están divididas interiormente, sino que conforman una unidad física. A su vez se trata de solares en cuanto que no están edificadas, situación que se remonta, al menos al año 2008.

d) Las parcelas de calle Cristo de la Epidemia no tienen uso alguno. En cambio, los solares de la calle Hernando de Zafra están siendo usados como aparcamiento provisional de vehículos.”

Con el documento se pretenden regular las condiciones de ordenación, edificación y ejecución del ámbito con carácter de ordenación pormenorizada, por lo que podrá ser ejecutada directamente sin necesidad de instrumento de desarrollo y sin perjuicio de la aprobación de proyecto de reparcelación.

En la innovación se proponen varias modificaciones que tendrían afección sobre los valores patrimoniales protegidos:

1. Apertura del Pasaje Trigueros hasta su conexión con calle Cristo de la Epidemia. Esta apertura venía indicada desde el PGOU del 83 y también fue recogida por el PEPRI-Centro. Se propone que sea un vial peatonal y que el nuevo edificio lo cubra a nivel de planta primera y siguientes.

Se contempla el uso privativo del subsuelo de la prolongación del Pasaje Trigueros hasta su encuentro con la calle Cristo de la Epidemia, así como el uso privativo del vuelo del expresado pasaje de las plantas superiores a la planta baja.

2. Incremento de la altura prevista para la edificación en las parcelas de C/Cristo de la Epidemia en el PEPRI. De planta PB+3 se propone PB+4, adaptándose a la altura del edificio existente medianero del nº 12.

3. La agrupación de las parcelas de calle Cristo de la Epidemia nº 6-8 con la nº 10 y la agrupación de las de calle Hernando de Zafra nº 5 con la nº 7.

Esto se justifica en la memoria de la Innovación de la siguiente forma: *“Por las razones que a continuación se señalan, esta innovación entiende que concurren las circunstancias que permiten la agrupación de los solares vacantes:*

a) La agrupación no es producto de un capricho sino de una necesidad.

Para la implantación del hotel es preciso la agrupación de los solares de calle Cristo de la Epidemia por una parte y la agrupación de los solares de la calle Hernando de Zafra, por otra parte.

La propuesta de hotel que contempla esta innovación requiere por prescripción normativa la previsión de un número mínimo de aparcamientos. La única forma de cubrir el número de plazas preceptivo es la construcción de dos plantas de sótano en los actuales solares de la calle Hernando de Zafra, ocupando la entera superficie de ambas fincas previa agrupación de estas.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 15/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Si no se agrupan estos dos solares para formar una sola finca y por tanto si no se actúa sobre un único solar es imposible cumplir esa condición de la edificación.

Lo mismo ocurre con las dependencias destinadas a las habitaciones de huéspedes, por ejemplo. En efecto, no es posible pensar que un hotel pueda desarrollarse de forma fraccionada en distintos inmuebles, cada uno de los cuales estaría provisto de escaleras y ascensores y demás elementos comunes, si se atiende a una lógica de aprovechamiento racional del espacio edificado y de la economía constructiva y funcional.

b) *La superficie de los solares es inferior a la parcela mínima.*

i). Dos de las parcelas tienen un tamaño inferior a la superficie de parcela mínima (130m²) que regula el art.5.2 PEPRI; Cristo de la Epidemia 6-8 con 120,71 m²; y Hernando de Zafra 5 con 117,59 m²

ii). A su vez, la parcela de Cristo de la Epidemia 10 queda con una superficie de 88,71 m² después de la cesión de 50,80 m² para la prolongación del Pasaje Trigueros.

La superficie mínima de 130 m es la regla que establece el PEPRI porque entiende que esa la dimensión mínima adecuada en este entorno urbano. A lo anterior se añade otra circunstancia; si a estas pequeñas dimensiones se les deduce el espacio ocupado por patio de luces y ascensor y caja de escalera, la superficie útil resultante es tan reducida que resulta antieconómica en relación con la inversión necesaria para construir un edificio nuevo de estas características. El hecho que tres de estas parcelas no cumplan esa regla es una razón que justifica la agrupación

c) *La apertura del Pasaje Trigueros.*

La apertura del Pasaje Trigueros constituye por sí sola una razón que justifica la agrupación de los dos solares situados en la calle Cristo de la Epidemia. De acuerdo con el art. 31.2.a) el parcelario existente puede no ser mantenido cuando la remodelación urbana suponga “una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano”. Como se ha expresado con anterioridad la apertura de esta calle supone una mejora de la comunicación entre dos vías paralela e incomunicadas pese a su considerable longitud. Pero es que además y, sobre todo, el hecho de tal apertura esté contemplada en el Plan General y en el PEPRI centro supone por sí solo el reconocimiento del interés público de la apertura en la medida que las determinaciones del planeamiento cumplen justamente la finalidad de satisfacción de ese interés.”

