

ELISA PÉREZ DE SILES CALVO, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por la Ilma. Junta de Gobierno Local, el día 16 de agosto de 2024, se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

"PUNTO Nº 5.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DE AVANCE DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA DEL EDIFICIO DE CORREOS PARA CAMBIO DE USO A HOTELERO (EXPEDIENTE Nº PL 5/2023).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 7 de agosto de 2024, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"Resulta que, con fecha 7 de agosto de 2024, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Informe jurídico-propuesta sobre aprobación de Avance de "Estudio de Ordenación del Área Homogénea del Edificio de Correos para cambio de uso a Hotelero", en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

"En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente Informe jurídico sobre propuesta de aprobación de Avance del Estudio de Ordenación en el ámbito de las parcelas sitas en Avda. de Andalucía nº 1, Avda. Principal del Candado nº 18 y C/ Victoria Kent nº 23: ello conforme al objeto, antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Objeto

El objeto del Estudio de Ordenación a que se refiere el Avance presentado es el de delimitar y ordenar una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU), definiendo una área homogénea integrada por la parcela del antiguo edificio de Correos, la parcela R.1 en el PA-R.2 (97) PERI-R.2 "Deposito Alcubillas" y la parcela sita en el ámbito del PA-LE.19 (97) Modificación de Elementos del PGOU-97 "Club Social El Candado", con la finalidad de promover un cambio de uso, del citado edificio, de equipamiento a hotel de lujo y, de las citadas parcelas, de residencial y hotelero, respectivamente, a equipamiento; justificándose la mejora que para la ciudad existente procurará esta actuación, en el hecho de recuperar un edificio que en la actualidad se encuentra en estado de abandono, así como en la previsión de nuevos equipamientos en otras zonas de la ciudad.

Antecedentes de hecho:

A) **Antecedentes anteriores a la presentación del Estudio de Ordenación:**

1.- Con relación a expedientes obrantes en el Departamento de Licencia y Protección Urbanística:

-Expediente OM 1253/81: el antiguo edificio de correos, situado en la Avda. de

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

1/15

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	1/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Andalucía nº 1, fue construido en su día al amparo de la licencia de obras concedida por la Comisión Municipal Permanente en sesión celebrada el 4 de noviembre de 1981. Posteriormente, con fecha 5 de junio de 1986, el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo dispuso la concesión de licencia de primera ocupación al edificio en cuestión.

-Expediente VE 6029/06: por otro lado, con fecha 14 de noviembre de 2007, mediante Resolución del señor Gerente se dispuso conceder a la Sociedad Española de Correos y Telégrafos S.A., licencia de obras de reforma integral del edificio principal de Correos y Telégrafos, estableciéndose como condición especial de la misma a inscribir en el registro de la propiedad: que las oficinas dispuestas en el cuerpo superior del edificio (a partir de la planta tercera) se destinaria al uso de oficinas dotacionales de la Administración Central, Autonómica o Municipal.

Esta condición especial derivaba del hecho de que, tal y como consta en el informe técnico de 21 de marzo de 2007 obrante en el expediente, en la documentación técnica presentada en un primer momento por el interesado se planteaba destinar a equipamiento solo las plantas baja, primera, segunda y anexos del edificio, estableciéndose en el resto del mismo el uso de "oficinas". En el citado informe técnico se indicaba que: el uso de "oficina" no ligado a equipamiento no era viable al no contemplarse como uso compatible con el uso pormenorizado "Servicios de Interés Público y Social" que tenía asignado la finca en el PGOU 97 y en el documento de Revisión aprobado inicialmente. Con posterioridad se presenta nueva documentación en la que se asevera que el uso de oficina previsto tiene también la condición de equipamiento porque serán oficinas de las Administraciones Públicas y es entonces cuando se establece la condición.

2/15

2.- Con relación a los expedientes obrantes en el Departamento de Planeamiento y

Gestión:

-Expediente PP 1026/2012: D. Manuel Delgado Zayas solicita información urbanística sobre el inmueble situado en Avenida de Andalucía nº 1. Mediante Resolución del señor Gerente de 22 de junio de 2012, se aprueba el informe de 3 de mayo de 2012, emitido por el Departamento de Planeamiento y Gestión.

