

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 24 de octubre de 2025 se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

“PUNTO Nº 13.- PROPUESTA RELATIVA A LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA PRIVADA RELATIVA AL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DESTINADA AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN Y USO DE LA PARCELA DOTACIONAL SITUADA EN CALLE POSTIGO DE LOS ABADES Nº 2 (EXPEDIENTE Nº PL 49/2024).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 17 de octubre de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 10 de octubre 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 propuesta de admisión a trámite y sometimiento a consulta pública del Avance del Estudio de Ordenación para la actuación de mejora urbana destinada al cambio de calificación y uso de la parcela dotacional situada en Calle Postigo de los Abades 2, ello conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

La parcela objeto de la propuesta, sita en calle Postigo de los Abades 2, se encuentra clasificada por el PGOU 2011 como suelo urbano, dentro del ámbito del PEPRI CENTRO y calificada como Equipamiento. La edificación está incluida dentro del Catálogo de edificios protegidos con Grado 1.

De conformidad con la documentación obrante en el expediente, el equipamiento es de titularidad privada, haciéndose constar en el documento presentado que: “El edificio, en la actualidad y tras la pérdida del carácter público de la empresa original que lo poseía (Telefónica) se encuentra en desuso desde hace tiempo, salvo, un pequeño espacio para la ubicación de centros de datos”.

Objeto

El objeto del documento que se informa, es el de llevar a cabo la actuación de mejora urbana del PGOU de Málaga en lo referente a la calificación de la parcela antes referida para la implantación de un Hotel de Cinco Estrellas Gran Lujo.

Así, la propuesta implica una modificación del uso establecido en el Planeamiento General para la parcela incluida en su ámbito, con aumento de aprovechamiento urbanístico en los términos expuestos en informe técnico del Servicio de Valoraciones de 8 de octubre de 2025. Sin aumentar el número de viviendas, ni de edificabilidad, y sin necesidad de reforma o renovación de

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

1/15

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	7iEXzepi4av7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	1/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBsA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



la urbanización.

Antecedentes de hecho:

- Con fecha **25 de septiembre de 2024**, la entidad Tayko Growth SL, representada por Susana García Bujalance, presenta Avance del presente Estudio de Ordenación, adjuntando documentación relativa a la capacidad de obrar y representación.

- A la vista de la documentación presentada, el **6 de noviembre 2024**, se emite informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se proponen una serie de actuaciones que habrán de seguirse en el procedimiento. En primer lugar, recabar de la Consejería competente en Medio Ambiente pronunciamiento expreso, acerca de la necesidad o innecesariedad, de tramitación de Evaluación Ambiental Estratégica.

- Con fecha **22 de noviembre de 2024** se presenta certificación registral de la parcela que constituye el ámbito del Estudio de Ordenación.

- Con fecha **12 de mayo de 2025** tiene entrada oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente comunicando la sujeción del presente instrumento de ordenación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

- Con fecha **10 de julio de 2025** la entidad promotora presenta Documento Ambiental para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, así como Documento de Avance y Anexo.

- Con fecha el **28 de julio de 2025** el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística emite informe técnico con propuesta de admisión a trámite de la iniciativa para el desarrollo del Estudio de Ordenación, con publicación del documento de Avance y solicitud de inicio del trámite de Evaluación Ambiental.

- Con fecha **8 de octubre de 2025** se emite informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística relativo al incremento de aprovechamiento urbanístico.

Fundamentos jurídicos:

Requisitos sustanciales o de fondo:

1º.- En relación a la normativa urbanística de aplicación:

1.- 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 determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley.

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma.

2.- Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21

2/15

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	7iEXzepi4av7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBsA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), que recoge entre sus determinaciones el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro de Málaga PAM-PEPRI (83) M, aprobado definitivamente con fecha 30 de Octubre de 1989 (BOP 22-12-92) y actualizado con las Modificaciones introducidas por el PGOU de 1997 y sucesivos instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente que se han declarado expresamente vigentes en su ámbito, salvo las modificaciones especificadas en la ficha.

Conforme las determinaciones del citado instrumento (art. 12.3.1 PGOU) el uso de la zona C.1 "Centro Histórico", se regula por la normativa del PEPRI del Centro, que contempla la parcela como equipamiento comunitario (Plano P.2.2. Ordenación General. Calificación PEPRI Centro) Por lo tanto, el régimen de usos del edificio será el correspondiente regulado en el Título VI de la Normativa del PGOU, con las condiciones edificatorias definidas en el Art. 12.14.2 del PGOU vigente:

"Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m²t/m²s

Resto de usos: 1 m²t/m²s"

Por otra parte, la ficha del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro, define el tipo de protección del inmueble como arquitectónica de Grado 1, que comprende los edificios que, por su valor arquitectónico, su implantación en la estructura urbana, y las posibilidades de su puesta en buen uso, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan, e impidiendo su desaparición o sustitución (art. 12.3.2.2 PGOU-11). De acuerdo con lo dispuesto en el art. 12.3.10 PGOU se admiten como actuaciones máximas permitidas las de Rehabilitación definidas en el ar. 12.3.3.3. PGOU-11.

