



Ref: I-MOD-PAM-P.3_SG Portuario-Hotel_ai 2_PP 14/2016 (cld-fjj)

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

Expediente: PP 14/2016 Modificación P. E. del Puerto de Málaga. Plataforma del Morro
Interesado: Autoridad Portuaria
Situación: PAM-P.3 (PGOU-2011)
Junta Mpal. Distrito nº 1 Centro
Asunto: Informe técnico

ANTECEDENTES.

Por parte de la Autoridad Portuaria se han formulado las siguientes modificaciones puntuales del Plan Especial:

- Modificación de elementos de los muelles 1 y 2, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 30 de noviembre de 2004.
- Modificación de alineación Sur en Avda. de Heredia (Muelle nº 4), aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, en fecha 13 de abril de 2004.
- Modificación de elementos de la Plataforma del Morro, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 26 de mayo de 2005.
- Modificación de Elementos del Plan Especial del Sistema General el Puerto de Málaga, aprobado por acuerdo por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 30 de septiembre de 2010.
- Modificación de elementos en muelle 1 y esquina, aprobado por el Pleno el Ayuntamiento en fecha 09 de septiembre de 2011.
- Modificación de elementos en muelle 2 y plataforma del auditorio, probado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 22 de diciembre de 2011.
- Modificación del Plan Especial para usos de la zona del Atracadero adosado al Dique de Levante y de la Estación Marítima del Muelle 1, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 8 de mayo de 2015.
- Corrección de Error Material referida a la edificabilidad máxima de la Marina Seca sobre el sector 2 que ordena la Plataforma del Morro, aprobada en el año 2015.



La Modificación del Plan Especial del Sistema General Portuario de Málaga de 1998, vigente en la actualidad, se aprobó definitivamente por acuerdo plenario el 30 de septiembre de 2010. Entre los distintos sectores en que se divide el ámbito del Plan Especial está el denominado sector 2 "Plataforma del Morro".

Posteriormente a ella:

Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFLDkOHghAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones		Página	1/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





- Con fecha 15/01/2015 y nº 21.609 del registro General de Entrada del Ayuntamiento, la Autoridad Portuaria de Málaga solicita informe a la “Propuesta de Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Málaga”, que fue emitido con fecha 26 de febrero de 2015.
- Con fecha 23/09/2015 se presenta por la autoridad Portuaria “Estudio de Tráfico y Movilidad para la implantación de nuevos usos en el Dique de Levante del Puerto de Málaga”, que incluyen usos referidos a un complejo hotelero en la plataforma del Morro y cultural en la Plataforma del Atracadero. Este Estudio de Tráfico fue informado por el Servicio de Urbanización e Infraestructura de este departamento con fecha de 20/01/2016.
- Con fecha 22/02/2016 se presenta en esta Gerencia Municipal de Urbanismo solicitud formulada por la Autoridad Portuaria de Málaga para la tramitación de la “Modificación puntual del Plan Especial del Puerto en la Plataforma del Morro”, con el objeto de posibilitar la implantación de un importante Centro Hotelero.
- Con fecha 31/03/2016 se emite informe técnico que es remitido a la Autoridad Portuaria.
- Con fecha 27/02/2017 y 31/03/2017 fueron tomados por el Excmo. Ayto. Pleno acuerdos en relación con este tema, tras mociones presentadas por los grupos municipales de Málaga para la Gente y Socialista. En ellos se exigieron estudios serios y rigurosos de viabilidad económica ambiental y paisajística así como la máxima información y participación ciudadana, describiéndose el hotel de lujo como una nueva oportunidad para Málaga.
- Con fecha 5/05/2017 se recibe documentación de la Modificación del Plan Especial, que en este caso responde al documento definido como borrador de dicha modificación del Plan a los efectos del trámite de evaluación ambiental, junto con documento ambiental estratégico, con el fin de solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica que corresponda en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, reformada por el Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo.
- Con fecha 02/06/2017 se emite informe técnico que sin entrar a valorar el documento aportado se remite a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, con fecha 13/06/2017 solicitando el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica.
- Por orden del Ministerio de Fomento FOM/649/2017 de 6 de julio se aprueba la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Málaga.
- Con fecha 23/10/2017 se recibe en este departamento el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación de Elementos del Plan emitido por la Delegación territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en Málaga.
- Con fecha 30/10/2017 se acuerda por el Excmo Ayuntamiento Pleno agilizar los trámites del proyecto.



Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFLDkOHghAQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva		Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones			Página	2/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu			





INFORME.

Procede ahora comprobar si el documento modificado aportado con fecha 5/05/2017 por la Autoridad Portuaria de Málaga responde a los requerimientos incluidos en el **informe técnico de fecha 31/03/2016** emitido por este departamento.

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se plantea la modificación del sector 2 “Plataforma del Morro y, en particular, de las áreas B y E delimitadas en este sector a los efectos de aplicación de las ordenanzas, para hacer posible una propuesta turística en la Plataforma del Morro de Levante, mediante la construcción de un hotel de 45.000m²c y una altura de 35+3 plantas y 150m.

Este nuevo expediente de Modificación del Plan Especial del Puerto, que afecta únicamente a las condiciones del sector 2 “plataforma del Morro” tiene una especial relevancia respecto a los anteriores, tanto en uso, como en ubicación y volumen edificatorio. Supone tanto un incremento sustancial de la edificabilidad y alturas de edificación en dicho sector, como la aparición de un elemento que establece un cambio significativo en el paisaje portuario y marítimo de la ciudad.

En relación con el nuevo uso propuesto, el uso de la parcela mayoritaria E es el ciudadano-portuario, que tal y como lo define el Artº 9, son aquellos usos que coexisten en un determinado ámbito por ser compatibles o complementarios entre sí. A los efectos de la regulación urbanística ésta es la calificación a tener en cuenta.

El Artº 9 describe todos los usos que podrían definirse como ciudadano-terciarios, entre los que se encuentra el hotelero.

En el artº 11.1 se describe como un uso pormenorizado. Sin embargo, en el cuadro de usos compatibles del mismo artículo el hotelero no está entre los usos compatibles de la zona 2 que es la del dique de levante, ni en ninguna de las otras zonas previstas.

En el Artº 12.3 se dice que en la zona ciudadana-portuaria podrán desarrollarse los usos del Artº 11.1, con arreglo a lo que, con mayor detalle, determinen las presentes ordenanzas.

En las ordenanzas generales de edificación, en el Artº 13 que regula la edificación en la zona portuaria-ciudadana, no se regula la zona del dique de levante. Únicamente con carácter general para toda la zona del puerto el índice de edificabilidad asignado que es 0,5m²/m². Solamente se regulan en el Artº 15, en este dique, las edificaciones



Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFSLDkOHghAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones		Página	3/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





portuarias, como la estación marítima o el edificio satélite de ésta, a lo que se dedicaba la parcela B.

Lo que se puede realizar en cada zona viene descrito en las denominadas Ordenanzas Particulares- Actuaciones Urbanísticas, del Artº 16 y siguientes. Dicho artº 16 dice: que el PE se desarrollará a través de una serie de actuaciones reguladas por los parámetros y condiciones particulares que para cada una de ellas se regulan en la ficha correspondiente. Podrán plantearse variantes cumpliendo las ordenanzas generales y no se dé lugar a aumentos de edificabilidad.

En la zona del dique de Levante, Actuación nº 2, en su ficha correspondiente, no se menciona el uso hotelero. Solo la estación marítima y el edificio satélite de la estación marítima, que aunque no se detalla donde es, no puede estar en otro lugar que en la parcela B.

Esta parcela B es pues en la actualidad de uso portuario, regulada en el Artº 15 del Plan Especial con una altura máxima de B+2, y dentro de la altura máxima regulada para toda la zona portuaria de 13,5m., y 6.000m2t.

La actuación que se propone no puede ser considerada una variante de la regulación de la actuación 2; conlleva un aumento de edificabilidad respecto a lo previsto en el Plan Especial actualmente vigente, por lo que se considera necesaria la modificación del Plan Especial.

La Modificación consiste en convertir la parcela B en uso ciudadano-portuario, y, en definir, junto a la parte de la parcela E contigua un nuevo sector 2, con otra definición de actuaciones, entre las que se encuentra la actuación 2.2., denominada "Hotel y complejo comercial y de ocio".