-Expediente PP 1043/2016: la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía, solicita la modificación del PGOU en virtud de lo dispuesto en los artículos 189 a 191 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, dado que el edificio de correos había sido desafectado por el Estado y transmitido, como bien patrimonial, a la Junta de Andalucía según acta de entrega suscrita el 23 de diciembre de 2010. La solicitud sin embargo no venía acompañada de documentación técnica, que sí fue presentada con posterioridad dando origen al expediente PP 55/2017 que veremos más adelante.

-Expediente PP 20/2017: Sabadell Real Estate Activos, S.A. (SREA) promueve Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación del ámbito de planeamiento PA-LE.19 (97) "Club Social El Candado" del PGOU de Málaga; este expediente se encuentra paralizado por causa imputable al promotor desde el 10 de mayo de 2019.

Con relación a este expediente, con fecha 13 de abril de 2023, D. Jesús Vicente

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.
 Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	2/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Romero Medina e/r del Colegio Platero, S.C.A., presentó escrito de personación y justificación de ser interesado en el expediente en cuestión. También aportó el 19 de mayo de 2023 justificación de la interposición ante el Juzgado de Primera Instancia de Málaga de demanda de juicio ordinario contra Nitsba Spain, S.L., Sabadell Real State Activos, S.A y Promontoria Coliseum Real State, S.L., en el ejercicio de acción de cumplimiento contractual al amparo de lo previsto en el artículo 1.124 del Código Civil.

-Expediente PP 55/2017: la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía presenta "Documento Ambiental Estratégico y Anexo: Modificación Puntual de la Calificación de Equipamiento Local SIPS a Servicios Terciarios-Hotelero del antiguo Edificio de Correos y medidas compensatorias", a fin de que se inicie el procedimiento de modificación del PGOU, según el procedimiento previsto en el artículo 191 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, tal y como ya solicitó en el expediente PP 1043/2016 antes referido. Esta modificación no se inició. Según la documentación presentada, la Modificación del PGOU implicaba, conforme a la legislación de suelo entonces vigente, la obligación de ceder a la Administración:

Las plusvalías correspondientes a 10% del aumento de aprovechamiento lucrativo.

La cesión de los equipamientos que demanda el aumento de aprovechamiento correspondiente al uso mayoritario (Residencial) y en base a la Media Dotacional correspondiente a la Zona.

Este expediente quedó paralizado hasta tanto la Administración Autonómica y la Local, alcanzaran un acuerdo con relación a la cesión de los equipamientos.

3/15

En relación con el expediente 55/2017 y el de referencia PL 1043/2016, con fechas 30 de marzo y 19 de mayo de 2023 han sido presentado escritos de personación en los mismos, por D. Jesús Vicente Romero Medina e/r del Colegio Platero, S.C.A., manifestando que la citada sociedad es propietaria de parte de la parcela situada en el ámbito del PA-LE.19 (97) Modificación de elementos del PGOU-97 "Club Social El Candado", que la entidad Nitsba Spain S.L., pretende ceder al Ayuntamiento. Dado que por error el interesado menciona los expedientes tramitados en su día por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía y que nada tienen que ver con la citada parcela, copia de esos escritos de personación han sido incluidas en los expedientes PL 1058/2020 y PL 5/2023 que son los tramitados por esta última mercantil, y en los que se habla del citado PA-LE.19 (97).

-Expediente PP 1058/2020: D. Francisco Manuel Ruiz Jiménez e/r de Nitsba Spain S.L., nueva propietaria del edificio de correos, solicita información sobre la posibilidad de compensar la supresión del SIPS como consecuencia de su destino a uso hotelero, con una parcela de 1.455 m²s (13.300 m²t de edificabilidad) dentro del ámbito del SUNC-R-P.3 "Epcos" del PGOU. Sobre el particular fue emitido informe por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 10 de febrero de 2021.

-Expediente PL 1005/2022: De nuevo D. Francisco Manuel Ruiz Jiménez e/r de Nitsba Spain S.L., solicita información sobre la posibilidad de compensar la supresión del SIPS como consecuencia de su destino a uso hotelero, pero ahora con relación a dos fincas situadas, una en

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.
 Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	3/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



la parcela R-1 (9.395 m²s y 5.201,80 m²t) del planeamiento aprobado PA-R.2 (97) PERI-R.2 "Deposito Alcubillas" y otra, en el ámbito del PA-LE.19 (97) Modificación de elementos del PGOU-97 "Club Social El Candado". Con relación a este expediente no llegó a emitirse informe técnico sobre esa posibilidad.

