ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 8 DE AGOSTO DE 2025 EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 11.- PROPUESTA RELATIVA A LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA PRIVADA RELATIVA A LA ELABORACIÓN DE UN "PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-O-G.18 VERACRUZ OESTE 3" DEL PGOU-2011 (EXPEDIENTE Nº PL 3/2025).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 1 de agosto de 2025, cuyo texto a la letra es el siguiente:

"Resulta que, con fecha 29 de julio de 2025, ha sido emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento 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 municipal sobre propuesta admisión a trámite de iniciativa de planeamiento de Avance del "Plan de Reforma Interior del SUNC-O-G.18 Veracruz Oeste 3" del PGOU-2011 ", ello conforme al objeto, antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:***

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

Ámbito y objeto

El ámbito del presente Plan de Reforma Interior (PRI) está delimitado en la Ficha del SUNC-O-G.18 Veracruz Oeste 3" del PGOU-2011 y lo constituye un conjunto de fincas que suman una superficie de 19.076,00 m² con uso pormenorizado residencial y perteneciente al área de reparto AR.UE.SUNC-O-G.18. Según la Ficha, los objetivos, criterios y directrices vinculantes son las siguientes:

1.-Completar las transformaciones del uso industrial a residencial, de manera coherente con el entorno, obteniendo un trazado viario adecuado a la funcionalidad del sector, y generando la precisa transición entre diferentes actividades. Dotación de actividad comercial de apoyo al nuevo uso residencial, y complemento de espacios libres.

2. -Adecuación morfológica a la nueva imagen del ámbito, con apertura de fachada al viario principal organizador del barrio.

3.-Obtención de los suelos necesarios para dar continuidad al bulevar de calle Veracruz, resolviendo la supresión de las viviendas existentes con indemnización o realojo, en su caso, de la población afectada. De ser preciso para facilitar la resolución de su ejecución, se realizará la delimitación de una o varias unidades sobre los suelos afectados a tal fin, pudiendo plantearse soluciones simplificadas a través de la formalización de convenio urbanístico entre propietarios y administración.

4.-Se procurará compatibilizar el desarrollo de las propuestas del planeamiento en trámite con las innovaciones de la presente revisión, de manera que las determinaciones de aquel que no contradigan las de este último puedan llevarse a cabo, con las adaptaciones precisas, con

Código Seguro De Verificación	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	1/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU.

5.-Se respetarán las limitaciones impuestas por la adenda al informe de AENA, de fecha 17 de diciembre de 2010 sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, salvo estudio aeronáutico que pueda realizarse con el planeamiento de desarrollo de los sectores. En las zonas donde el margen entre el terreno y las servidumbres sea mayor de 10m. el desarrollo urbanístico deberá respetar la superficie horizontal interna. En el resto de zonas la altura máxima sobre el terreno de las construcciones incluidos elementos técnicos dispersos como antenas, aparatos de aire acondicionado, etc. será de 10m o 11,5m. según corresponda. En caso de utilizarse maquinaria de altura superior a la de las edificaciones, para su construcción, será imprescindible estudiar su compatibilidad con las instalaciones radioeléctricas de NA de AENA.

6.-En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio .El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización. 2/15

7.- Será necesario Estudio Acústico.

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

Antecedentes de hecho:

1º.- *Con fecha 16 de enero de 2025, la mercantil HR Suites Congresos S.L., presenta documento técnico, con la finalidad de asumir la iniciativa para la ordenación y desarrollo del ámbito de planeamiento que nos ocupa.*

2º.- *El 5 de febrero de 2025, se emiten dos informes por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en los que se requiere la emisión, a su vez, de informe por parte de la Sección de Información Geográfica, Topografía y Cartografía y por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras.*

3º.- *El informe sobre la topografía se emite con fecha 5 de marzo de 2025 y el del citado Servicio de Urbanización e Infraestructuras el 8 de abril de 2025.*