En dicha actuación se fijan los parámetros de intervención, consistentes básicamente en una edificabilidad de 45.000m2 y una altura máxima de 150m. para unos usos hotelero, turístico, ocio y recreo y cultural.

La modificación presentada incorpora un **apartado 5 "Documentación afectada por la Modificación"** donde se justifica las modificaciones que afectan a la ordenanza general, ordenanza particular y a las fichas reguladoras de las de Actuación del sector nº 2.



Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFSLDkOHghAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones		Página	4/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





2. DOCUMENTACION APORTADA

La documentación de fecha 5/05/2017 tiene el siguiente contenido:

-MEMORIA

1.-Introducción. 2.- Antecedentes administrativos. 3.- Justificación Urbanística.
4.- Propuesta de Condiciones urbanísticas. 5.-Documentación afectada por la modificación

-ANEXOS

Anexo 1 .- Ficha reguladora de la actuación
Anexo 2 .- Planos
P2 "Zonificación. Usos Generales". Actual y Modificado 2016
P3 "Zonificación. Actividad Portuaria". Actual y Modificado 2016
P2 "Ordenación Plataforma del Morro". Actual y Modificado 2016
Anexo 3 .- Planos del Proyecto del Estudio de Detalle del Centro Náutico
Anexo 4 .- Informe de Puestos del Estado
Anexo 5 .- Planos de la Dirección General de Aviación Civil
Anexo 6 .- Estudio de Tráfico y Movilidad
Anexo 7 .- Informe de Sostenibilidad Económica.

-RESUMEN EJECUTIVO
-DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
-COPIA EN CD

3. CONSIDERACIONES SEGÚN INFORME TECNICO DE 31/03/2016

Las conclusiones de este informe determinaba que, en general, la documentación contenía lo mínimo previsto en el art. 36 de la LOUA respecto a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento.

Sin embargo, **se establecieron los siguientes condicionantes, aclaraciones y justificaciones documentales** que, motivados por la repercusión de los cambios que se proponen en la Plataforma del Morro del dique de Levante, debían aportarse en la documentación:

De aclaración y/o justificación:

a) **Respecto a la delimitación de los 2.015 m de la parcela C como "reserva de ampliación" que pasa a la Parcela B, no queda claro en que condición se realiza (apartado 4 de la memoria).**

A este respecto, se incluye ahora un apartado 2.4 en la memoria en los que se aclara el origen y antecedentes de dicha parcela referido al documento de "otorgamiento de la concesión administrativa para la adecuación y explotación



Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFSLDkOHghAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones		Página	5/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





de la zona náutica deportiva”, del que se adjuntó plano descriptivo (Anexo 3) documento que forma parte del Estudio de Detalle aprobado por este Ayuntamiento. Asimismo, el apartado 4.1 de la memoria también aclara esta cuestión describiendo en qué términos y con qué delimitación se incorpora a la modificación dicha parcela, aunque sigue perteneciendo a la zona C. Por tal motivo **se considera que se ha cumplido con lo requerido.**

- b) *Coherente con lo anterior, **deberá incluirse una justificación específica de los cambios realizados en el Área C** sobre la delimitación de la dársena y los cambios que afectan a la parcela ocupada por el Real Club Mediterráneo, tanto en memoria como en planos (repercusiones al Estudio de Detalle aprobado, edificaciones proyectadas, descripción de superficie usos y edificabilidades, repercusión con el título concesional, etc...).*

El punto 2.4 de la memoria incluye esta justificación y se aporta un Anexo específico referido a la ordenación aprobada en el Estudio de Detalle que se entiende complementario a esta justificación, por lo que se **considera que se ha cumplido con lo requerido.**

- c) ***Respecto a la altura del hotel**, debe incluirse un apartado de justificación de la altura (Pág..10 de la memoria) que analice su repercusión en relación con el entorno portuario y ciudadano. Deberá incorporarse una sección de todo el dique de Levante con el perfil de la ciudad, estudios que ya se presentaron para otros temas menos relevantes en el trámite del Plan Especial del Puerto de 1998.*