B) Antecedentes obrantes en el expediente PL 5/2023:

-El 26 de enero de 2023, D. Francisco Manuel Ruiz Jiménez e/r de Nitsba Spain S.L., presenta Estudio de Ordenación a fin de promover una Modificación de Elementos del PGOU-2011 que cambie la calificación del edificio de correos de equipamiento SIPS, a uso hotelero y, además, califique como equipamiento SIPS las dos fincas citadas en el párrafo anterior, a fin de compensar la desaparición de aquél.

-Mediante Diligencia de este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de 30 de marzo de 2023 se hace constar, que en el presente expediente quedan incorporado los escritos de personación presentados en los expedientes PL 55/17 y PP 1043/16 por D. Jesús Vicente Romero Medina e/r del Colegio Platero, S.C.A., con fechas 30 de marzo y 19 de mayo de 2023, por ser el lugar donde deben obrar.

-El 24 de abril de 2023, es requerido el interesado para que aporte documentación que mejore su solicitud, presentándose documentación con fecha 16 de mayo de 2023.

- Consta también en el expediente una Diligencia de este Servicio, de 19 de mayo de 2023, en la que se indica que se incorpora el escrito presentado en la misma fecha por D. Jesús Vicente Romero Medina e/r del Colegio Platero, S.C.A., en el que se justifica la interposición ante el Juzgado de Primera Instancia de Málaga de demanda de juicio ordinario contra Nitsba Spain, S.L., Sabadell Real State Activos, S.A y Promontoria Coliseum Real State, S.L., en el ejercicio de acción de cumplimiento contractual al amparo de lo previsto en el artículo 1.124 del Código Civil.

- Igualmente se hace constar, mediante Diligencia de fecha 23 de junio de 2023, que se incorpora al expediente copia del acuerdo plenario de 24 de febrero de 2022, que también constaba en el expediente de referencia PP 55/17, relativo a una Moción del Grupo Municipal Ciudadanos, "sobre la situación del edificio sede de la Agencia Estatal Tributaria en Málaga y la antigua sede de Correos".

- A la vista de todos estos antecedentes, con fecha 19 de julio de 2023 se emite informe técnico por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento y, el 21 de agosto de 2023, se elabora informe por parte de este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento. Copia de ambos fueron enviadas al promotor del expediente el día 23 de agosto de 2023.

- El 18 de octubre de 2023, se aporta por el interesado Estudio de Ordenación corregido.

- Por otro lado, consta incorporado al expediente, informe del Área de Turismo y Promoción de la Ciudad de fecha 1 de diciembre de 2023 que analiza desde el punto de vista de sus competencias, la implantación del uso hotelero en el antiguo edificio de Correos.

4/15

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
 Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	4/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



-El 13 de febrero de 2024, ha sido emitido informe por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión, analizando la documentación presentada el 18 de octubre de 2023, en el que se propone dar traslado del mismo al interesado a fin de que subsane los aspectos que se refieren, así como requerir al Departamento de Actuaciones Urbanísticas, la emisión de informe de valoraciones de los nuevos usos que se pretenden implantar. Dicho informe fue requerido el día 14 de febrero de 2024.

-El 21 de marzo de 2024, por parte del promotor de la actuación, fue presentado escrito acompañado de nuevo Estudio de Ordenación corregido, que ha sido informado por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión con fecha 16 de julio de 2024, en el sentido de requerir al interesado la aportación de documento ambiental suficiente y Avance del Estudio de Ordenación.

- Finalmente, el 19 de julio de 2024 ha sido aportado Avance del Estudio de Ordenación al que se acompaña justificación de innecesariedad de someter el expediente al trámite ambiental. Esta documentación ha sido informada por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con fecha 2 de agosto de 2024, proponiéndose la aprobación del Avance y remisión al órgano ambiental para que se pronuncie sobre si es necesario o no someter el expediente a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Fundamentos jurídicos.

- Requisitos sustanciales o de fondo:

I.- En relación a la normativa urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus normas al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley.

Por otra parte, la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA, reconoce la vigencia y ejecutividad de la normativa contenida en el PGOU-2011, cuyas determinaciones relativas al suelo urbano consolidado pueden ser modificadas conforme lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera apartado 1º del Reglamento de LISTA:

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 (...)