4º.- *A la vista de los informes emitidos, el 11 de abril de 2025 se le remiten al promotor a fin de que cumplimente lo indicado en los mismos y, además, aporte las certificaciones registrales de las fincas incluidas en el ámbito y la acreditación de la representación con la que actúa HR Suites Congresos S.L.*

5º.- *Por otro lado, se evacuó consulta a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente sobre si procedía el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, y a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo sobre la necesidad o no de someter el expediente al trámite de evaluación de impacto en la salud; habiéndose emitidos por dichos organismos informes con fechas 20 y 26 de mayo de 2025, respectivamente.*

Código Seguro De Verificación	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

6º.- El 23 de mayo de 2025 se ha emitido nuevo informe por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se propone la admisión a trámite de la iniciativa presentada, según la documentación aportada el 16 enero de 2025, que tendrá la consideración de Avance.

7º.- Con fecha 21 de julio de 2025 se han aportado al expediente: Certificación del Registro de la Propiedad nº 15 de Málaga, de 17 de julio de 2025, de diez de las fincas incluidas en el ámbito; así como aceptación de apoderamiento realizado por la mercantil HR Suites Congresos S.L., a favor de D. Fernando Pérez del Pulgar Mancebo, según consta en el Registro Electrónico de Apoderamientos de 12 de junio de 2025.

8º.- Finalmente, con fecha 29 de julio de 2025 se ha emitido informe por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento en el que se analiza la estructura de la propiedad a la vista de las certificaciones registrales aportadas y de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas incluidas en el ámbito.

Fundamentos jurídicos

- *Requisitos sustanciales o de fondo:*

1º.- 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 23 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 (RG), determinan en cuanto al fondo, la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus disposiciones al presente instrumento de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la citad Ley.

Así mismo, según la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA y Disposición Transitoria Primera del Reglamento General, resultan de aplicación las normas contenidas en el PGOU 2011 que, como ya se ha dicho, incluye el suelo afectado en un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado: SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3".

2º.- Idoneidad de que sea un Plan de Reforma Interior, el documento que ordene el ámbito.

Aun cuando la Ficha dispusiera que la ordenación prevista se materializara a través de un Estudio de Detalle, la Disposición Transitoria Segunda del RG establece una regla con relación a las actuaciones previstas en los planeamientos vigentes a la entrada en vigor de las LISTA, de esta forma dice:

*"**Disposición transitoria segunda.** Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.*

1. *Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin*

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	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:

..."

Según esta norma, el ámbito que nos ocupa tendrá el régimen de una actuación de transformación urbanística de reforma interior, pero habida cuenta de que el PGOU estableció una ordenación pormenorizada y la posibilidad de su desarrollo mediante Estudio de Detalle, éste sería, en principio, el instrumento idóneo. Sin embargo el documento presentado indica que la ordenación detallada del ámbito que se propone introduce elementos que no pueden ser asumidos por un instrumento complementario de la ordenación como es el Estudio de Detalle. En este sentido establece la Disposición Transitoria Tercera del RG, en su apartado 3 que:

***3.** En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.*

A la vista de lo que antecede consideramos idóneo que sea un PRI el instrumento que ordene el ámbito que nos ocupa, por ser el que establece la ordenación detallada y la programación de actuaciones de reforma interior (artículo 68 de la LISTA, puesto en relación con el 29) y, además, puede innovar las previsiones del Planeamiento General según las normas de transitoriedad expuestas.

3º.- Deberes de los promotores de una actuación de transformación urbanística de reforma interior.

El régimen urbanístico de este suelo es el propio de las actuaciones de transformación urbanística, sujeto a los deberes legales establecidos en el art. 18.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU). Por su parte la LISTA, en consonancia con la normativa estatal, indica que en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior el propietario del suelo habrá de cumplir con una serie de deberes para poder materializar su derecho a edificar:

"Artículo 30 Deberes de las actuaciones de reforma interior

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

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	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

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

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y 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.

