

## ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 23 DE MAYO DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

**PUNTO Nº 14.- PROPUESTA RELATIVA A LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA PRIVADA RESPECTO A LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN PARCELAS C1 Y C2 DEL PAM-R.3 (83) M DEL PGOU-2011 (PERI C-2 "PERCHEL ALTO") (EXPEDIENTE Nº PL 37/2024).**

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 18 de mayo de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*"Resulta que, con fecha 13 de mayo de 2025, se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe jurídico-propuesta 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 C1 y C2 del PAM-R.3 (83)M del PGOU-2011 (PERI C-2 "Perchel Alto"); ello conforme al objeto, antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:*

### Objeto y ámbito:

*El objeto del Estudio de Ordenación a que se refiere este Avance es el de delimitar una actuación de transformación urbanística de mejora urbana con la finalidad de **incrementar la edificabilidad, mediante un aumento de sus alturas**, de los hoteles construidos en su día en las Parcelas C1 y C2 del PAM-R.3 (83) M del PGOU-2011 y, de esta forma, alcanzar los objetivos previstos en el Decreto-ley 14/2021, de 6 de julio, por el que se disponen medidas de incentivos para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamientos turístico (que se transformó posteriormente en la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, del mismo nombre).*

*Conforme al informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 20 de noviembre de 2024, el documento justifica con parámetros cuantificables la necesidad de aumento de superficie construida para poder ajustarse a los objetivos del Decreto, según el programa de dos propuestas de incremento de edificabilidad del 15% o del 20% (máximo establecido por el Decreto), tanto para la parcela C1 como para la C2.*

*En ámbito está constituido, pues, por dos parcelas discontinuas que albergan en la actualidad tres establecimientos hoteleros.*

PARCELA C1		
PROGRAMA EXISTENTE	PROGRAMA PROPUESTO 1	PROGRAMA PROPUESTO 2
	Mejora de los servicios	Aumento de Categoría

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

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

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	Firmado	23/05/2025 14:29:31
Firmado Por	Firmado	23/05/2025 13:40:22
Observaciones	Página	1/16
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



<i>Hotel Ibis Málaga Centro Ciudad (**)</i>	<i>Incremento &lt; 15%</i> <i>722 m² destinado a habitaciones</i> <i>169 m² servicios del hotel.</i>	<i>Incremento &lt; 20%</i> <i>798 m² destinado a habitaciones</i> <i>390 m² servicios del hotel.</i>
<b>Edificabilidad 5.940 m²</b>	<b>Total ampliación 891 m²</b>	<b>Total ampliación 1.188m²</b>

<b>PARCELA C2</b>		
<b>PROGRAMA EXISTENTE</b>	<b>PROGRAMA PROPUESTO 1</b>	<b>PROGRAMA PROPUESTO 2</b>
	<i>Mejora de los servicios</i>	<i>Aumento de Categoría</i>
<i>Hotel Ibis Budge Málaga Centro (*)</i>	<i>Incremento &lt; 15%</i> <i>360 m² destinado a habitaciones</i> <i>17,38 m² servicios del hotel.</i>	<i>Incremento &lt; 20%</i> <i>456 m² destinado a habitaciones</i> <i>47,18 m² servicios del hotel.</i>
<i>Edificabilidad 2.515,90 m²</i>		
<i>Hotel Novotel Suite Málaga (****)</i>	<i>Incremento &lt; 15%</i> <i>396 m² destinado a habitaciones</i> <i>228,57 m² servicios del hotel.</i>	<i>Incremento &lt; 20%</i> <i>504 m² destinado a habitaciones</i> <i>328,76 m² servicios del hotel.</i>
<i>Edificabilidad 4.163,83 m²</i>		
<b>Edificabilidad 6.680 m²</b>	<b>Total ampliación 1.001,95 m²</b>	<b>Total ampliación 1.335,94m²</b>

**Antecedentes:**

-El **3 de julio de 2024**, Anta Res Soli IEI, S.L., presenta para su tramitación un Avance de un Estudio de Ordenación con la finalidad de desarrollar una actuación de transformación urbanística de mejora urbana en las parcelas C1 y C2 del planeamiento aprobado con modificaciones identificado en el PGOU-2011, como PAM-R.3 (83) M (PERI C-2 "Perchel Alto").