Concretamente, la actuación urbanística que se plantea implica una modificación del uso establecido en el planeamiento general para las parcelas incluidas en su ámbito y, además, conlleva un aumento de edificabilidad y aprovechamiento, por lo que encuentra encaje en la definición contenida en el artículo 27 de la LISTA, con el desarrollo del artículo 47 del Reglamento, sobre las actuaciones de mejora urbana:

5/15

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.
 Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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

Conforme al artículo 69 de la LISTA y 92 del Reglamento que la desarrolla, el instrumento de ordenación urbanística detallada para el tipo de actuación que se plantea será un Estudio de Ordenación que tendrán por objeto: la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea.

II.- Ya hemos visto que cualquier tipo de actuación de mejora urbana debe estar debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente. Además añade el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU) que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según los principios del desarrollo sostenible. En virtud del principio de desarrollo sostenible, esas políticas deben propiciar la integración en el tejido urbano de cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

6/15

Desde esta perspectiva, la modificación del PGOU que propone el Estudio de Ordenación presentado debe fundamentarse en una mejora del bienestar de la población, en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística y en una mejora de la ciudad existente, en definitiva, debe de encontrar su justificación en el interés general de la población. En este sentido debe indicarse que la propuesta contribuye a la recuperación de un edificio icónico que actualmente está en desuso y en estado de abandono, situado en el centro histórico de Málaga, proponiéndose la implantación de un uso hotelero de gran lujo. Así mismo, aun cuando se propone un incremento de edificabilidad y la supresión de un equipamiento preexistente, el promotor propone compensar la supresión de éste mediante la asignación a otras dos fincas de su propiedad de la citada calificación, evitándose así, la merma de reservas dotacionales ya existentes en la ciudad (la parcela R-1 del PA-R.2 (97) PERI-R.2 "Deposito Alcuibillas" y la parcela del ámbito del PA-LE.19 (97) "Modificación de elementos del PGOU-97 Club Social El Candado").

III.- Por otro lado, el promotor deberá asumir todas y cada una de las obligaciones que se le exige a los propietarios que promuevan este tipo de actuaciones urbanísticas, tal y como se explicita en el artículo 28 de la LISTA (con el desarrollo contenido en el artículo 49 del Reglamento de desarrollo):

"Artículo 28 Deberes de las actuaciones de mejora

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.
 Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

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 concreción de estos deberes quedará recogida en el Estudio de Ordenación que se someta a aprobación inicial.

IV.- En relación al contenido del Avance que se somete a aprobación, en el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 2 de agosto de 2024 se realizan las siguientes consideraciones y conclusiones en su apartado 5:

5. Consideraciones con respecto a la propuesta presentada y Conclusiones

El documento de Avance de Estudio de Ordenación presentado es completo, claro y explicativo de la propuesta que se realiza y se corresponde con las determinaciones que incluye al respecto tanto la LISTA en los artículos 77º, 24º, 27º y 69º como su Reglamento General.

Por otro lado, el objeto del Estudio de Ordenación se considera justificado, por tratarse de un cambio de calificación que permitirá la recuperación y rehabilitación del emblemático edificio de Correos.

Habiéndose también confirmado en la documentación presentada que el establecimiento hotelero que se pretende implantar es un hotel de categoría superior, en concreto un 5* o 5* GL (cuestión que deberá figurar como vinculante) y tras comprobarse por esta administración que este tipo de establecimientos se encuentran en una proporción menor en nuestra ciudad en relación con ciudades de igual tamaño.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	7/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por otro lado, la rehabilitación del edificio permitirá poner en uso un edificio que se encuentra en estado de abandono desde hace más de 10 años y que sin embargo forma parte del imaginario colectivo de la ciudad, siendo imprescindible que esta recuperación se lleve a efecto.

En base a lo expuesto se considera posible y necesario continuar con la tramitación y para ello proceder según corresponda administrativamente.

El Estudio de Ordenación propone aumentar la parcela calificada en la parcela de Correos, pasando de 2.264 m² s a 3.461,97 m²s (la totalidad de la parcela). También propone incrementar la edificabilidad en 3.866,65 m²t, pero haciendo uso de la volumetría actual del edificio, alcanzando una edificabilidad total, sumándola a la actual, de 17.480,45 m²t, con un aprovechamiento urbanístico de 20.322,93 ua.