Concretándose en la ficha del PGOU, que Sector tendrá que hacer frente a todas las infraestructuras que necesite para funcionar, estableciéndose como cargas complementarias las siguientes: "Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine." 5/15

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

4º.- <u>Forma de ejecución del planeamiento.</u>

La Ficha del PGOU-2011 delimita la Unidad de Ejecución UE-SUNC-O-G.18, si bien indica, como ya hemos dicho, que de ser preciso para facilitar la resolución de su ejecución, se realizará la delimitación de <u>una o varias unidades</u> sobre los suelos afectados a tal fin, pudiendo plantearse <u>soluciones simplificadas</u> a través de la formalización de <u>convenio urbanístico</u> entre propietarios y administración.

5º-. <u>Contenido sustancial del Avance que se somete a aprobación:</u>

En relación al contenido del presente Avance debemos estar a las consideraciones realizadas en los siguientes informes:

A) <u>Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructura de 8 de abril de 2025</u>, del siguiente tenor literal:

"Con fecha 16 de enero de 2025 se presenta documento de Avance de Plan de Reforma Interior (PRI) del Sector SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3".

Código Seguro De Verificación	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

En relación al contenido del mismo y en lo que compete a este Servicio de Urbanización e Infraestructuras, se realizan las siguientes observaciones a tener en cuenta en el posterior documento de PRI:

ORDENACIÓN DEL SECTOR E INFRAESTRUCTURA VIARIA

- *Si bien en la Memoria se establece una **jerarquía de viales** de acuerdo con los criterios establecidos por el PGOU, ésta **se deberá reflejar en un plano**.*
- ***Los perfiles longitudinales habrán de estar bien definidos** en base a las determinaciones de los artículos del PGOU: 7.3.3. Trazado en Planta y Alzado y 7.3.4. Sección Transversal, que establecen los parámetros de diseño del viario, debiendo señalar los parámetros de los acuerdos verticales y los puntos de intersección entre viales con sus correspondientes cotas; asimismo, se habrán de señalar sobre la planta los diferentes puntos que definen el propio perfil longitudinal.*
- *Habrán de tenerse en cuenta las **dimensiones mínimas de acerado** del Art. 4.4.b del Capítulo Cuarto (Movilidad y Accesibilidad) del Título VIII (Clasificación y Calificación del Suelo) de la Memoria Propositiva del PGOU.*
- *La **sección-tipo del tramo Este de la prolongación de la C/Doctor Sáenz de Tejada** no representa la sección reflejada en los planos de planta: aparcamiento, ¿en línea o en batería?*

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

*No se han señalado los **puntos de conexión de las infraestructuras** proyectadas en el ámbito con las infraestructuras existentes en el entorno.*

*Deberán incluirse en el documento las **consultas realizadas a las diferentes compañías suministradoras**.*

*Indicar que el **Oleoducto Málaga-Puertollano** fue inaugurado en 1965 y actualmente se encuentra en desuso, **si bien deberán reflejarse las afecciones que se deriven del mismo**.*

*En base a la ficha del PGOU, se ha incluido un **Estudio Acústico**.*

HIDROLOGÍA

*De acuerdo con el plano I.5.2. Hidrología superficial y costas. Dominio público y zonas inundables. Línea marítimo terrestre, el ámbito está afectado por la zona de policía de un arroyo, por lo que **deberá informar el organismo de Aguas que corresponda**.*

*Por otro lado, **se deberá realizar un estudio de drenaje del Sector**, puesto que existe una vaguada que atraviesa el mismo.*

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

*Deberá incluirse un **Anexo de Servidumbres Aeronáuticas** que habrá de ser informado por el Organismo competente.*

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y EQUIPAMIENTO

De acuerdo con las determinaciones establecidas en la ficha del PGOU, el Sector "contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine".