-Posteriormente, con fecha **25 de julio de 2024**, se complementa la documentación presentada con la aportación de una Memoria Ambiental.

-A la vista de la documentación presentada, el **7 de octubre de 2024**, se emite informe por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se propone requerir al interesado a fin de que adapte y complemente la citada documentación, con la finalidad de poder valorar la idoneidad de la propuesta y su viabilidad.

-Requerido el promotor al efecto, con fecha **30 de octubre de 2024**, se presenta nueva documentación y se acredita la representación de D<sup>a</sup> Cristina Giménez Solano respecto de la mercantil promotora, así como el mandato de Domingo Corpas Arquitectura SLP., para actuar en representación de aquella en el presente procedimiento.

-Por otra parte, el **5 de noviembre de 2024**, se presenta la documentación nuevamente con otras modificaciones introducidas y, la misma, es informada por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con fecha **20 de noviembre de 2024**.

-El **16 de diciembre de 2024** se han incorporado al expediente Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de las fincas incluidas en el ámbito y, en la misma fecha, el

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

<b>Código Seguro De Verificación</b>	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:29:31
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:40:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/16
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



interesado ha aportado Certificación Registral del Registro de la Propiedad nº 13 de Málaga.

-Con fecha el **18 de diciembre de 2024** se remitió la Memoria Ambiental a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga, para que emita un pronunciamiento expreso de verificación en relación a la inexistencia de impacto significativo en el medio ambiente, 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).

-Por otra parte, el **20 de diciembre de 2024**, el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento emitió informe con relación a la aplicación del Decreto Ley 17/2021, del cual se le dio traslado al promotor, junto con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 20 de noviembre de 2024.

-El **11 de febrero de 2025** se recibe en esta Administración comunicación de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Málaga, del día 10 del mismo mes y año, en la que se informa que el presente expediente debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

-A la vista de lo indicado en el párrafo anterior, el **31 de marzo de 2025**, Anta Res Soli EI, S.L., presenta Documento Ambiental Estratégico y solicita que sea aprobado el Avance.

-Finalmente, el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística ha emitido nuevo informe técnico con fecha **9 de mayo de 2025**, proponiéndose la aprobación del Avance.

**Fundamentos jurídicos:**

**Requisitos sustanciales o de fondo:**

**1º.- 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; si bien, el punto 1 de su Disposición Transitoria Segunda establece que:

**"1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley."**

En consecuencia, el planeamiento preciso de aplicación al ámbito, como ya hemos adelantado, es el PERI C-2 "Perchel Alto", que quedó incorporado al vigente PGOU de Málaga como como planeamiento aprobado con modificaciones PAM-R.3 (83)M.

Por otro lado, el 13 de julio de 2021, había entrado en vigor el Decreto-ley 14/2021, de 6 de julio, por el que se disponen medidas de incentivos para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamientos turístico (que se transformó posteriormente en la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, del mismo nombre). En base a las posibilidades que permite este Decreto, la

Código Seguro De Verificación	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:29:31
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:40:22
Observaciones		Página	3/16
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



propiedad propone la actuación de transformación urbanística que nos ocupa.

En este punto debemos hacer una serie de consideraciones jurídicas previas habida cuenta de que, el citado Decreto-ley, entró en vigor cuando la norma urbanística de referencia era la Ley 7/2021, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). De esta forma, en el contexto de la LOUA, el Decreto-ley permitió de forma excepcional incrementar la edificabilidad y la ocupación de las parcelas por encima de lo establecido en el planeamiento, o de lo materializado en las mismas si es mayor, con la finalidad de que los establecimientos hoteleros ya existentes pudieran subir de categoría, o bien, consolidar nuevos segmentos de mercado o mejorar los servicios complementarios para reducir la estacionalidad; también se permitía incrementar la altura y, todo ello, con los siguientes límites:

-Edificabilidad y ocupación: se puede incrementar hasta un 15% en todos los casos y hasta un 20% si se sube de categoría.