Los **parámetros generales de la propuesta** son los siguientes:

Parámetros	PGOU	Estudio Ordenación
Suelo solar calificado (m ² s)	2.264,00	3.461,97
Edificados (m ² t)	13.613,80	17.480,45
I. Edificabilidad (m ² t/m ² s)	6,01	5,05

Estas cifras están por determinar y no quedarían por tanto validadas mediante la aprobación del documento de Avance, pues existen actualmente entre otros algunos aspectos relativos a la ordenación propuesta y al cumplimiento de los deberes de la actuación de transformación urbanística que nos ocupa que se encuentran pendientes de resolver. También porque, según lo expuesto en el presente informe, la aprobación del avance se realiza a los efectos de realizar la consulta previa al órgano competente en materia medioambiental, en atención al apartado 5-c del artículo 40º de la GICA, siendo dicho trámite el que corresponde administrativamente.

8/15

Las **alternativas de ordenación** que propone el Avance del Estudio de Ordenación son las siguientes:

Alternativa de Ordenación 0.- No desarrollar

Alternativa de Ordenación 1.- Desarrollar el PGOU actual

Alternativa de Ordenación 2.- Desarrollar el Estudio de Ordenación sobre el edificio de Correos y las dos parcelas de Alcubillas y El Candado.

Alternativa de Ordenación 3.- Desarrollar el Estudio de Ordenación sobre el edificio de Correos.

El Avance presentado también **delimita la correspondiente Área Homogénea** e incluye el desarrollo previsible de la actuación.

PROPUESTA

En base a lo expuesto en el presente informe se propone, tras los necesarios informes jurídicos, proceder a:

-Aprobar el documento del Avance del **Estudio de Ordenación para el desarrollo**

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.
 Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de una ATU de Mejora Urbana pues se propone el cambio de uso del edificio de las antiguas oficinas de Correos, de Equipamiento a Hotelero, y cuyo ámbito está conformado por los terrenos en los que se emplaza el edificio de Correos (Avenida de Andalucía nº 1), la **parcela R.1 en el PA.R-2(97)** “Depósito de Alcubillas” y una **parcela hotelera en el PA.LE-19(97)** “Club Social El Candado”.

-Remisión a la Consejería de Medioambiente para solicitar, en base a lo expuesto en el presente informe la verificación mediante pronunciamiento expreso con respecto a la innecesidad de tramitar EAE para el presente Estudio de Ordenación, por no ser susceptible de tener un impacto significativo sobre el medioambiente.

-En caso de resultar negativa la Consulta prevista a la Consejería competente en medioambiente, el Avance aprobado tendría la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º de la Ley GICA, en su interpretación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022

-De modo paralelo publicar en las webs municipales la aprobación del Avance del instrumento de planeamiento a modo de consulta pública prevista en el artículo 77º de la nueva redacción de la LISTA, publicada en BOP el 2 de diciembre de 2022, al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía.”

V.- A mayor abundamiento de lo indicado en el informe parcialmente transcrito debemos añadir que, con relación a las actuaciones de transformación urbanísticas de mejora urbana, el artículo 27.3 de la LISTA establece la necesidad de delimitar un área homogénea:

9/15

“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.”

Por su parte, el artículo 47.4 del Reglamento de la LISTA añade que:

4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, **continuo o discontinuo**, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los **terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología** y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las **nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse**. En el ámbito se incluirá la **red viaria afectada por la actuación** a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

Es decir, el área homogénea la conforman los siguientes suelos continuos o discontinuos: los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del número de viviendas o del cambio de uso o tipología + los terrenos donde se ubiquen las nuevas dotaciones públicas a obtener + la red viaria afectada por la actuación que precisen urbanización complementaria. En el caso que nos ocupa dicha área homogénea comprendería: las fincas discontinuas sitas en la

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.
 Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Avenida de Andalucía y las situadas en las zonas de Alcobilla y de El Candado (donde se propone el cambio de uso) + las fincas donde se sitúen las nuevas dotaciones públicas que la actuación demanda + la red viaria que precisa urbanización complementaria.