Este aspecto se analiza en un nuevo apartado 4.9 de la memoria denominado “Referencias con los Hitos de la Ciudad y sus referencias paisajísticas”, que aporta un análisis comparativo con distintas perspectivas de la ciudad que incluye la ubicación y altura del hotel en volumen y su relación y proporción, se dice con los principales Hitos y paisajes urbanos de la Ciudad. Sin embargo solo se compara con grúas del puerto y con barcos que atracan en las mediaciones. Se dice que se hace un análisis comparativo con la Catedral, la Equitativa, edificios de la Malagueta, la noria del Puerto, y luego no se hace. **No se ha cumplido por tanto el requerimiento.**

- d) ***Respecto al parámetro de ocupación máxima por planta** debe aclararse a que superficie total repercute. Respecto a la preferencia de posición de volúmenes, que tiene relación con lo anterior debería incluirse estos ámbitos de ocupación máxima en el plano de planta, aunque se indique en el mismo que esta condición no es vinculante. También debería indicarse la ocupación máxima de ocupación en sótano de aparcamientos. La separación a linderos públicos debería establecerse para el basamento y para la torre.*



Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFSLDkOHghAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones		Página	6/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





Este asunto queda convenientemente detallado en el apartado 4.5 de la memoria y en el plano de Área de Movimiento de la Edificación, por lo que **se puede considerar aclarada esta cuestión.**

- e) **Respecto a respetar los aparcamientos de autobuses existentes (apartado 4.g de la memoria) no queda claro a cuales se refiere, cuales son las plazas que se eliminan o se sustituyen, y en que cuantía.**

La nueva documentación incluye un nuevo apartado 4.7 que aclara este aspecto y un plano que enumera las plazas y ubicación de aparcamientos existentes. **Sin embargo, debe desarrollarse este apartado cuantificando esta afección e imponiendo en su caso una carga de urbanización externa a la parcela donde se impongan estas modificaciones, y cuantas resulten relacionadas con el estudio de movilidad.**

- f) **En la ordenanza particular del sector deberán de incluirse, al menos, condiciones de calidad estética y medio ambientales que deben cumplir los edificios.**

Se incluye una frase muy escueta en la ficha del sector.
Deberán concretarse más dichas condiciones.

- g) **Se debe justificar en la memoria lo referido al trámite específico de aprobación a seguir teniendo en cuenta el uso hotelero y lo previsto en el art 72 de la legislación de Puertos vigente, mencionado en el apartado 3.2 de este informe.**

Se incluye un nuevo apartado 2.5 Tramitación de la concesión y 2.6 Tramitación del uso Hotelero que, en lo referente a la justificación requerida **se considera que se ha cumplido con el requerimiento.**

- h) **La ficha reguladora de la actuación deberá recoger para la actuación 2.2, las condiciones específicas expresada en los puntos anteriores:**

- Usos permitidos y compatibles, y porcentajes máximos admitidos entre unos y otros.
- Condiciones estéticas y medioambientales de los edificios
- Condiciones de movilidad (ordenación de los aparcamientos, entradas y salidas de vehículos, viario, acerados,...)
- Condiciones de urbanización (vegetación) de los espacios públicos y semipúblicos del hotel y su entorno.

No se ha cumplido dicho requerimiento



Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFLDkOHghAQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva		Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones		Página	7/14	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu			





- i) *Aunque sea una cuestión menor, las fichas de regulación de sectores vigentes no son perfectamente legibles al ser una fotocopia.*

La ficha que ahora se incluye es del todo legible, por lo que se ha cumplido con lo requerido.

De documentación:

- j) *En virtud de lo previsto en el art 19.3 de la LOUA deberá completar la documentación aportando un resumen ejecutivo.*

Se aporta el resumen ejecutivo que reúne las condiciones mínimas según lo previsto en el art. 19.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) . **Se cumple el requerimiento.**

- k) *Toda la documentación que se presente deberá hacerse también en soporte informático legible que incluya planos en PDF y DWG.*

Se incluye CD con toda la documentación, por lo que se considera que se ha cumplido con este requerimiento.