4.1.2. Documentación presentada con fecha 1/06/2022.

El **01/06/2023** tuvo entrada en el Registro de esta Delegación Cultural nueva documentación aportada por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga recogiendo el cambio de **“Modificación puntual del PGOU”** a **Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana** bajo la denominación ATU-MU-0-C.1 PASAJE TRIGUEROS que sigue manteniendo los objetivos de la documentación ya expuestos.

Una vez analizada la misma, se considera que la propuesta tiene un impacto negativo sobre el BIC denominado Conjunto Histórico de Málaga, y el **23/08/2022** se emitió **informe desfavorable**, debiendo adaptarse la Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana ATU-MU-O-C.1 “Pasaje Trigueros” a lo referido en dicho informe, que consta del siguiente tenor:

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 16/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

“Este cambio² viene motivado por la aprobación de la nueva legislación urbanística de Andalucía, Ley 7/2021, de 1 de diciembre que entra en vigor el 23 de diciembre de 2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, conocida por su acrónimo LISTA, derogando expresamente, entre otras, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), normativa vigente en el momento de la redacción de la presente Modificación del Plan General.

Como este expediente obtuvo aprobación del Proyecto por la Junta de Gobierno Local de forma previa a la aprobación de la mencionada Ley, podía continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias vigente en ese momento, es decir conforme a la LOUA. Sin embargo, en base a la disposición transitoria tercera de la LISTA, se procede a adaptar el documento a la nueva Ley, tramitándose ahora no como una Actuación de Dotación sino como una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, definida y regulada ahora en los artículos 24º, 27º y 69º de la LISTA.

Según sus promotores, el alcance de la intervención propuesta se resume en tres aspectos:

- 1.- *Una operación de remodelación urbana habida cuenta de las singularidades del entorno urbano en el que se encuentran esas fincas.*
- 2.- *Una actuación de dotación, ya que un hotel de estas características requiere de un ligero incremento de la edificabilidad sobre la permitida por las condiciones de edificación que son de aplicación conforme PEPRÍ CENTRO.*
- 3.- *Establecer la ordenación pormenorizada del conjunto de los inmuebles vinculados al hotel, de modo que aprobada la presente innovación puedan solicitarse y autorizarse las licencias y autorizaciones preceptivas sin necesidad de otro instrumento de planeamiento.*

El artículo 27 de la LISTA establece en su punto segundo que las actuaciones de mejora urbana deberán estar suficientemente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente. Igualmente, en su punto cuarto dispone que “la delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido”.

Por otro lado, el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, aprobado definitivamente por pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de 30 de octubre de 1992 [BOP de 22 de diciembre de 1992] establece en sus ordenanzas actualizadas con el PGOU 2011 y sus modificaciones a noviembre de 2016 que en relación a las modificaciones de la parcelación original se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 31.2.a de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante LPHA) que establece para los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos lo siguiente: “El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.”

En el caso que nos ocupa, se propone la agrupación parcelaria de las siguientes referencias catastrales:

Por un lado, la de C/ Cristo de la Epidemia nº 6- 8: 3858320UF7635N001UQ con C/ Cristo de la Epidemia nº 10: 3858322UF7635N001WQ.

2 Se refiere el informe al cambio de “Modificación puntual del PGOU” a Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 17/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

De otro lado, la de la C/ Hernando de Zafra nº 5: 3858311UF7635N001EP con C/ Hernando de Zafra nº 7: 3858310UF7635N0001.

Dichas parcelas en las calles Cristo de la Epidemia y Hernando de Zafra no están divididas interiormente sino que conforman una unidad física, habiendo permanecido en su condición de solares al menos desde el año 2008, fecha de la que se tiene constancia documental de su estado.