-Alturas: se pueden incrementar cuando sea necesario para situar escaleras, ascensores, instalaciones y otros elementos auxiliares de la edificación (estos elementos no computan a efectos de la edificabilidad permitida y no hay límite de ocupación). También se pueden incrementar cuando sea necesario para implantar en la cubierta servicios complementarios tales como: restaurante, gimnasio, spa, solárium, piscina, etc. En estos casos solo se puede ocupar un 30% de la cubierta (estos elementos computan edificabilidad si así lo establece el planeamiento municipal y en los términos que se establezca).

Por otra parte, el procedimiento administrativo necesario para materializar la ampliación que se permitía, se determinaba en función de cuál era el incremento del aprovechamiento objetivo que planteaba la actuación urbanística, así:

-Cuando comportaba un incremento del aprovechamiento objetivo superior al 10% del previsto en el planeamiento urbanístico o del materializado en la parcela si fuera mayor, se exigía una modificación de elementos del planeamiento en la que, la Administración actuante, en el ejercicio del ius variandi podría viabilizar la ampliación propuesta si la misma respondía al interés general definido en la normativa urbanística de aplicación. Conforme al régimen del suelo de la LOUA, en estos supuestos estaríamos ante una actuación de dotación que desconsolidaba el suelo urbano y, consecuentemente, el propietario queda sujeto al cumplimiento de los deberes legales exigidos por la normativa (artículo 45.2.B) c) en relación con el 55.3 de la LOUA y artículo 7.1 b) en relación con el 18.2 del TRLSRU).

-Cuando el incremento del aprovechamiento objetivo es inferior al 10% del previsto en el planeamiento urbanístico o del materializado en la parcela si fuera mayor, la ampliación podría autorizarse mediante la obtención directa de la correspondiente licencia de obras. Así, y dado el carácter reglado de las licencias urbanísticas, el legislador de forma excepcional y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo que compruebe que el proyecto de ampliación o reforma persigue alguna de las finalidades del Decreto, reconoció el derecho de los propietarios del suelo a ese incremento de aprovechamiento objetivo inferior al 10%, aun cuando el planeamiento urbanístico no lo permitiese.

Esta medida excepcional tenía una duración de tres años a contar desde la entrada en vigor del Decreto-ley, por lo que el plazo de vigencia finalizó el 13 de julio de 2024 (el Avance que nos ocupa fue presentado el día 3 del mismo mes y año); en consecuencia, dicha medida, ha convivido con dos legislaciones en materia de suelo diferentes.

4/16

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 14:29:31
Observaciones		Firmado	23/05/2025 13:40:22
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	Página	4/16
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En este sentido, si bien es cierto que para los incrementos de aprovechamiento objetivo inferiores al 10%, la nueva Ley no tiene incidencia en las previsiones del Decreto-ley, no ocurre lo mismo con los incrementos superiores al 10%, pues, en lugar de tramitar una modificación de elementos del planeamiento que delimite una actuación de dotación que desconsolidada el suelo urbano, dicha modificación puede articularse, ahora, directamente a través de un Estudio de Ordenación que delimite y ordene la actuación de transformación urbanística de mejora urbana que se propone y que, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de la LISTA, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, no precisará de propuesta de delimitación previa:

“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 (...)”

Según la definición contenida en el artículo 27 de la LISTA, con el desarrollo del artículo 47 del Reglamento, sobre las actuaciones de mejora urbana:

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

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

5/16

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

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

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

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

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.