3/15

Se incluyen en la ficha las siguientes determinaciones:

Propuesta:

Usos no admitidos: Vivienda en Planta Baja

Conservar: Jerarquía dimensiones planta; altura

Datos generales:

Tipología edificatoria: Densa; en esquina

Uso actual: oficinas

Elementos de interés: Fachada; Herrerajes

Forma de la parcela: regular

Edad: 1.920

3.- También debe hacerse constar la inclusión del edificio en el BIC del Conjunto Histórico de Málaga, incoado "Bien de Interés Cultural" por Resolución de 18 de julio de 1985 (BOJA de 2 de agosto de 1985) e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico por Decreto 88/2012 de 17 de abril

 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	7iEXzepi4av7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBsA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



(BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012). Además de encontrarse en el entorno del BIC Monumento de la Iglesia Catedral de la Encarnación.

4.- Nos encontramos pues, ante un ámbito clasificado por el PGOU como suelo urbano consolidado, sobre el que se plantea una modificación de la calificación, que puede articularse, 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, estamos ante una actuación 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**.

4/15

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 tendrá 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.

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,

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	7iEXzepi4av7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBsA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) 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.

Señalándose que el interés público, como concepto jurídico indeterminado que es, se concreta y especifica cuando la Administración actúa en el campo de sus potestades, ya que la actuación administrativa tiene un fin que supone la concreción del interés público o general, tal y como aparece plasmado en la Constitución Española cuando declara que «la Administración pública sirve con objetividad los intereses generales».

Así, el interés general del presente proyecto se vincula a la consideración del turismo como una actividad económica estratégica, cuya dinamización, modernización y renovación constituye un objetivo prioritario tanto para la Administración Autonómica como para la Administración Local, lo que se concreta en un aumento de la oferta de establecimientos de categoría superior que mejore la competitividad, la calidad y la diversidad de la red de alojamientos. Lo que se compagina con el objetivo de dotar de contenido un edificio vacío localizado en una de las áreas más emblemáticas del Centro Histórico de Málaga, actualmente en desuso, cuyos valores culturales, artísticos e históricos se han de poner en valor a través de la implantación de un uso compatible con la protección del edificio, el entorno urbano y las dinámicas económicas y sociales de la ciudad. Todo lo cual queda justificado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística que más abajo se transcribe (Epígrafe “Justificación del interés general para la ciudadanía”) recogiendo expresamente en la Memoria del Avance, Epígrafe “SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE”, a la que nos remitimos.

5/15

3º.- Justificación de innecesariedad de compensación del equipamiento privado.

Establece el art.119 c) del Reglamento General de la LISTA que las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística que impliquen desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o que supongan el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad, deberán prever su compensación en una localización alternativa en el municipio en la que estos suelos sean necesarios para atender las necesidades de la población y cumplan su función con mayor eficacia, en el marco de los criterios de ordenación establecidos en los artículos 80 y 81 del RG.

Resaltándose que este artículo requiere la compensación de la superficie dotacional suprimida cuando la misma forma parte del dominio público y ésta se destina a equipamientos comunitarios básicos (RG Anexo. Definición 8.e) o a espacios libres y zonas verdes. En cambio, no será necesaria la compensación cuando la parcela esté calificada como de equipamiento privado, equipamiento de gestión o cuando la misma, aun estando calificada en el instrumento de

 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	7iEXzepi4av7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBsA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



planeamiento vigente como dotacional, no se haya sido obtenida por alguno de los mecanismos previstos para su ejecución (RG 250), tal y como se expone en la Instrucción 1/2024 sobre la ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana de la DGOTUAU de la Junta de Andalucía, apartado 7, 4 referente a los deberes de promoción de las actuaciones de mejora urbana en parcelas dotacionales. Y en el mismo sentido, Instrucción 2025/01, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, sobre delimitación de actuaciones de mejora urbana (AMU) en el suelo urbano del vigente PGOU de Málaga.

4º.- 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 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.

6/15

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.”

Entre estos deberes se entienden incluidos, de acuerdo con el artículo 18.2 de la LISTA, y cuando sean necesarios como resultado de la nueva ordenación: costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización en las dotaciones públicas; los ajustes puntuales en la red viaria; y/o completar la urbanización existente.