La única finca que está edificada de las 5 que componen el área de la Actuación de Transformación Urbanística es la correspondiente al inmueble protegido de la calle Compás de la Victoria 5 con Protección Arquitectónica I y en su correspondiente ficha del PEPRI se estipula que será objeto de conservación su unidad parcelaria.

El conjunto de fincas que abarca la propuesta es muy diverso entre sí y responde a casuísticas heterogéneas. El único vínculo común es entrar en contacto por sus fondos, donde el espacio libre trasero del inmueble correspondiente a la calle Compás de la Victoria articula la unión de todas ellas. Cada una de las calles mencionadas presenta unas especificidades propias que no son compartidas por las otras y por tanto las soluciones tendrán que adaptarse para el caso concreto de cada calle por lo que no puede hablarse con propiedad de un área homogénea, al menos en cuanto a su análisis patrimonial.

Las autorizaciones de uniones parcelarias tienen un carácter excepcional, como ha manifestado la LPHA y deben estar sustentadas en la consecución de mejoras, en este caso en el entorno urbano, evitando usos degradantes del bien protegido. Según se expone en el documento presentado, la unión propuesta para las dos fincas situadas en la calle Cristo de la Epidemia, 6-8 y 10, puede responder a esta excepcionalidad al permitir la apertura del pasaje Trigueros, uniendo las calles Compás de la Victoria con Cristo de la Epidemia, consiguiendo una apertura que ya estaba prevista desde el Plan General del año 1983 y que se ha mantenido en los dos planes generales siguientes de 1997 y 2011, apareciendo representada también en el PEPRI Centro. Aunque la cesión de terrenos para finalizar el pasaje se produce en la planta baja, la unión se mantiene tanto en el vuelo del pasaje como en el subsuelo.

Sin embargo, no se encuentra justificada la unión parcelaria prevista para las fincas situadas en la calle Hernando de Zafra que junto con la calle Berlanga conforman un paisaje completamente diferenciado de las calles Cristo de la Epidemia, Compás de la Victoria y San Patricio, delimitando un ámbito interior caracterizado por un parcelario mucho más reducido y edificaciones de menor altura.


La unión de las parcelas en la calle Hernando de Zafra conllevaría un deterioro del parcelario en esta zona del Conjunto Histórico, desdibujando la trama y como consecuencia fomentando el empobrecimiento y la degradación del Bien protegido.

Además, en el plano 6 de ordenación del ámbito se propone un uso del subsuelo que genera un engalaberno por parte de las fincas situadas en las calles Hernando de Zafra y Cristo de la Epidemia al invadir la finca de la calle Compás de la Victoria 5 con protección Arquitectónica I y en cuya ficha del PEPRI expresa el mantenimiento de su unidad parcelaria.

En definitiva, no se puede informar favorablemente sobre la unión parcelaria propuesta en la calle Hernando de Zafra ni tampoco sobre ningún tipo de aprovechamiento en el subsuelo que implique modificar los linderos que cada unidad parcelaria posea.

Sin embargo, lo anterior no tiene por qué afectar a la viabilidad del uso hotelero de las diferentes parcelas, pudiéndose autorizar conexiones funcionales entre ellas que permitan un mejor uso a la vez que el mantenimiento de la trama existente.

Por otro lado, el documento también propone modificaciones en los volúmenes inicialmente previstos para las nuevas construcciones que se pretenden edificar en los solares existentes, en base a casos singulares de recomposición de medianerías por encima de la altura establecida para la calle. Como para las uniones parcelarias, cabe distinguir dos situaciones:

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	05/02/2024	PÁGINA 18/27
	INMACULADA TORRES COBACHO		
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Propuesta de aumento de PB+3 a PB+4 en las fincas de la calle Cristo de la Epidemia 6.8 y 10

Se prevé un número de plantas igual a su medianero construido, aunque se deja una zona de PB+3 en su cara sur con objeto de adecuarse a la altura de la finca de Cristo de la Epidemia 4.

Para informar favorablemente a este aumento de volumen la altura estructural del volumen resultante deberá adecuarse a la de su vecino construido, sin originar nuevas medianeras por exceso de altura en la nueva construcción, en línea con lo ya manifestado por el propia GMUOI del Ayuntamiento de Málaga. Además, para no generar de facto un volumen final equivalente a dos planta más y conseguir una adecuación real, teniendo en cuenta la singularidad del aumento de volumen en pos de una recomposición de medianerías, nada deberá sobresalir de este volumen, ni castilletes, ni instalaciones de ningún tipo, debiendo éstas quedar integradas dentro del volumen formado por las PB+4 y no como una extensión del mismo. Asimismo, para minimizar el impacto visual, en cumplimiento de artículo 19 de la LPHA, las instalaciones que se prevean deberán quedar lo más ocultas posibles, ordenadas y buscando la mayor integración posible.