- l) *Deberá aportarse justificación de las servidumbres aeronáuticas. Para ello debe tenerse en cuenta los requerimientos que se hicieron por la Dirección General de Aviación Civil respecto a esta misma cuestión en la Modificación en trámite de la Plataforma del Atracadero.*

Se justifica en el apartado 3 de la memoria y el plano anexo 5. **Deberá completarse el Anexo con el estudio pormenorizado y concreto de la altura del edificio en relación con las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga y con la legislación que le es de aplicación respecto a dichas servidumbres, incluido la que le afecte por ser un edificio mayor de 100m.**

- m) *Respecto a completar los aspectos gráficos de la actuación (planos), existe el precedente en el Plan Especial de Septiembre de 2010 en la parcela del Auditorio. En esta parcela, por las características tan singulares de la actuación se realizó una ordenanza particular o específica referido a esta parcela en exclusividad que tenía las características de definición de un Estudio de detalle. Sería razonable seguir este modelo para el hotel con la condición de permitir su modificación mediante la misma figura de Estudio de Detalle, permitiendo con ello más flexibilidad que una modificación del Plan Especial. Así si del resultado del concurso público para la concesión o por otra cuestión, resultase necesario modificar el volumen, esta opción sería la más satisfactoria.*



Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFSLDkOHghAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones		Página	8/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





Se consideran los parámetros de altura, ocupación y alineaciones suficientes para la definición del futuro proyecto, aunque se incluye como excepcionalidad, que mediante Estudio de Detalle se podrá modificar altura y volúmenes sin incrementar edificabilidad. **Deberá aclararse que en ningún caso deberá poderse aumentar la altura mediante dicho Estudio de Detalle.**

- n) **Esta modificación debe contener un Estudio de Tráfico y Movilidad.** Por la Autoridad Portuaria se presentó uno, que fue objeto de sendos informes del Área de Movilidad del Ayuntamiento y de este Departamento, que se notificaron el pasado 26 de febrero. **Este estudio debe ser corregido en el sentido indicado y adaptado si se han cambiado alguna de las propuestas que contenía. Debe quedar aclarado como se situarán los aparcamientos para los diferentes modos y usos, incluyéndose las actividades previstas en la modificación en trámite en la zona del atracadero.**
- o) **Además de incluir Estudio de Tráfico y Movilidad, esta modificación deberá justificar los parámetros de movilidad que afecten a esta actuación específica y las repercusiones que procedan (plazas de aparcamiento, autobuses, taxis, vialidad rodada y peatonal, etc...) incorporando en la memoria las conclusiones y justificaciones, así como las medidas que deban implementarse.**

Este queda justificado en el apartado 4.7 de la Memoria, por lo que **se considera que se ha cumplido con este requerimiento, que deberá refrendarse por el informe preceptivo del área de movilidad de este Ayuntamiento.**

- p) **Con carácter previo a la aprobación definitiva deberá constar en el expediente informe de Puertos del Estado y resolución del Consejo de Ministros donde se acredite el levantamiento de la prohibición de instalaciones hoteleras (art 74.4 de TRLPEMM).**

En referencia a los nuevos usos pormenorizados propuestos en esta Modificación, y atendiendo específicamente al uso hotelero, es necesario especificar lo siguiente:

- Con carácter general, el art. 72.3 del TRLPEMM prohíbe "aquellas ocupaciones y utilidades del dominio público portuario que se destinen a edificaciones para residencia o habitación" en el dominio público portuario, aunque el apartado 4 establece la siguiente excepcionalidad:

4. Excepcionalmente, por razones de interés general debidamente acreditadas y previo informe de Puertos del Estado, el Consejo de Ministros



Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFLDkOHghAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones		Página	9/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





podrá levantar la prohibición de instalaciones hoteleras en espacios del dominio público portuario destinados a zonas de actividades logísticas y a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, debiendo tales usos hoteleros acomodarse al plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto o instrumento equivalente. Dichas instalaciones no podrán ubicarse en los primeros 20 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar o del cantil del muelle.

No existe hasta el momento resolución del Consejo de Ministros para levantar la prohibición de instalación hotelera en este espacio del dominio público portuario.