Además debemos añadir, con relación a la incidencia de la LISTA en las previsiones del Decreto-ley 14/2021, que la nueva Ley no fija para las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana ni límites máximos de incrementos de aprovechamiento o de alturas, ni condiciones de uso u ocupación en los nuevos espacios, sin perjuicio de que deba estar justificada

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

<b>Código Seguro De Verificación</b>	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:29:31
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:40:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/16
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



y motivada en la mejora de la ciudad existente; no obstante, dado que la mejora urbana que se propone encuentra su fundamento en la consecución de los objetivos del citado Decreto, el incremento de altura propuesto debe de cumplir con las condiciones de uso y ocupación que dicha norma establece.

### **2º.-La mejora de la ciudad existente:**

Según el artículo 27.2 de la LISTA, las actuaciones de mejora urbana deberán estar debidamente justificadas y motivadas 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 (TRLRUR) 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.

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.

Según el informe técnico de 20 de noviembre de 2024, en el Avance se justifican las mejoras que para la ciudad existente supone la actuación de transformación urbanística que se delimita; por un lado, la consecución de los objetivos del Decreto-ley 14/2021, esto es, renovación y modernización de los establecimientos hoteleros afectados; por otra parte, la realización de intervenciones en el espacio público tales como:

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

### **3º.- Obligaciones de la propiedad del suelo:**

Con independencia del cumplimiento de los deberes generales que se les exigen a todos los propietarios del suelo en el artículo 17 de la LISTA y, en particular, a los propietarios del suelo urbano en el artículo 18 del mismo texto legal, el promotor deberá asumir todas y cada una de las obligaciones que se les exige a los propietarios que promuevan actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, 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.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de

6/16

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:29:31
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:40:22
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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."

*Según el artículo 47.3 b) del Reglamento de la LISTA: "Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito".*

7/16

*La concreción de estos deberes quedará recogida en el Estudio de Ordenación que se apruebe inicialmente y en el caso de que se opte por la monetización de los suelos de cesión obligatoria, deberá quedar plasmado en el mismo.*

**4º.- Delimitación de un Área homogénea:**

*Como se ha adelantado, conforme al artículo 27.3 de la LISTA, en las actuaciones de transformación urbanísticas de mejora urbana hay que delimitar un área homogénea en la que se incluyan 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."

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Origen de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

<b>Código Seguro De Verificación</b>	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:29:31
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:40:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/16
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*El Estudio de Ordenación deberá delimitar dicha área homogénea.*

**5º.- Forma de ejecución del planeamiento:**

*La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad asistemática cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución pero se requiera una actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones; en concreto, el artículo 237.2 b) del RG establece este tipo de ejecución para las actuaciones de mejora urbana definidas en el artículo 27 de la LISTA. El ámbito de actuación sujeto a ejecución asistemática coincidirá con las parcelas incluidas en el mismo.*

*Por otro lado, el artículo 136.1 del RG dice que, las operaciones que se precisen para la ejecución de los instrumentos de ordenación urbana, incluyendo la obtención de los terrenos calificados como sistemas generales y locales, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos de ejecución: la parcelación, la reparcelación y normalización de fincas y la distribución de cargas. No obstante, debemos tener en cuenta que, en el presente expediente, hay un solo propietario y si, además, los deberes de cesión de suelo se resuelven finalmente mediante la monetización del valor de éste o la cesión de edificabilidad en los edificios afectados, la reparcelación, resultará innecesaria a tenor de lo dispuesto en el artículo 144.1 b) del RG. Del mismo modo, al existir un solo propietario, no procede constituir una Entidad de Urbanización para la distribución de las cargas de urbanización (artículo 241.1 del RG) y, evidentemente, tampoco un Proyecto de distribución de cargas (artículo 244 RG).*

*Consecuentemente, los deberes de cesión de suelo o, en su caso, de constitución de un complejo inmobiliario o de abono de la monetización que resulte, deberán cumplirse con carácter previo a la expedición de la licencia de obras de edificación y urbanización.*

8/16

**6º.- Contenido sustancial del Avance que se somete a aprobación:**

*En el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de **20 de noviembre de 2024** se hizo la siguiente valoración y propuesta:*

“...