-Propuesta de aumento de PB+2 a PB+2+ático en las fincas de la calle Hernando de Zafra 5 y 7.

La solución debe ser similar para las dos parcelas que conforman esta esquina de la calle, si bien deberá quedar huella de que se trata de parcelas independientes tanto en las soluciones de cubierta como de fachada.


Se debe tener en cuenta que a ambos lados se levantan sendas construcciones de PB+2 con faldón de cubierta inclinada de teja hacia la calle que luego posibilita el desarrollo de una planta ático o bajo cubierta. En tanto que la singularidad del aumento de volumen busca una recomposición de medianerías, se entiende que la solución para ambas fincas pasaría por adecuarse a la realidad de las edificaciones colindantes en la calle Hernando de Zafra, de modo que la planta ático vaya precedida de un faldón inclinado con acabado de teja curva, en sustitución de las terrazas propuestas. Como en el caso anterior y en orden a no generar nuevas sobreelevaciones por encima de las cubiertas con instalaciones de todo tipo (depósitos, piscinas o cualquier otra), la altura del forjado de cubierta del ático habrá de considerarse como la altura máxima, sin castilletes ni instalaciones de ningún tipo sobre ella. Las instalaciones deberán quedar integradas dentro del volumen propuesto de PB+2+ático, minimizando su impacto visual, quedando lo más ocultas posibles, ordenadas y buscando su mejor integración.

4.2. Análisis de la documentación recibida con fecha 27/09/2023 (Versión documentación gráfica “julio 2023”)

Con fecha **27/09/2023** se recibe nueva documentación procedente de la Gerencia Municipal de Urbanismo en contestación al informe de fecha 25 de agosto de 2022 emitido con carácter desfavorable, para emisión de nuevo informe, consistente en el documento “ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS”, el cual incluye, a los efectos que nos ocupan, además de la documentación propia de la actuación urbanística, un ANEXO VI titulado “ACLARACIONES SOLICITADAS POR EL SERVICIO DE BIENES CULTURALES DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE”.

Se ha analizado dicha documentación y comprobado si la misma da cumplimiento a los reparos expresados en dicho informe (del cual partimos y por ello se reproduce su contenido en el subapartado anterior) deduciéndose lo siguiente:

Según la disposición transitoria tercera 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, en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	05/02/2024	PÁGINA 19/27
	INMACULADA TORRES COBACHO		
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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, por lo que la Actuación de transformación urbanística de mejora urbana que se plantea no precisa de dicha delimitación, y tendrá el tratamiento de modificación de planeamiento general a los efectos de su tramitación ante la Administración del Patrimonio Histórico. El instrumento presentado tiene por tanto carácter de delimitación y propuesta de ordenación.

1. Tratamiento del parcelario.

Se parte de la necesidad de mantener el parcelario existente, como consecuencia de la aplicación del artículo 31.2.a de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía para los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos, que obliga a *“El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.”*

Asimismo, el PEPRI Centro de Málaga otorga al inmueble de calle Compás de la Victoria nº5 (Antiguo Consulado alemán), imponiendo la necesidad de conservar tanto el patio estructurante como la unidad parcelaria.

La propuesta que se formula consiste, en cuanto al tratamiento del parcelario, en constituir un complejo inmobiliario privado formado por todos los inmuebles afectos al futuro hotel que ostentan la condición de elementos privativos (solares y edificios de las fincas de Compás de la Victoria, Cristo de la Epidemia y Hernando de Zafra) y de los elementos comunes a su servicio.

Los elementos comunes del complejo serían los siguientes:

- (i) El subsuelo de las parcelas de Hernando de Zafra 5 y 7, (dos plantas de aparcamiento).
- (ii) El subsuelo una franja de terreno de la parcela de calle Compás de la Victoria 5, colindante con los solares de la calle Hernando de Zafra 5 y 7.
- (iii) El subsuelo de un pasillo de comunicación subterráneo entre Hernando de Zafra y Cristo de la Epidemia.