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	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

La ficha del PGOU relativa al Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas" establece que "los suelos clasificados como Urbanos No Consolidados SUNC tendrán por este concepto una ***carga máxima de 30 €/UA*** *(Treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a la correspondiente al uso y tipología característico en cada ámbito".*

Considerando esta carga máxima de 30 €/UA, resulta el siguiente importe de cargas derivadas del PEIS-4:

11.586,88 UAS x 30 €/UA = 347.606,40€

OBSERVACIONES A TENER EN CUENTA EN EL PLAN DE REFORMA INTERIOR*:*

En el documento de PRI a redactar con posterioridad se habrá de dar cumplimiento a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento, realizando un análisis de la malla urbana y de las infraestructuras y servicios técnicos existentes, así como una propuesta de ordenación urbanística con una definición completa de la malla urbana y de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos, incluyendo su enlace con las existentes; teniendo en cuenta los criterios de sostenibilidad establecidos en dicho Reglamento y su compatibilidad con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.

PROPUESTA

Dar traslado del presente informe al ***promotor del expediente*** *para su conocimiento y efectos oportunos."*

B) Informe de del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 9 de abril de 2025, que indicó, entre otros extremos, lo siguiente:

"...

1.2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

Las parcelas sobre las que se desarrolla el presente PRI se refiere a la parcela 7935201UF6673N0001YJ y otras más. En concreto, en el ámbito hay nueve parcelas que poseen construcciones y el resto son suelos sin edificar. Las construcciones existentes son naves de uso comercial y productivo, y edificios de viviendas. La calidad de las edificaciones es media baja.

Parte del viario público incluido en el ámbito se encuentra sin urbanizar, y el resto está dotado con todas las infraestructuras básicas, aunque presenta un nivel de urbanización medio bajo con aceras estrechas, iluminación insuficiente y pavimento deteriorados.

El ámbito se circunscribe al delimitado como SUNC-O-G.18 "VERACRUZ OESTE" del PGOU-2011. Se propone una leve modificación del ámbito para agilizar la gestión reduciendo su superficie de 19.076,00 m^2s a 19.042,18 m^2s, lo que se justifica en el documento, proponiendo la ordenación de suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y tiene como objeto la adecuada formalización de un proceso de transformación urbanística ya contemplado en el planeamiento vigente.

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	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Imagen aérea del ámbito SUNC-O-G.18 "VERACRUZ OESTE" Plano catastral PGOU 2011

Límites: limita al norte con la avenida José Ortega y Gasset; limita al sur con la calle Doctor Sáenz de Tejada: limita a este y oeste con edificios de uso comercial y productivo; en la esquina sureste del ámbito confluyen las calles Monterrey y Veracruz.

La topografía presenta cotas de +40 en el noroeste y en el sureste y de +38 en el noreste y en el suroeste; el interior es muy irregular con socavones hasta la cota +34 y montículos hasta la cota +40. En consecuencia, se solicita informe a la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, que emite respuesta con fecha 5/03/2025. Los requerimientos contenidos en dicho informe deberán ser debidamente cumplimentados.

1.3. OBJETO

El documento que se presenta desarrolla el PRI conforme a las determinaciones recogidas en la ficha SUNC-O-G.18 "VERACRUZ OESTE" del PGOU-2011.

El objetivo fundamental de la intervención es configurar al sector como elemento de remate del Polígono Industrial San Luis en su límite occidental, generando la transición hacia las áreas residenciales, ya enclavadas o en proceso de desarrollo, de la nueva ciudad habitacional del Guadalhorce.

8/15

El Plan de Reforma Interior propone la modificación de algunas de las determinaciones del PGOU-2011 en el ámbito del SUNC-O-G.18. En la propuesta presentada se establecen los siguientes objetivos específicos:

- *<u>Reducción del ámbito:</u> Se plantea modificar el ámbito excluyendo aquellas fincas cuyas áreas afectadas son irrelevantes debido a su reducida superficie. Esto supone una reducción inferior al 18%, quedando el ámbito delimitado con una superficie de 19.042,18 m².*
- *<u>Ordenación de usos:</u> La propuesta establece un único uso predominante, el residencial, distribuido en diferentes modalidades: Residencial Vivienda Libre, Residencial Vivienda Protegida y Servicios Terciarios Hotelero.*
- *<u>Trazado viario</u>: Se respeta el trazado viario establecido por la Ordenación Pormenorizada Potestativa del planeamiento vigente, reforzándolo con una nueva calle prácticamente paralela a la prolongación de la calle Monterrey. Esta vía conectará el viario de servicio de la avenida José Ortega y Gasset con la calle Doctor Sáenz de Tejada, garantizando la operatividad y terminación del ámbito sin depender de la ejecución de los ámbitos colindantes.*
- *<u>Sustitución de usos comerciales</u>: Se propone sustituir el uso comercial planteado en el PGOU como apoyo al nuevo uso residencial por el uso hotelero, con el objetivo 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	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

homogeneizar los usos previstos en estos espacios.