**5. VALORACIÓN Y CONCLUSIONES**

- a) 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.*
- b) Se considera adecuado el objeto, necesidad, justificación y ámbito del documento, acogándose a los objetivos del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, que promueve incentivos para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico.*
- c) El objeto del Estudio de Ordenación se considera justificado, por tratarse de un cambio de altura máxima que permitirá el incremento de edificabilidad entre un 15% y un 20% para la rehabilitación y mejora sustancial de los hoteles implantados en las parcelas C-1 y C-2.*

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

<b>Código Seguro De Verificación</b>	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:29:31
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:40:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/16
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

d) Respecto al Tramite ambiental, se procederá a la consulta previa a la Consejería competente en medio ambiente, que en caso de resultar negativa, el Avance aprobado tendría la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º de la Ley GICA, en su interpretación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022, y en caso de ser admitida, se proseguirá con el trámite para la aprobación inicial del documento.

e) El documento recoge el compromiso de mejoras concretas del entorno urbano y la apertura de las plantas bajas de los edificios. Este compromiso implica: la mejor de la iluminación en la acera del hotel en C/ Padre Jorge Lamothe, la apertura del hotel hacia la misma con rampas, apertura de huecos o entradas. Así como a la implantación de vegetación en las aceras de C/ Cerezuela, C/ San Jacinto y C/ Calvo, proponiendo la apertura de la planta baja hacia la Plaza de la Legión Española e implantando una terraza para la cafetería y lobby del hotel. (apartado 2 del artículo 27 de la LISTA).

9/16

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

- El compromiso expreso de entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera, o en su caso la cesión sustitutoria por su equivalente en metálico. (artículo 28.a de la LISTA).

**PROPUESTA**

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

1. Remitir a la Consejería competente en medioambiente, al objeto de recabar, previo a la aprobación inicial del documento, la verificación mediante pronunciamiento expreso,

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 14:29:31
Observaciones			Firmado	23/05/2025 13:40:22
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==		Página	9/16
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



acerca de la innecesariedad o no, de tramitar EAE para el presente Estudio de Ordenación, por ser susceptible de no tener un impacto significativo sobre el medioambiente.

- En caso de resultar negativa la Consulta prevista a la Consejería competente en medioambiente, se propondrá la aprobación del Avance que tendrá la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º de la Ley GICA, en su interpretación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022.
- De modo paralelo publicar en las webs municipales la aprobación del Avance del instrumento de planeamiento a modo de consulta pública prevista en el artículo 77º de la nueva redacción de la LISTA, publicada en BOP el 2 de diciembre de 2022, al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía.

2. Dar traslado al Servicio de Valoraciones de esta Gerencia, con el objeto de definir el aumento de aprovechamiento resultado del cambio de uso propuesto.

- En base a los datos que deriven del mismo se elaborará la Ficha urbanística de la Actuación de Mejora Urbana y se facilitará a los interesados al objeto de que la incorporen a la documentación que se presente para la Aprobación Inicial.

3. Dar traslado al interesado al objeto de que, tras la respuesta de la Consulta prevista a la Consejería, si esta determina la innecesariedad de EAE, pueda redactar el documento completo del Estudio de Ordenación conforme al artículo 75 LISTA y 98 RG Y art 8 TRLS 2015, para el trámite de su Aprobación Inicial.

Por otra parte, y tras la comunicación del órgano ambiental, se ha emitido nuevo informe con fecha **9 de mayo de 2025** por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística que copiado a la letra dice

10/16

“Con fecha 31/03/2025, se presenta Documento Ambiental Estratégico del Estudio de Ordenación que desarrolla una ATU de Mejora Urbana en las parcelas C-1 y C-2 del PERI Perchel Alto.