No es ya objeto de discusión la agrupación parcelaria propuesta en las parcelas de calle Cristo de la Epidemia 6-8 y 10, pues supone una mejora de las relaciones del ámbito con su entorno urbano justificada en el expediente y prevista en el planeamiento, sobre las cuales podría establecerse dicho régimen de Complejo Inmobiliario a fin de resolver la superposición de fincas privadas y elementos de dominio público (Pasaje Trigueros y sus infraestructuras de servicios) si se estima necesario.

Sin embargo, dicha figura no resulta adecuada, ni además necesaria, en el caso de las fincas de calle Hernando de Zafra 5 y 7 y Compás de la Victoria 5, por los siguientes motivos:

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 20/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- En primer lugar, al establecerse elementos comunes a las 3 fincas que ocupan el subsuelo de las mismas se crea un vínculo entre ellas que, como se explica en el Anexo VI, resulta de naturaleza similar a la agrupación de las 3 parcelas:

“...Esta relación de dependencia de los elementos comunes respecto de los elementos privativos explica la vinculación **“ob rem” que nace de la ley y que liga los elementos comunes con las fincas privativas, sin que pueda separarse la titularidad de unas y otras.** Señala la resolución de la DGRyN de 22-4-2016 sobre la naturaleza de este vínculo que:

*“Existe vinculación «ob rem» entre dos (o más) fincas, cuando **se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoria e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982). Esto supone que en los casos de titularidad «ob rem» se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación (Resolución de 28 de octubre de 2013)”.***

En su lugar, podría estudiarse el establecimiento de servidumbres entre unas y otras fincas (“uniones funcionales”, como se decía en el anterior informe) con el mismo resultado en cuanto a su materialización y a los efectos del funcionamiento de la instalación hotelera, conservándose en tal caso la integridad del parcelario y, por tanto, resultando a estos efectos compatible con los valores patrimoniales a proteger.

Así, resultaría viable la construcción del pasillo y sótano propuestos en el subsuelo del patio de la finca de Compás de la Victoria núm. 5 como pertenecientes a esta finca registral, estableciéndose las servidumbres de paso necesarias hacia el resto de fincas, pues a efectos patrimoniales nada impide que aquella se constituya en predio sirviente. Y aún más, en el caso de un único propietario, no sería ni tan siquiera necesaria la instauración de dichas servidumbres legales, sino la mera comunicación física o “conexión funcional”.

Igualmente, el tratamiento dado a las parcelas de Hernando de Zafra 5 y 7 sobre la rasante del terreno, disponiéndose un núcleo de comunicaciones verticales en cada una de ellas con una comunicación funcional entre ambas fincas en las plantas sobre rasante, permite conservar el parcelario existente en todo caso. Idéntico tratamiento podría darse a las dos plantas bajo rasante, excusando la ejecución de la escalera en el sótano de la número 5 de calle Hernando de Zafra, siempre que una posible ejecución de la misma pueda garantizarse en caso de llevarse a cabo una futura división física entre ambas parcelas, y así se demuestre a nivel de propuesta.

2.- Alturas y volúmenes.

Se decía en el informe anterior:

“- Propuesta de aumento de PB+3 a PB+4 en las fincas de la calle Cristo de la Epidemia 6.8 y 10

Se prevé un número de plantas igual a su medianero construido, aunque se deja una zona de PB+3 en su cara sur con objeto de adecuarse a la altura de la finca de Cristo de la Epidemia 4.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 21/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Para informar favorablemente este aumento de volumen la altura estructural del volumen resultante deberá adecuarse a la de su vecino construido, sin originar nuevas medianeras por exceso de altura en la nueva construcción, en línea con lo ya manifestado por el propia GMUOI del Ayuntamiento de Málaga. Además, para no generar de facto un volumen final equivalente a dos planta más y conseguir una adecuación real, teniendo en cuenta la singularidad del aumento de volumen en pos de una recomposición de medianerías, nada deberá sobresalir de este volumen, ni castilletes, ni instalaciones de ningún tipo, debiendo éstas quedar integradas dentro del volumen formado por las PB+4 y no como una extensión del mismo. Asimismo, para minimizar el impacto visual, en cumplimiento de artículo 19 de la LPHA, las instalaciones que se prevean deberán quedar lo más ocultas posibles, ordenadas y buscando la mayor integración posible.”