En anteriores informes se condicionó la aprobación definitiva de la Modificación a la resolución del Consejo de Ministros que levante la prohibición del uso hotelero en este espacio. De la lectura del artículo 72.4 del TRPEMM se deduce que la aprobación de la modificación del Plan Especial debe ser previa a la resolución del Consejo de Ministros. No obstante lo cual, dada la prohibición existente del uso mientras el Consejo de Ministros no levante la prohibición, el Plan Especial no entrará en vigor hasta dicho momento.

En cualquier caso el otorgamiento de la concesión administrativa según se especifica en el apartado 2.6 de la memoria, está condicionada a la aprobación de esta modificación del Plan Especial del Puerto en la Parcela del Morro y al levantamiento de la prohibición de construir una instalación hotelera en el Puerto de Málaga en la superficie solicitada en concesión administrativa.

ANÁLISIS

Es conocida en esta ciudad, la iniciativa de la Autoridad Portuaria de Málaga de modificar el PE del Puerto aprobado para posibilitar un hotel de 150m. de altura y 45.000m² construidos.

La Modificación consiste en convertir la parcela B del sector 2 “Plataforma del Morro” del Plan Especial del Puerto de Málaga en uso ciudadano-portuario, y, en definir, junto a la parte de la parcela E contigua un nuevo sector 2, con otra definición de actuaciones, entre las que se encuentra la actuación 2.2., denominada “Hotel y complejo comercial y de ocio”. Una superficie de 16.214m² pasa de Área Libre de Esparcimiento Ciudadano con destino a Áreas Libres (ZV) y otros usos compatibles y de estación marítima a complejo hotelero.

En dicha actuación se fijan los parámetros de intervención, consistentes básicamente en una edificabilidad de 45.000m² y una altura máxima de 150 m. para uso hotelero, turístico, ocio,



Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFSLDkOHghAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones		Página	10/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





recreo y cultural, en una parcela calificada en el Plan Especial aprobado para edificio satélite de la estación marítima de 6.000m²c.

Edificabilidad y altura excepcional, muy por encima de todo el entorno de esta parte de la ciudad, se justifica en el expediente *“para garantizar no solo su viabilidad económica y productiva, sino también para que adquiera la escala que debe tener para convertirse en un hito paisajístico del perfil portuario y urbano de la ciudad”*.

No existe en el PGOU ningún parámetro o criterio de ordenación que regule o limite la edificabilidad o altura de las edificaciones que puedan realizarse en el recinto portuario al ser un sistema general que se regula por su propio Plan Especial según el Artº 56 de la vigente Ley de Puertos.

Según el artículo 36.2.a) de la LOUA, la nueva ordenación de la innovación..

“...deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de regulación regulados en esta ley...”

En dicho sentido, en la justificación de la modificación solo se realiza un escueto apartado de *Introducción* en el que se describen las sinergias de la actuación con las estancias de los cruceristas, o la integración del puerto en la ciudad en el dique de levante con *“una emblemática operación de uso hotelero”*, o, posteriormente, en el apartado 2.2., *“la necesidad de generar una ambiciosa actuación que al mismo tiempo se convierta en hito paisajístico de todo el perfil de la relación Puerto- Ciudad”*. **No existe, por tanto, un apartado concreto que describa las mejoras que puedan suponer esta Modificación para el bienestar de la población, que deberá sustanciarse, entre otras cuestiones, en la comparativa entre la situación actualmente prevista por el planeamiento –área zonificada como Área Libre de Esparcimiento Ciudadano y estación marítima- y la generada por la modificación propuesta, con la implantación de un hotel con las características que se definen.**

- Respecto al incremento de edificabilidad de 39.000m²c propuesto, el artº 36.2.a) 2ª de la LOUA determina:

“Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos..., deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro”.



Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFSLDkOHghAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones		Página	11/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Puede entenderse, salvo criterio mejor fundado, que en el supuesto que nos ocupa no es de aplicación dicho artículo, en cuanto al incremento de aprovechamiento lucrativo, dado que se actúa sobre un Sistema General y que sus aprovechamientos no están reglados en el Plan ni en la Ley.