- **Requisitos materiales o formales:**

I.- Tal y como ya se ha indicado, el instrumento de ordenación urbanística detallada para el tipo de actuación que se plantea será el Estudio de Ordenación, que deberá tramitarse conforme a las reglas de procedimiento establecidas en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo de los artículos 98 y siguientes del Reglamento General. En este sentido se indica en el artículo 77 de la LISTA, que el Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando estos deban someterse a evaluación ambiental estratégica.

Por su parte, establece el artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión integrada de la Calidad Ambiental (GICA) que no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los estudios de ordenación 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.

10/15

Dado que a través del Estudio de Ordenación presentado se está proponiendo una modificación del planeamiento general que, en todo caso, puede ser tramitada directamente a través de este instrumento de ordenación urbanística detallada, tal y como permite el apartado 1 de la Disposición transitoria tercera del Reglamento de la LISTA, y de que, hasta tanto el órgano ambiental no se pronuncie no se sabrá si se debe someter el expediente al trámite de evaluación ambiental simplificada, este Departamento ha considerado necesaria la elaboración previa de un Avance para, de esta forma, fomentar la participación ciudadana en la innovación del planeamiento general que se plantea y, a su vez, instar a la Junta de Andalucía a que se pronuncie sobre si debe ser tenida en consideración la justificación incluida en el apartado 3 del Avance sobre la innecesariedad de tramitación ambiental. Así, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 de la LISTA y 101 del Reglamento, esta Administración dentro del ámbito de sus competencias, tiene la facultad de proceder a la aprobación de un documento de Avance, que tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística.

Tras su aprobación, el citado documento será sometido a consulta pública mediante su publicación en el portal web de esta Gerencia durante un periodo de treinta días, al objeto de que tanto la ciudadanía como el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del instrumento de ordenación, puedan manifestar su opinión acerca la documentación; ello de conformidad con lo previsto en el art. 100 del Reglamento General.

II.- La iniciativa para proponer la ordenación de transformación urbanística de

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.
 Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	10/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



acuerdo con el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indican los artículos 80 de la LISTA y 98 del Reglamento, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos.

En el caso que nos ocupa, el Estudio de Ordenación está promovido por la sociedad NITSBA SPAIN, S.L., representada por D. Haim Tsuff que, a su vez, ha autorizado a D. Fernando García Jiménez e/r de Ejecución del Planeamiento S.L., para que realice todas las gestiones oportunas en relación al presente expediente según consta, todo ello, en la documentación obrante en el expediente; cumpliéndose los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y representante en este procedimiento, respectivamente.

En la documentación presentada constan certificaciones del Registro de la Propiedad de Málaga donde figura la citada mercantil como titular de todas y cada una de las fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Ordenación. En concreto y con relación al inmueble incluido en el ámbito del PA-LE.19 (97), consta copia de Certificado del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga de fecha 27 de abril de 2023 de la finca registral 44.954/A, de 6.631 m2 de superficie, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 a nombre de Nitsba Spain S.L., en virtud de escritura pública de compraventa otorgada el 25 de febrero de 2022 ante el Notario de Fuengirola D. Fernando Javier Moreno Muñoz.

11/15

Como ya hemos dicho y para justificar las mejoras que para la ciudad supone la actuación que se plantea, aun cuando se sustituya un uso de equipamiento por otro hotelero, Nitsba Spain S.L., propone en la documentación presentada, calificar con el uso pormenorizado de equipamiento de carácter privado la parcela R-1 del PA-R.2 (97) PERI-R.2 "Deposito Alcubillas" y el ámbito del PA-LE.19 (97).

Pues bien, con relación a este último ámbito de planeamiento y como queda expuesto en los antecedentes, D. Jesús Vicente Romero Medina e/r del Colegio Platero, S.C.A., ha puesto de manifiesto ante esta Administración municipal que es propietaria en virtud de contrato privado de compraventa, de 1.857 m2 de suelo situados dentro de dicho ámbito y colindante con el Colegio, adquiridos en su día con la finalidad de ampliar el mismo; por ello, indica que no puede ser cedido dicho suelo a este Ayuntamiento, como al parecer plantea Nitsba Spain S.L., en su propuesta de Modificación del PGOU-2011. En este sentido se ha adjuntado al expediente justificación de la interposición, ante el Juzgado de Primera Instancia de Málaga, de demanda de juicio ordinario contra Nitsba Spain, S.L., Sabadell Real State Activos, S.A y Promontoria Coliseum Real State, S.L., en el ejercicio de acción de cumplimiento contractual al amparo de lo previsto en el artículo 1.124 del Código Civil.