En la nueva propuesta se prevé un espacio para instalaciones sobre la planta PB+4. Analizada detenidamente la altura de los edificios de calle Cristo de la Epidemia, se observa que que sobre las cubiertas han proliferado distintas instalaciones y casetones de servicio, por lo que podrían autorizarse las instalaciones necesarias para el uso previsto en el espacio dispuesto en la propuesta, siempre que se confinen en un único volumen compacto y retanqueado de los bordes de la edificación según la propuesta gráfica presentada, con tratamiento diferenciado y carácter más ligero (elementos metálicos, madera...), a modo de remate, debiendo quedar las instalaciones ordenadas y ocultas en su interior, buscando la mayor integración posible de dicho volumen con su entorno.



Vista aérea de la secuencia de edificios de calle Cristo de la Epidemia en la que se aprecia cómo distintos elementos de servicio superan la altura de la última en todos los casos, en especial el colindante con el solar marcado con el número 10 y por el fondo con el número 6-8.

Asimismo se decía:

“-Propuesta de aumento de PB+2 a PB+2+ático en las fincas de la calle Hernando de Zafra 5 y 7.

La solución debe ser similar para las dos parcelas que conforman esta esquina de la calle, si bien deberá quedar huella de que se trata de parcelas independientes tanto en las soluciones de cubierta como de fachada.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	05/02/2024	PÁGINA 22/27
	INMACULADA TORRES COBACHO		
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

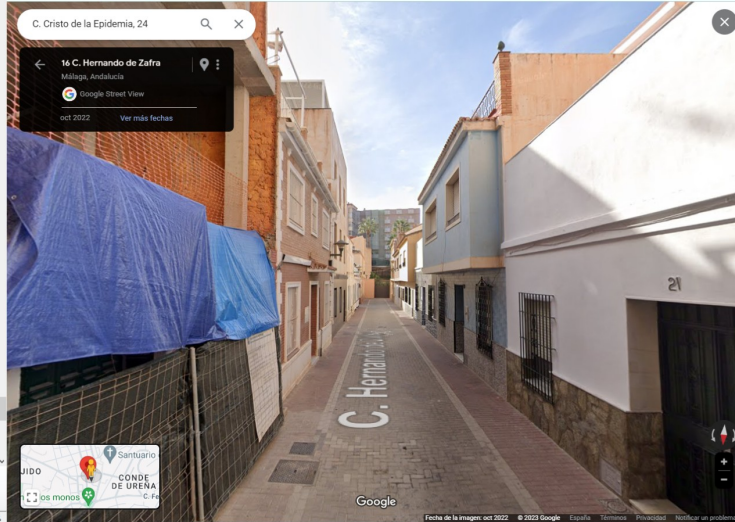
Se debe tener en cuenta que a ambos lados se levantan sendas construcciones de PB+2 con faldón de cubierta inclinada de teja hacia la calle que luego posibilita el desarrollo de una planta ático o bajo cubierta. En tanto que la singularidad del aumento de volumen busca una recomposición de medianerías, se entiende que la solución para ambas fincas pasaría por adecuarse a la realidad de las edificaciones colindantes en la calle Hernando de Zafra, de modo que la planta ático vaya precedida de un faldón inclinado con acabado de teja curva, en sustitución de las terrazas propuestas. **Como en el caso anterior y en orden a no generar nuevas sobreelevaciones por encima de las cubiertas con instalaciones de todo tipo (depósitos, piscinas o cualquier otra), la altura del forjado de cubierta del ático habrá de considerarse como la altura máxima, sin castilletes ni instalaciones de ningún tipo sobre ella.** Las instalaciones deberán quedar integradas dentro del volumen propuesto de PB+2+ático, minimizando su impacto visual, quedando lo más ocultas posibles, ordenadas y buscando su mejor integración.”

La configuración de esta manzana del Conjunto Histórico presenta la peculiaridad del contraste entre un borde compuesto por edificaciones con altura Baja + 3, parcelas de mayor tamaño y tipología plurifamiliar con frente hacia las calles San Patricio, Cristo de la Epidemia, Plaza de la Victoria y Compás de la Victoria, y otra zona interior de manzana compuesta por dos calles más estrechas, Hernando de Zafra y Berlanga, con edificios de menor altura (B+1 y B+2), parcelario más menudo y tipología unifamiliar, con una imagen doméstica, casi de un pequeño pueblo.