- *Espacios libres y zonas verdes: La dotación de espacios libres supera lo establecido por la Ordenación Pormenorizada Potestativa del planeamiento vigente. Se crean espacios libres y zonas verdes más amplias, mejor proporcionadas y adecuadamente integradas con las parcelas destinadas a suelo lucrativo.*
- *Viario estructurante: La calle Veracruz se identifica como viario estructurante del sector, disponiendo los edificios residenciales casi en paralelo a la calle Doctor Sáenz de Tejada. Esto busca generar una fachada hacia el viario principal y mejorar la integración urbana.*
- *Transformación de parcelas: Se propone transformar una parcela destinada a uso Residencial Vivienda con calificación CTP, cuya entidad es insuficiente para un aprovechamiento edificatorio significativo, en suelo dotacional destinado al sistema de espacios libres. Esta modificación permitirá convertirla en una zona verde, garantizando así una mayor calidad del espacio urbano resultante.*

..."

C) Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de mayo de 2025, que indica y propone lo siguiente:

"Con fecha 22/05/2025 se recibe contestación de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente a la consulta previa realizada, acerca de la innecesariedad o no, de tramitar EAE para el presente PRI.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 16/01/2025 se recibió para su tramitación, el Plan de Reforma Interior (PRI) relativo al sector delimitado SUNC-O-G.18 "VERACRUZ OESTE" del PGOU vigente, situado en el ámbito del suelo urbano de Cruz de Humilladero.

El documento se informó el pasado 9/04/2025, proponiendo trasladar la consulta previa a la Consejería competente en medioambiente respecto a la innecesariedad o no, de tramitar EAE para el presente PRI, la consulta a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo, referente al impacto en la Salud, así como otros requerimientos para cumplimentar del documento previamente a la Aprobación inicial del PRI.

2. INFORME

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.

El documento que se informó el pasado 9/04/2025 recogía las afecciones sectoriales que le afectan:

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	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

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

- *Justificación de la afección medioambiental, presentando documentación ambiental simplificada.*
- *Se aportó Memoria de consultas previas para la valoración del impacto en la salud del PRI.*
- *Servidumbres Aeronáuticas.*
- *Servidumbres hidráulicas ya que el ámbito está afectado por la zona de policía de un arroyo, del que deberá informar el organismo de Aguas que corresponda.*
- *Se aporta Estudio Acústico.*

Quedando pendiente de justificar las servidumbres de telecomunicaciones.

Dejándolas identificadas en el presente informe.

Con fecha 22/05/2025 se recibe informe de contestación por parte de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente a la consulta previa realizada, acerca de la innecesariedad o no, de tramitar EAE para el presente PRI, en el cual se requiere una de las dos opciones siguientes:

- *Requerir al Ayuntamiento de Málaga que presente ante la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga una memoria donde deberá justificar para cada uno de los factores mencionados en el artículo 5.1 a) de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, que la ordenación propuesta no pueda causar ninguna alteración de carácter permanente o de larga duración.*
- *De manera subsidiaria, el Ayuntamiento de Málaga podrá solicitar la admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan de reforma interior en el sector SUNC-9-G.18 "Vera Cruz Oeste 3", toda vez la documentación aportada hasta la fecha es suficiente e incluye todos los contenidos exigidos en el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, para llevar a cabo dicho trámite ambiental.*

El documento de Avance presentado el pasado 16/01/2025 aportaba documento ambiental para la evaluación ambiental estratégica simplificada del plan de reforma interior en el sector SUNC-0-G.18 "Vera Cruz Oeste 3".