La concreción de estos deberes quedará recogida en el Estudio de Ordenación que se apruebe inicialmente, debiendo tenerse en cuenta el informe emitido por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 8 de octubre de 2025. En

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	7iEXzepi4av7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBsA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



el caso de que se opte por la monetización de los suelos de cesión obligatoria, deberá quedar plasmado en el mismo. En todo caso, deberá asegurarse la identidad valorativa entre el suelo que corresponda entregar y el de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

5º.- 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.”

El Estudio de Ordenación deberá delimitar dicha área homogénea.

6º.- 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.

7º.- Contenido sustancial del Avance que se somete a aprobación:

7/15

Código Seguro De Verificación	7iEXzepi4av7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBsA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La justificación del contenido del instrumento y su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en los informes técnicos que constan en el expediente:

1.- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 6 de noviembre de 2024 en el que se aborda una valoración inicial del proyecto presentado, con justificación de la propuesta presentada, del interés público de la actuación y de la innecesaridad de compensación del equipamiento en los términos que se transcriben a continuación:

1.(...) JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

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

- La demanda de plazas hoteleras.
- La presión demográfica está provocando una intensa modificación de los patrones residenciales.
- La aparición de las viviendas de uso turístico como respuesta al aumento de la demanda de plazas hoteleras está provocando tensiones en la población.
- La pandemia del COVID 19 demostró la posibilidad de teletrabajar, lo que ha favorecido a Málaga como destino vital para los llamados "nómadas digitales", pero también ha demostrado la necesidad de repensar los espacios terciarios.

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

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

El documento presentado detalla las consideraciones tenidas en cuenta al elegir la alternativa más apropiada según:

1. Estrategia urbana: Implantar un uso que compatibilice los legítimos intereses empresariales con los intereses sociales y urbanos, tratando de acompañar el uso a las tendencias actuales.

2. Adecuación a la ordenación urbanística y sectorial: Proponer una actuación de mejora urbana que sea compatible con el modelo de ciudad establecido por el Planeamiento Urbanístico, así como con los objetivos de protección y de integración en el ámbito del PEPRI y el entorno BIC de la Catedral de Málaga.

3. Consideraciones ambientales: Proponer un uso que compatibilice los intereses económicos con los ambientales, reduciendo el impacto ambiental que toda actividad implica en la ciudad.

JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL PARA LA CIUDADANÍA.

Conforme al apartado 2 del artículo 27 de la LISTA, las Actuaciones de Mejora Urbana

8/15

 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	7iEXzepi4av7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBsA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

Dentro de las alternativas propuestas en el documento presentado se justifica indirectamente, en la selección de la alternativa más viable, el interés general de la Mejora Urbana considerando que:

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

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

Por otra parte, debido al carácter de uso público del edificio y en especial su cubierta transitable, será posible hacer partícipes del disfrute de la misma a la población local”.

JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIDAD DE COMPENSACIÓN DEL EQUIPAMIENTO

El documento presentado, en el apartado 6.4 de la memoria, referente a la condición urbanística del edificio de telefónica, expone:

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

9/15

No será necesaria la compensación conforme a la INSTRUCCIÓN 1/2024 SOBRE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA, ya que en su apartado 7, 4 referente a los deberes de promoción de las actuaciones de mejora urbana en parcelas dotacionales, se regula que:

“No será necesaria la compensación cuando la parcela esté calificada como de equipamiento privado, equipamiento de gestión o cuando la misma, aun estando calificada en el instrumento de planeamiento vigente como dotacional, no haya sido obtenida por alguno de los mecanismos previstos para su ejecución.”

2.- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 28 de julio de 2025 que tras la evacuación de consulta previa a la Consejería de Medio Ambiente en la que se hace constar la necesidad del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Proponiéndose la admisión a trámite del Avance en los términos que siguen:

“INFORME

Con fecha 12/05/2025 la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, emite informe en los siguientes términos:

“...Que, según lo dispuesto en el artículo 40.5 c) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, analizado el Estudio de ordenación para la Actuación de Mejora Urbana en parcela sita en C/ Postigo de los Abades, 2, en el término municipal de Málaga, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, no se puede determinar a priori

Código Seguro De Verificación	7iEXzepi4av7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBsA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

Conforme al artículo 77 de la LISTA, será necesario tramitar un Avance de Planeamiento cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica, así como realizar una consulta pública preceptiva para la elaboración del mismo.

Una vez realizada la consulta previa de la EAE y resultando esta negativa, el Avance presentado se considera como 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 presenta para la aprobación del Avance justifica debidamente las afecciones sectoriales que le son de aplicación, entre las que se identifican:

- *Afecciones territoriales (POTAUM)*
- *Afecciones Urbanísticas (PGOU y PEPRI Centro)*
- *Afección del entorno BIC del Monumento Histórico Artístico de la Iglesia Catedral de la Encarnación de Málaga. (Decreto 88/2012, de 17 de abril, y Decreto de 3 de junio de 1931)*

Dejándolas identificadas en el presente informe.