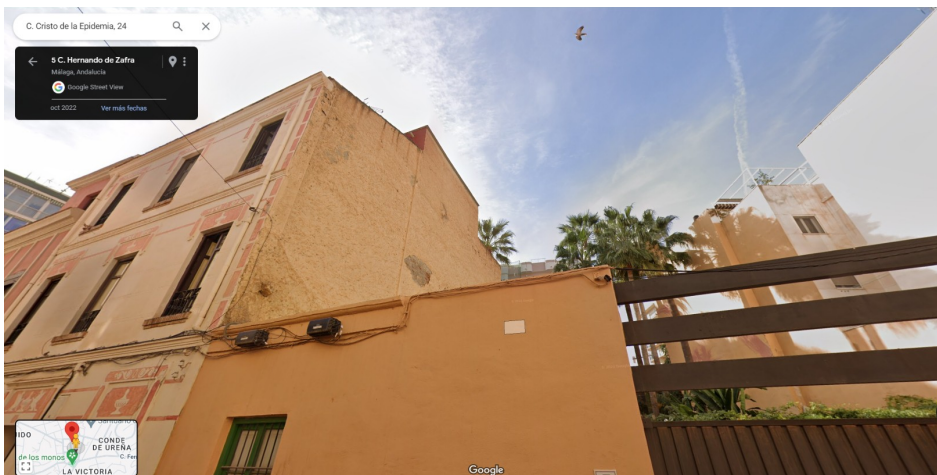
Por tanto es en esta zona interior de calle Hernando de Zafra 5 y 7 donde ha de ponerse mayor cuidado en cuanto a volumetría y alturas con el fin de no desfigurar esta peculiar trama urbana, sino conseguir completar los solares vacantes con el mejor integración posible del edificio.



FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	05/02/2024	PÁGINA 23/27
	INMACULADA TORRES COBACHO		
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



En la propuesta presentada, sobre la altura máxima de PB+2+Ático de la parcela de calle Hernando de Zafra 5 se introduce un volumen adicional para una piscina que sobrepasa el forjado de cubierta del ático e incluso la altura máxima de la edificación colindante (número 3 de la calle), volumen que no resulta admisible, tanto por las razones expuestas, como por resultar un supuesto de contaminación visual en este inmueble del Conjunto Histórico, según se define en el artículo 19 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía “(...)aquella intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección que degrade los valores de un bien inmueble integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impida o distorsione su contemplación.”



Lugar previsto para la piscina.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	05/02/2024	PÁGINA 24/27
	INMACULADA TORRES COBACHO		
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En su consecuencia, deberá estudiarse una nueva ubicación para la piscina que reduzca dicho impacto visual.

2.- Instalaciones para captación de energía solar.

El documento que se presenta, como se ha dicho, tiene carácter de delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística de mejora urbana y propuesta de ordenación. En el mismo se han definido una serie de espacios para la ubicación de instalaciones, en general, en las cubiertas del edificio a calle Cristo de la Epidemia y sobre la cubierta del correspondiente a Hernando de Zafra 7, donde, al estar situada junto a la medianera de mayor altura de Hernando de Zafra 9 y con ocultación de visuales desde la calle, resulta admisible como tal espacio.

Con carácter general no existe una prohibición taxativa ni general de la instalación de captadores de energía solar en el ámbito de los Conjuntos Históricos, sino que procede en cada caso efectuar un análisis concreto de si se incurre en un supuesto de contaminación visual de los previstos en el artículo 19 de la LPHA o si, por el contrario, la propuesta resulta admisible.

Al nivel de documento de planeamiento en que nos encontramos, resulta prematuro realizar tal análisis que correspondería al trámite de otorgamiento de la licencia de obras, en el cual será el Ayuntamiento de Málaga, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en materia de autorizaciones en el Conjunto Histórico, ya que los inmuebles no se encuentran en el entorno de Bienes de Interés Cultural con la tipología de Monumento o Jardín Histórico ni se trata de actuaciones que comporten demoliciones, quien deberá analizar si la propuesta que finalmente se presente resulta compatible o no con los valores patrimoniales a proteger.