3. PROPUESTA

Una vez recibida contestación a la consulta previa de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, se propone:

- *Admitir a trámite el desarrollo del Plan de Reforma Interior que ordena sector delimitado SUNC-O-G.18 "VERACRUZ OESTE" del PGOU vigente, situado en el ámbito del suelo urbano de Cruz de Humilladero, según documento de Avance presentado con fecha 16/01/2025.*
- *Solicitar a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente la admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada (16/01/2025) del Plan de Reforma Interior en el sector SUNC-9-G.18 "Vera Cruz Oeste 3".*

- ***Requisitos materiales o formales**:*

  1º.- En relación al procedimiento.

  ***A.-)** La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación*

Código Seguro De Verificación	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

urbanística y las edificatorias según el artículo 8 del TRLSRU, 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 Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (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. Más concretamente señala el artículo 111 del Reglamento General de la LISTA que los particulares, que de conformidad con el artículo 98.3 del propio Reglamento hubieran solicitado la tramitación de un instrumento de ordenación urbanística de iniciativa privada, podrán impulsar sus trámites. Y el inicio del procedimiento en los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada podrán solicitarlo los particulares que asuman su promoción conforme a la propuesta de delimitación aprobada.

Si bien en el caso que nos ocupa no es precisa la aprobación de una propuesta de delimitación, sí resulta elocuente lo establecido en el artículo 25.6 de la LISTA:

"6. La aprobación de la propuesta faculta a las personas propietarias a ejercer la iniciativa privada presentando a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada. Cuando la Administración se reserve la iniciativa pública de la actuación podrá facultarse a los particulares para su presentación en los casos en los que se adjudique a éstos su participación en procedimiento de libre concurrencia."

En definitiva, en el presente expediente es requisito sine qua non para ejercer la iniciativa privada para la tramitación del Plan de Reforma Interior, ser propietario en el ámbito. De esta forma, el Avance del PRI está siendo promovido por uno de los propietarios del ámbito, la mercantil HR Suites Congresos S.L., según consta las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Graficas de fincas nº 7935201UF6673N0001YJ y nº7935202UF6673N0001GJ, obrante en el expediente. En cualquier caso, el documento de PRI que se presente para su aprobación inicial deberá ir acompañado de las certificaciones registrales de las citadas fincas, para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 78.5 c) de la LISTA, puesto en relación con el artículo 62 de la misma y con el artículo 85 del RG. También se ha acreditado la legitimación D. Fernando Pérez del Pulgar Mancebo para actuar en nombre del HR Suites Congresos S.L., ante la Administración pública, según aceptación de apoderamiento realizado que consta en el Registro Electrónico de Apoderamientos de 12 de junio de 2025. Por lo tanto, 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 como representante en un procedimiento.

***B.-)** El trámite procedimental que habrá de seguirse para la aprobación del Avance y el posterior PRI, es el recogido en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo contenido en los artículos 98 y siguientes del RG. Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley y 101 del Reglamento, 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. El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública.*

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

Código Seguro De Verificación	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	11/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

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

El artículo 40.4.b) de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), dice que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los planes de reforma interior, salvo 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 (apartado 5 c) del citado artículo 40). Habida cuenta de que se ha considerado que no puede determinarse a priori dicha cuestión, esta Administración solicitará el inicio del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que regula el procedimiento de evaluación de impacto en la salud previsto en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y visto el informe de 26 de mayo de 2025 de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo, el presente expediente no ha de someterse al citado procedimiento.

Igualmente, en esta fase previa a la aprobación inicial, podrán solicitarse de las Administraciones Públicas con competencia por razón de la materia información sobre protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta en la elaboración del documento de ordenación.