**ANTECEDENTES**

El 03/07/2024 se recibió la primera documentación para desarrollar el Estudio de Ordenación que desarrolla una ATU de Mejora Urbana en las parcelas C-1 y C-2 del PERI Perchel Alto, proponiendo: el aumento de altura establecida en los Estudios de Detalles de las parcelas C-1 y C-2, y de su edificabilidad máxima, en aplicación del Decreto-Ley 14/2021, de 6 de julio, y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre. Dicho documento se informó por este Departamento el 7/10/2024 y se requirió mejorar la documentación.

Presentada nueva documentación técnica el 5 de noviembre de 2024, se informa por este Servicio el 20 de noviembre de 2024, solicitando consulta a la Consejería competente en medioambiente, al objeto de recabar, previo a la aprobación inicial del documento, la verificación mediante pronunciamiento expreso, acerca de la innecesariedad o no, de tramitar EAE.

**RESUMEN DEL AVANCE INFORMADO EL 20/11/2024**

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:29:31
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:40:22
Observaciones		Página	10/16
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

#### INFORME

*Con fecha 11/02/2025 la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, emite informe en los siguientes términos:*

*“...analizado el Estudio de Ordenación para la actuación de mejora urbana en las parcelas C-1 y C-2 del PERI C-2 PERCHEL ALTO en el término municipal de Málaga, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, no se puede determinar a priori que no pueda suponer un impacto significativo en el medio ambiente, conforme a la definición que de éste se hace en el artículo 5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre; y por lo tanto se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, en virtud de lo recogido en el artículo 40.4 b de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.”*

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

*Una vez realizada la consulta previa de la EAE y en vista de que esta ha resultado negativa, el Avance presentado tendrá la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada.*

*Conforme al artículo 101 del Reglamento que desarrolla la Ley de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) en relación al contenido del Avance:*

#### Artículo 101. Avance.

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

*Cabe informar que el documento que se presente para la aprobación Inicial deberá justificar las afecciones sectoriales que le afectan:*

- *Servidumbres Aeronáuticas.*
- *Servidumbres hidráulicas, por la proximidad del edificio de la parcela C-1 al cauce del río Guadalmedina.*
- *Servidumbre arqueológica, por la proximidad del edificio de la parcela C-1 a la Iglesia de Santo Domingo y de la parcela C-2 a Plaza Fray Alonso de Santo Tomas.*

11/16

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:29:31
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:40:22
Observaciones		Página	11/16
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*Dejándolas identificadas en el presente informe.*

*Con fecha 31/03/2025, se presenta Documento Ambiental Estratégico del Estudio de Ordenación que desarrolla una ATU de Mejora Urbana en las parcelas C-1 y C-2 del PERI Perchel Alto.*

**PROPUESTA**

*Una vez analizado el documento de Avance en el informe emitido el pasado 20/11/2024, se propone:*

- 1. Admitir a trámite la iniciativa privada para el desarrollo del Estudio de Ordenación que desarrolla una ATU de Mejora Urbana en las parcelas C-1 y C-2 del PERI Perchel Alto, según documento de Avance presentado con fecha 03/07/2024.*
- 2. Proceder a la publicación del documento de Avance del Estudio de Ordenación a modo de consulta pública prevista en el artículo 77º de la nueva redacción de la LISTA, al objeto de recabar las aportaciones de la ciudadanía.*
- 3. Remitir el Documento Ambiental Estratégico presentado el 31/03/2025 al órgano ambiental para la emisión del correspondiente informe ambiental, junto con el Avance que tendrá la consideración del Borrador a efectos de la tramitación de la Evaluación Ambiental Simplificada según el artículo 40º de la Ley GICA, en su interpretación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022.*
- 4. Dar traslado del presente informe al interesado para su conocimiento y efectos oportunos."*

**Requisitos materiales o formales:**

12/16

**1º.- Iniciativa para proponer la ordenación:**

*Establece el artículo 8 del TRLSRU que la iniciativa 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 indica el artículo 80 de la LISTA, 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.*

*Según resulta de las certificaciones registrales y catastrales, los inmuebles incluidos en el ámbito pertenecen a la mercantil Anta Res Soli IEI, S.L. Consta acreditada en el expediente la representación de Dª Cristina Giménez Solano y el mandato otorgado a D. Carlos Domingo Corpas e/r de Domingo Corpas Arquitectura, SLP. En consecuencia se cumplen 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.*