5. CONCLUSIONES.

Una vez analizada la documentación presentada, "ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS",

Una vez analizada la documentación presentada titulada "ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS", (versión de la documentación gráfica julio 2023), se considera que, para poder emitir informe favorable a la misma, deben realizarse las correcciones expuestas en el apartado 4.2 del presente informe, que se resumen como sigue:

1. En cuanto al tratamiento del parcelario, se admiten e informan favorablemente las soluciones edificatorias propuestas, no así el establecimiento de zonas o elementos comunes que vinculen entre sí las parcelas de calle Compás de la Victoria 5 y Hernando de Zafra 5 y 7 que deberán permanecer como fincas independientes tanto en el vuelo como en el subsuelo, sin perjuicio de las conexiones o servidumbres que se necesite establecer para el correcto funcionamiento del inmueble al fin previsto. Ello con el fin de preservar el parcelario protegido por el PEPRI Centro (finca de Compás de la Victoria 5) y en el ámbito del Conjunto Histórico.
2. En cuanto a las alturas y volúmenes, se informa favorablemente, salvo el volumen de la piscina sobrepasando la cubierta del ático del edificio que se proyecta en calle Hernando de Zafra núm. 5, por lo que habrá de suprimirse o estudiarse nueva ubicación para la misma.

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 25/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3. En cuanto a la ubicación de instalaciones sobre terrazas y cubiertas, se informan favorablemente los espacios propuestos a nivel de propuesta de ordenación, debiendo ser el Ayuntamiento de Málaga, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en materia de autorizaciones en el Conjunto Histórico, quien deberá analizar en el trámite del otorgamiento de la licencia urbanística si la propuesta de instalaciones que finalmente se presente resulta compatible o no con los valores patrimoniales a proteger o suponen contaminación visual del Conjunto Histórico.”

Tras la exposición del Informe por parte del Jefe de Servicio de Bienes Culturales, D. Antonio Villalón Conejo, toma la palabra la Presidenta de la Comisión para indicar que mediante se ha conseguido dar viabilidad y salida al proyecto equilibrando los intereses en confluían en el mismo.

D. José Manuel Cabra de Luna se adhiere a dicha manifestación, afirma que está de acuerdo con la propuesta emitida en el Informe dado que se obtienen los mejores fines y consigue hacer posible el proyecto., algo que es secundado por D. Juan Antonio Sánchez López.

Dª Dunia Martín González, interviene manifestando que se tratan de cuestiones de gestión urbanística, aplicándose el contenido de la Ley mediante el Informe.

Visto lo anterior esta Comisión adopta el siguiente:

Acuerdo 6 / 18 / 23 : Informar la ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA solicitada, con el sentido y correcciones que siguen, que habrán de subsanarse:

1. En cuanto al tratamiento del parcelario, se admiten e informan favorablemente las soluciones edificatorias propuestas, no así el establecimiento de zonas o elementos comunes que vinculen entre sí las parcelas de calle Compás de la Victoria 5 y Hernando de Zafra 5 y 7 que deberán permanecer como fincas independientes tanto en el vuelo como en el subsuelo, sin perjuicio de las conexiones o servidumbres que se necesite establecer para el correcto funcionamiento del inmueble al fin previsto. *Ello con el fin de preservar el parcelario protegido por el PEPR Centro (finca de Compás de la Victoria 5) y en el ámbito del Conjunto Histórico.*

2. En cuanto a las alturas y volúmenes, se informa favorablemente, salvo el volumen de la piscina que sobrepasa la cubierta del ático del edificio que se proyecta en calle Hernando de Zafra núm. 5, que habrá de suprimirse o estudiarse nueva ubicación para la misma.

3. En cuanto a la ubicación de instalaciones sobre terrazas y cubiertas, se informan favorablemente los espacios indicados a nivel de propuesta de ordenación, debiendo ser el Ayuntamiento de Málaga, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en materia de autorizaciones en el Conjunto Histórico, quien deberá analizar en el trámite del otorgamiento de la licencia urbanística si la propuesta de instalaciones que finalmente se presente resulta compatible o no con los valores patrimoniales a proteger o suponen contaminación visual del Conjunto Histórico”

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA INMACULADA TORRES COBACHO	05/02/2024	PÁGINA 26/27
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

OTROS


7.-Ruegos y preguntas:

LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

D^a. GEMMA DEL CORRAL PARRA

LA SECRETARIA

D^a. INMACULADA TORRES COBACHO

FIRMADO POR	GEMMA DEL CORRAL PARRA	05/02/2024	PÁGINA 27/27
	INMACULADA TORRES COBACHO		
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	