Debemos decir sobre el hecho denunciado tres cosas:

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.
 Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	11/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



-En primer lugar, que conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Por lo tanto y hasta tanto la Administración de justicia determine a quien corresponde la titularidad del suelo cuestionado, debemos presumir que el mismo pertenece a Nitsba Spain, S.L.

- En segundo lugar, que la Modificación de Elementos planteada no prejuzga la titularidad del suelo porque ello es indiferente desde el punto de vista de la ordenación urbanística propuesta. Efectivamente, el Estudio de Ordenación no propone la cesión de suelo a este Ayuntamiento dentro del ámbito del PA-LE.19 (97) "Modificación de Elementos del PGOU-97 Club Social El Candado", sino la modificación de su calificación pormenorizada de hotelero a equipamiento de carácter privado justificándose, de esta forma, que la actuación de mejora urbana no mermará las dotaciones ya existentes en la ciudad y, por consiguiente, responde al interés general de la población, tal y como exige la LISTA. El hecho de que parte del suelo sea litigioso, obliga a esta Administración a comunicar todos los actos que se adopten con relación a este expediente tanto al Colegio Platero, S.C.A., como a los sujetos demandados, pero no está legitimada para discernir sobre quien tenga mejor derecho pues, esa cuestión, corresponde decidirla a los tribunales de justicia del orden civil.

-En tercer lugar que, en cualquier caso, el uso pormenorizado de equipamiento de carácter privado que se plantea en el Estudio de Ordenación es enteramente compatible con la ampliación del Colegio y, en el caso de que el órgano jurisdiccional civil reconozca la titularidad dominical de aquel respecto de la parcela de 1.857 m2 que demanda, dicho destino es enteramente compatible con el que se propone modificar.

12/15

Por tanto, no es óbice para la tramitación del presente expediente que ese trozo de terreno sea litigioso, si bien el Colegio Platero, S.C.A., debe ser llamado personalmente al trámite de información pública y notificado de todos los acuerdos que se adopten con relación al presente expediente.

III.- En cuanto a la Administración Pública competente para la tramitación del presente instrumento de ordenación, el artículo 3.4 de la LISTA indica, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma; comprendiendo, entre otros, el siguiente contenido: la ordenación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluyendo la definición del modelo de ciudad y la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en esta ley. Además añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones salvo las asignadas, en el apartado 2 del indicado artículo, a la Consejería competente en ordenación del territorio y urbanismo.

De esta forma, habida cuenta de lo establecido en el artículo 3.2 de los Estatutos de esta Gerencia, corresponde al Ayuntamiento de Málaga a través de sus órganos de

 CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.
 Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



gobierno adoptar resoluciones sobre actos preparatorios de la ordenación urbana tales como la aprobación de avances de planes; siendo, en este caso, potestad de la Junta de Gobierno Local la aprobación del Avance, en virtud de lo dispuesto en el artículo 127.1. c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

La aprobación inicial también corresponderá a la citada Junta de Gobierno en base a la competencia que le atribuye el mencionado artículo 127 en su apartado 1 d), y la definitiva al Excmo. Ayuntamiento Pleno, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple, según lo previsto en el artículo 123 apartados nº 1.i) y nº 2 del mismo texto legal.

IV.- En cuanto al resto de Administraciones Públicas que han de intervenir en el presente procedimiento por razón de la materia, debe señalarse lo siguiente:

a) Que en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 40.5 de la GICA, ha quedado justificado en el documento de Avance que se somete a aprobación y en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 2 de agosto de 2024 que el presente instrumento no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente. Por lo que, una vez aprobado el Avance, esta Administración Municipal deberá solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga, pronunciamiento expreso de verificación en relación a la inexistencia de impacto ambiental.

Subsidiariamente, para el caso de pronunciamiento desfavorable del órgano ambiental, esta Administración Municipal deberá solicitar a la citada Delegación Territorial, el inicio del procedimiento ambiental estratégico simplificado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.4.b) de la GICA con la remisión del Avance aprobado (que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento ambiental) y del documento ambiental estratégico presentado.

b) Que tras la aprobación inicial del instrumento de ordenación deberán recabarse los correspondientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos así como informe preceptivo y no vinculante en materia de urbanismo a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga.