***C.-)** Por lo que respecta a las Administraciones Públicas que han de intervenir en el presente procedimiento por razón de la materia y según exigen los artículos 77 y 78. 4 de la LISTA y artículos 99 y 105 y siguientes del Reglamento General, indicar que tras la aprobación inicial del PRI, deberán recabarse los siguientes informes preceptivos y vinculantes:*

- Informe de Aviación Civil de conformidad con lo establecido en el art. 78.4 de la LISTA y artículos 105.1 y 112 del Reglamento, en relación con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el artículo 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

- Informe de la Administración competente en materia de Aguas en relación a la afección por la existencia de un arroyo en el ámbito, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

- Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Transformación Digital y de la Función Pública sobre la adecuación del instrumento de planeamiento a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el sector, a tenor de lo establecido en el artículo 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

- Igualmente deberá recabarse 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 en los términos del art. 78.4 LISTA y art. 107 del Reglamento.

Código Seguro De Verificación	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Por otra parte, y como en el sector hay propiedades municipales, tras la aprobación inicial deberá informar el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías, del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.

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

De esta forma, habida cuenta de lo establecido en el artículo 3.2 de los Estatutos de esta Gerencia, corresponde al Ayuntamiento de Málaga a través de sus órganos de gobierno adoptar resoluciones sobre actos preparatorios de la ordenación urbana tales como: suspensión cautelar del otorgamiento de licencias urbanísticas y 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, habida cuenta de lo previsto en el artículo 123 apartados nº 1.i) y nº 2 del mismo Texto legal.

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

E.-) *Con relación al contenido documental del Avance del PRI, en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 23 de mayo de 2025 se propone su aprobación conforme a la documentación presentada el 16 de enero de 2025, haciéndose constar que la misma cumple con lo previsto en el art. 101 del RG.*

F.-) *Finalmente añadir 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, por lo que el acuerdo de aprobación del Avance no es 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-."

A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de

Código Seguro De Verificación	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	13/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Admitir a trámite la iniciativa privada relativa a la elaboración de un "Plan de Reforma Interior del SUNC-O-G.18 Veracruz Oeste 3" del PGOU-2011" promovido por la mercantil HR Suites Congresos S.L; de conformidad con la documentación técnica presentada con fecha 16 de enero de 2025 y en los términos expuestos en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 9 de abril y 23 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 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 presentado 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.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.4 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga, el **inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la GICA, con la remisión de la documentación técnica presentada (que tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de su sometimiento al procedimiento ambiental), así como del Documento Ambiental Estratégico y el Estudio Acústico presentados .*

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

***QUINTO.- 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, concretamente a:*

- La Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en relación a las afecciones aeronáuticas.

- La Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, sobre la afección por la existencia de un arroyo en el sector.

-La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública.

SEXTO.-** Disponer que, como en el sector hay propiedades municipales, tras la aprobación inicial deberá **informar el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías, del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.

SÉPTIMO.-** Significar expresamente que en el documento del Plan de Reforma Interior que se redacte para su aprobación inicial, se deberá realizar, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento, **un análisis de la malla urbana y de las infraestructuras y servicios técnicos existentes,

Código Seguro De Verificación	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

así como una propuesta de ordenación urbanística con una definición completa de dicha malla urbana y de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos, incluyendo su enlace con las existentes; teniendo en cuenta los criterios de sostenibilidad establecidos en dicho Reglamento y su compatibilidad con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.

También deberá incorporarse al expediente certificaciones registrales de las fincas propiedad de HR Suites Congresos S.L.

OCTAVO.- *Significar así mismo que el sector contribuirá a la urbanización de los sistemas generales y a las obras contenidas en el* ***Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos (PEIS-4)*** *que, mientras no esté aprobado definitivamente, será el importe que resulta de la Ficha del citado Plan Especial, esto es: 11.586,88 UAS x 30 €/UA=* ***347.606,40 €.***

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

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

- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías.

- A la entidad promotora HR Suites Congresos S.L.

- Al resto de propietarios del sector según certificaciones registrales y catastrales y a la vista del informe del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento de 29 de julio de 2025

- A la Junta Municipal de Distrito nº 6, Cruz de Humilladero."

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

Código Seguro De Verificación	GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	08/08/2025 13:31:27
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	08/08/2025 12:05:36
Observaciones		Página	15/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/GVwL1Js3HyFCUaSxeYYiVA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		