Con fecha 10/07/2025, se presenta Documento Ambiental Estratégico del Estudio de Ordenación para la actuación de mejora urbana en Calle Postigo de los Abades 2 de Málaga.

PROPUESTA

Analizado el documento de Avance y el informe emitido el pasado 7/11/2024, se propone:

1. *Admitir a trámite la iniciativa privada para el desarrollo del Estudio de Ordenación para la actuación de mejora urbana destinada al cambio de calificación y uso de la parcela dotacional situada en Calle Postigo de los Abades 2, en el centro histórico de la ciudad de Málaga, según documento de Avance presentado con fecha 10/07/2025.*
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.*

10/15

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	7iEXzepi4av7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKbSA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. Remitir el Documento Ambiental Estratégico presentado el 10/07/2025 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:

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 ello, establece el artículo 80 de la LISTA y el art. 98 del Reglamento, que podrán solicitar el inicio de los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada, los particulares que asuman su promoción.

En el caso que nos ocupa, el Estudio de Ordenación está promovido la entidad Tayko Growth SL, representada por Susana García Bujalance, según 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 relación a los terceros interesados en la tramitación del presente expediente, señalar que tras la aprobación inicial del instrumento se procederá al llamamiento personal a los propietarios y titulares de derechos que resulten de las Certificaciones Registrales y Catastrales obrantes el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General.

11/15

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. Con las particularidades establecidas para la tramitación a iniciativa privada (art. 80 LISTA; 111 RGLISTA).

Por lo tanto a los efectos de lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley y 101 del Reglamento General, la Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. Trámite que resulta preceptivo en el presente procedimiento toda vez que el presente Estudio de Ordenación se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada en los términos del art. 40. 4b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El Avance tendrá la consideración de borrador del Plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública mediante su publicación en el portal web de esta Gerencia durante un periodo de **treinta días**, al objeto de que

Código Seguro De Verificación	7iEXzepi4av7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	11/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBsA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

3º.- Administración pública competente para la tramitación:

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.

12/15

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

En relación al resto de las Administraciones Públicas que han de intervenir en el presente procedimiento por razón de la materia y según exige el artículo 77 y 78. 3 y 4 de la LISTA y artículos 99 y 105 y siguientes del Reglamento General, debemos indicar lo siguiente:

1.- De acuerdo con el artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión integrada de la Calidad Ambiental (GICA) 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.

Resultando que, tras la evacuación de consulta a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Málaga, con fecha **12 de mayo de 2025** se recibe pronunciamiento de la citada Administración en el que se hace constar que el presente expediente debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada según lo dispuesto en el art. 40.4 b) de la Ley GICA.

De conformidad con lo expuesto, una vez aprobado el Avance, esta Administración Municipal deberá solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente 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)

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	7iEXzepi4av7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBsA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



y del documento ambiental estratégico presentado.

2.- Tras la aprobación inicial del instrumento de ordenación deberán recabarse los correspondientes informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en materia de Aviación Civil y Cultura, así como informe preceptivo y no vinculante en materia de Urbanismo a la Delegación Territorial de la Consejería 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 Urbanística de 6 de noviembre de 2024, y posterior informe de fecha 28 de julio de 2025, que el documento de Avance del Estudio de Ordenación presentado es completo, claro y explicativo de la propuesta que se realiza y se corresponde con las determinaciones de los arts. 77 de la LISTA y 101 Reglamento de desarrollo.

6º.- Impugnación:

Finalmente señalar 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 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-."

13/15

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 al Estudio de Ordenación para la actuación de mejora urbana destinada al cambio de calificación y uso de la parcela dotacional situada en Calle Postigo de los Abades 2, promovido por la mercantil Tayko Growth SL; de conformidad con el documento de Avance presentado con fecha 10 de julio de 2025 en los términos expuestos en los informes técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 28 de julio 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 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

Código Seguro De Verificación	7iEXzepi4av7tndtU+KBSA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	13/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBSA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 y Medio Ambiente 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 Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental GICA; con la remisión del documento Avance que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento ambiental, así como Documento Ambiental Estratégico, ambos con fecha de presentación 10 de julio 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 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 a los efectos de la cuantificación del valor de las sustituciones.

14/15

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:

- A la entidad promotora Tayko Growth.

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

- A la Junta Municipal de Distrito nº 1 Centro."

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."

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	7iEXzepi4av7tndtU+KBSA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBSA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, haciendo notar, de conformidad con lo establecido en el art. 24.4 del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Málaga -ROGA-, 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
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

Código Seguro De Verificación	7iEXzepi4av7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados - Alcalde Presidente	Firmado	28/10/2025 09:33:16
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	27/10/2025 16:49:21
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	27/10/2025 13:22:39
Observaciones		Página	15/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7iEXzepi4av7tndtU%2BKBsA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