V.- En cuanto al contenido documental del Avance, se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión de 2 de agosto de 2023 que el mismo es completo, claro y explicativo de la propuesta que se realiza y se corresponde con las determinaciones de la LISTA y su Reglamento de desarrollo.

VI.- Finalmente reiterar que, según lo establecido en el artículo 101.3 del Reglamento General, el Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística; en consecuencia es un acto de trámite no susceptible de impugnación a la luz de lo dispuesto en el artículo 112.1 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ello sin perjuicio de que la oposición a dicho acuerdo pueda alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Según reitera la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo dentro de los

13/15

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.
 Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	13/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



diferentes actos que integran la compleja operación urbanística de la formación de los instrumentos de planeamiento, sólo cabe atribuir la condición de acto definitivo a aquel por el cual se efectúe la aprobación definitiva por el órgano competente, de tal manera que éste es el único susceptible de impugnación jurisdiccional, y a su través la impugnación del resto de los actos antecedentes -Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1989 (RJ 1989\6105); de 10 marzo 1992 (RJ 1992\3260); y 27 de marzo de 1996 (RJ 1996\2220) entre otras-."

A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar el "Avance del Estudio de Ordenación del Área Homogénea del Edificio de Correos para cambio de uso a Hotelero" promovido por NITSBA SPAIN, S.L., r/p D. Haim Tsuff, en Avda. de Andalucía nº 1; Avda. Principal del Candado nº 18 y C/ Victoria Kent nº 23; de conformidad con la documentación técnica presentada con fecha 19 de julio de 2024 y en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 2 de agosto de 2024; y a la vista de lo establecido en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 101 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley.

SEGUNDO.- A tenor de lo previsto en el artículo 77 de la LISTA y 100 del Reglamento General, **publicar en el portal web de esta Gerencia** el documento de Avance aprobado durante un periodo de **treinta días**, al objeto de que tanto la ciudadanía como el resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del instrumento de ordenación, puedan manifestar su opinión acerca la documentación, que estará también a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

14/15

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga, pronunciamiento expreso de verificación en relación a la inexistencia de impacto significativo en el medio ambiente, a la vista de la Justificación contenida en el apartado 3 del documento de Avance.

CUARTO.- Subsidiariamente, para el caso de pronunciamiento desfavorable del órgano ambiental previsto en el acuerdo anterior, solicitar el inicio del procedimiento ambiental estratégico simplificado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.4.b) de la GICA con la remisión de la documentación técnica aprobada (que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento ambiental), así como Documento Ambiental Estratégico y anexos presentados con fechas 22 y 23 de marzo de 2022.

QUINTO.- Dar traslado del acuerdo, con copia del documento a los órganos y

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor,
 Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados y a aquellos otros con relevancia o incidencia territorial, a fin de propiciar la adecuada coordinación administrativa y participación pública para que, si lo estiman pertinente, examinen el expediente y formulen sugerencias o, en su caso, planteen otras alternativas al planeamiento propuesto:

- Colegios profesionales con competencia en materia urbanística.
- Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

SEXTO. - *Notificar el presente acuerdo para su conocimiento y efectos:*

- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.
- A la entidad promotora NITSBA SPAIN, S.L.
- A D. Fernando García Jiménez e/r de Ejecución del Planeamiento S.L.
- A D. Jesús Vicente Romero Medina e/r del Colegio Platero, S.C.A.
- Sabadell Real Estate Activos, S.A. (SREA)
- A las Juntas Municipales de Distrito nº 1 Centro; nº 2 Este y nº 4 Bailen Miraflores."

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos."

15/15

Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, haciendo notar, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, que el Acta de la mencionada sesión no ha sido aún aprobada, y que, por ello, la presente certificación se extiende a reserva de los términos que resulten de su aprobación, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Alcalde-Presidente, en Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº

EL ALCALDE-PRESIDENTE,
 Francisco de la Torre Prados

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, P.S. El Oficial Mayor.
 Fdo.: Juan Ramón Orense Tejada.

Código Seguro De Verificación	e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/08/2024 19:31:28
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	28/08/2024 12:35:52
	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	28/08/2024 12:33:59
Observaciones		Página	15/15
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e6vqhbSSYK2X7PqVxHAIVA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