**2º.- En relación al procedimiento:**

*El Estudio de Ordenación 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.*

Código Seguro De Verificación	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 14:29:31 23/05/2025 13:40:22
Observaciones		Página	12/16
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*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.*

*Sin embargo, como hemos expuesto en los antecedentes, el 11 de febrero de 2025 se recibe en esta Administración comunicación de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Málaga, del día 10 del mismo mes y año, en la que se informa que el presente expediente debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. En consecuencia, la elaboración del Avance es preceptiva y su aprobación 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 de la documentación; ello de conformidad con lo previsto en el art. 100 del Reglamento General.*

**3º.- Administración pública competente para la tramitación:**

13/16

*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 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.*

**4º.- Resto de Administraciones Públicas que han de intervenir por razón de la materia:**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
 El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
 Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

<b>Código Seguro De Verificación</b>	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:29:31
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:40:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/16
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ya hemos dicho que el presente expediente debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 40.4.b) de la GICA y a la vista del pronunciamiento del órgano ambiental ya referido, 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 el inicio del citado procedimiento, 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.

Tras la aprobación inicial del instrumento de ordenación deberán recabarse los correspondientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en materia de aguas, aviación civil y cultura, 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.

**5º.- Contenido formal del Avance:**

Se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas del Departamento de Planeamiento y Gestión de 20 de noviembre de 2024 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.

**6º.- Impugnación:**

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.

14/16

Según reitera la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo dentro de los 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.- Admitir a trámite la iniciativa privada relativa a la elaboración de un Estudio de Ordenación en Parcelas C1 y C2 del PAM-R.3 (83) M del PGOU-2011 (PERI C-2 "Perchel Alto"), promovido por la mercantil Anta Res Soli IEI, S.L.; de conformidad con el documento de Avance presentado con fecha 5 de noviembre de 2024 y el Documento Ambiental Estratégico presentado el 31 de marzo de 2025, en los términos expuestos en los informes técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 20 de noviembre de 2024 y 9 de mayo de 2025; y a la vista de lo establecido en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la**

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:29:31
Observaciones	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:40:22
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	Página	14/16
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

**TERCERO.-** Solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga 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 presentados con fechas 5 de noviembre de 2024 y 31 de marzo de 2025.

**CUARTO.-** Significar al promotor de la actuación, que **en el Estudio de Ordenación que se aporte para su aprobación inicial deberá:**

-Quedar delimitada el Área Homogénea de la actuación.

-Estar cuantificados los suelos de cesión obligatoria, en concepto de sistemas locales y generales que la actuación genera y en concepto de localización de las plusvalías correspondiente, equivalentes al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación

-Estar expresamente recogido la forma de cumplimiento de los deberes de cesión, conforme a las posibilidades previstas en el artículo 49 del Reglamento General de la LISTA.

-Estar definida la forma de ejecución de las determinaciones previstas en el instrumento de planeamiento, conforme a las previsiones de la normativa urbanística de aplicación.

**QUINTO.-** Así mismo significar expresamente, que en el supuesto de que la propiedad opte por dar cumplimiento a sus deberes de cesión de suelo mediante la monetización de dichos espacios o la entrega de superficie edificada, **se deberá emitir informe por el Servicio de Valoraciones** de este Departamento que cuantifique las compensaciones.

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

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

- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.

- A la entidad promotora Anta Res Soli IEI, S.L

- A las Juntas Municipales de Distrito nº 1 Centro.”

15/16

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:29:31
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:40:22
Observaciones		Página	15/16
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJALA-SECRETARIA DE LA  
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

Elisa Pérez de Siles Calvo.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

<b>Código Seguro De Verificación</b>	qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	23/05/2025 14:29:31	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	23/05/2025 13:40:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/16	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qAZL4ArPt4+Ynhq6SLqjjQ==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			