En relación con la posible desafección del suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos..., cabe advertir que en el caso que nos ocupa 16.214 m² pasan de espacio libre y estación marítima a complejo hotelero. Puede entenderse igualmente que al no tener concretado el espacio portuario unas dotaciones obligatorias, no considerándose como tales los terrenos portuarios, no puede hablarse de mantener la proporción de las dotaciones, al no existir éstas de manera reglada, sino en función de cada una de las actuaciones que se definen.

El Servicio Jurídico dictaminará, si, en base al Artº 36.2-2ª, la Modificación requiere dictamen favorable del **Consejo Consultivo**, por tener "... una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos.

- El Excmo. Ayuntamiento Pleno de esta ciudad, con los acuerdos habidos al respecto, no se ha opuesto a dicha iniciativa. Antes bien, el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 30 de octubre de 2017 acordó: *"Instar al Ayuntamiento de Málaga, Junta de Andalucía, Gobierno Central y Autoridad Portuaria a agilizar en la medida de los posible y conforme a la legalidad los trámites del proyecto del "hotel rascacielos".* En el acuerdo plenario de 23 de febrero de 2017, en su punto tercero, se insta al equipo de Gobierno y al Puerto de Málaga, "...a propiciar la mayor participación en el Consejo Social de la Ciudad de Málaga de un proyecto, como es dotar a Málaga de hotel de lujo en el Dique de Levante, que generará una nueva área de oportunidad para la ciudad de Málaga."

No procede, por tanto, cualquier otro análisis de oportunidad de esta Modificación, al haberse pronunciado sobre ello el Excmo. Ayuntamiento Pleno en dos acuerdos plenarios.

- Por orden del Ministerio de Fomento FOM/649/2017 de 6 de julio ha sido aprobada la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Málaga, en el que se determina, en relación con esta modificación, que en el Muelle de Levante y Dique de Levante:

...Se asigna el "uso interacción puerto ciudad " a toda la plataforma del dique de Levante entre la zona náutica-deportiva, complementaria y comercial/complementaria, que enlaza con el carril de acceso que va paralelo al Dique de Levante

Con fecha 23/10/2017 se recibe en este departamento el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación de Elementos del Plan emitido por la Delegación territorial de la Consejería



Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFLDkOHghAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones		Página	12/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en Málaga. Dicho Informe Ambiental determina en cuanto a la afección al paisaje:

“...Por tanto no se trata de que la Bahía de Málaga, como valor natural, se vea alterada permanentemente por la Modificación del Plan Especial, sino que determinadas vistas o perspectivas de lo mismo sí se verán afectadas por la existencia del hotel propuesto, y estas vistas son fácilmente modificables en función de la ubicación del observador (no se puede decir que una percepción personal altere el valor natural)...”

El informe Ambiental Estratégico concluye que:

*“Que la Modificación de Elementos del Plan Especial del Puerto de Málaga en el sector 2 de la Plataforma del Morro” (PP 14/16), formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, al no contener alteraciones que deban entenderse como permanentes o de larga duración de un valor o recurso natural, **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**”*

Procede, por tanto, en base al Artº40 de la GICA, una vez producido el Informe Ambiental Estratégico continuar el tramite urbanístico. **Para ello la documentación presentada no se considera completa, al no haberse presentado Estudio de Viabilidad Económica conforme a lo previsto en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 , Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que dice lo siguiente:**

“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.



Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFSLDkOHghAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones		Página	13/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu		





b) *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

c) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

e) *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”*

Dentro de dicho estudio de viabilidad económica, deberá justificarse **la viabilidad económica de la construcción dado el volumen previsto y su situación en la plataforma portuaria**, y valorarse pormenorizadamente sus especiales características de cimentación, al ser éste un parámetro decisivo en tal valoración.

Respecto a otras cuestiones referidas a completar la documentación, **deberá tenerse en cuenta el resto de requerimientos incluidos en el presente informe.**

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica



EL arquitecto municipal

El jefe de Servicio

La jefa de Departamento

Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

Fdo.: Francisco Jiménez Játiva

Fdo.: Elena Rubio Priego

Código Seguro De Verificación:	O3uFq/aLG2xFSLDkOHghAQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	12/01/2018 10:44:49
	Francisco Jiménez Játiva		Firmado	12/01/2018 08:57:02
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	11/01/2018 15:00:54
Observaciones			Página	14/14
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu			

