

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA Y URBANÍSTICA PARA LA CONCESIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DEL PUERTO DE MÁLAGA, DEL “HOTEL TORRE DEL PUERTO”

En los siguientes puntos, se exponen a modo de síntesis las justificaciones y fases administrativas de las que ha sido objeto el citado expediente de concesión:

- En el ámbito de los Puertos del Estado y, según el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (TRLPEMM), se establecen las condiciones necesarias para posibilitar la construcción de instalaciones hoteleras (art.72. d.4) a las que se ha referido el expediente de concesión.
- Los suelos donde se posibilita la instalación hotelera, deben estar recogidos en los **Planes Especiales del Puerto** y en su documento de **Delimitación de Espacios para Usos Portuarios** (DEUP), que incluye las zonificaciones asignadas a los usos vinculados a la “interacción puerto-ciudad” donde se incorpora el uso pormenorizado definido por la ordenanza hotelera (CH) que se redacta y se aprueba definitivamente, y entra en vigor con su publicación en el BOE EL 7 de julio de 2017.
- En los Planes Especiales del Puerto de los años 1998 y 2010, se posibilita dicha ordenanza CH en la Plataforma de San Andrés (Sector 12) y en la Plataforma del Morro de Levante (Sector 2) respectivamente. Esta posibilidad no se desarrolló de forma pormenorizada en la propuesta de dichos Planes Especiales, pero indica la voluntad de incorporar el uso hotelero en el recinto portuario, previa la correspondiente tramitación reglamentariamente establecida.
- En 2012, la Autoridad Portuaria y el Ayuntamiento de Málaga, consensuan la posibilidad de permitir en los suelos zonificados como usos “portuario” y “portuario-ciudadano” de la Plataforma del Morro de Levante, en las parcelas E y B, el uso pormenorizado definido por la ordenanza CH, materializado por la presentación conjunta de una idea de un hotel de 404

habitaciones, 40 plantas y 175m. de altura y una edificabilidad de 35.811 m2 sobre rasante.

- Para poder incluir este uso en la ordenación del Puerto, se consensua también la **Modificación de Elementos del Plan Especial del Puerto**, así como recoger dicho uso pormenorizado en la elaboración del **DEUP**, (documento por primera vez desarrollado para el Puerto de Málaga), siendo también obligatorio para cualquier otro uso permitido en esta parcelas (Auditorios, Comercio, etc.), puesto que la Estación de Cruceros se incluía en el Plan Especial, dejando el resto a futuras actuaciones y que abarcaba un amplio abanico de usos pormenorizados, entre los que se incluía el hotelero (ordenanza CH).
- El proceso de la redacción de dichos documentos urbanísticos, no impide que en 2015 se produzca una solicitud por parte de “Andalusian Hospitality II” para la Concesión del uso de los suelos de dominio público portuario, localizados en la Plataforma del Dique de Levante, para la construcción de un hotel, acogiéndose al procedimiento establecido en los artículos 83 y 84 del TRLPEMM.
- Durante el proceso de redacción de los documentos urbanísticos donde se recogen las condiciones edificatorias del suelo objeto de la Concesión, la Autoridad Portuaria solicita un informe jurídico a Puertos del Estado sobre la pertinencia de proceder con la siguiente fase del procedimiento establecido en el art. 85 del TRLPEMM, para el otorgamiento de la Concesión y que establece el anuncio de la apertura de un periodo para una Competencia de Proyectos.
- El informe jurídico de Puertos del Estado de Febrero 2.016 resulta positivo para el inicio de la Competencia de Proyectos, siempre que se condicione la Concesión a la aprobación de los documentos urbanísticos pendientes: **Modificación Puntual del Plan Especial del Puerto de Málaga y la DEUP.**
- El procedimiento de Competencia de Proyectos queda resuelto por la Autoridad Portuaria a finales de julio de 2016, otorgando la **Concesión**

Provisional sobre el uso de los suelos solicitado a la sociedad “Andalusian Hospitality II” en base a la convocatoria del correspondiente concurso, con la advertencia de que no se podrá avanzar hacia la Concesión Definitiva hasta que no queden aprobados los documentos urbanísticos pendientes y eximiendo a dicha Autoridad de toda responsabilidad indemnizatoria en caso de que dichos documentos no puedan aprobarse o no recojan en todos sus términos las condiciones urbanísticas necesarias para la materialización del Proyecto presentado.

- Siguiendo con el proceso administrativo acordado por el Ayuntamiento de Málaga y la Autoridad Portuaria, la Gerencia de Urbanismo tramita el documento de “Modificación de Elementos del Plan Especial del Puerto de Málaga” entregado por la Autoridad Portuaria el 22 de Febrero de 2.017 en base al artículo 56 del TRLPEMM, con el fin de adaptar su planeamiento no solo a la inclusión del uso hotelero en la plataforma del Dique de Levante, sino también de todas las nuevas iniciativas propuestas dentro del ámbito portuario, **ajustándose al recién aprobado DEUP.(BOE 7/7/2017)**
- Para el tema específico de la construcción del Hotel en la Plataforma del Dique de Levante, la Gerencia de Urbanismo solicita el 5 de mayo de 2.017 la Modificación del Plan Especial y el Documento Ambiental que es tramitado ante la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha de 13 de junio de 2017, iniciando la preceptiva Evaluación Ambiental Estratégica.
- A principios de julio de 2017, la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, acepta tramitar el inicio del proceso de **Evaluación Ambiental Estratégica**, para la implantación del Hotel propuesto en el suelo de dominio público portuario situado en la Plataforma del Dique de Levante. La Delegación de Medio Ambiente decide el **Procedimiento Simplificado** de la Evaluación Ambiental Estratégica, según el resultado de las consultas realizadas desde la recepción de la solicitud y durante un periodo de 45 días, hasta el 7 de septiembre de 2017, no detectando efectos significativos sobre el medio ambiente.

- En octubre de 2017, se emite por parte de la Delegación de Medio Ambiente el **Informe Ambiental Estratégico FAVORABLE**, a La Modificación de Elementos del Plan Especial del Puerto de Málaga (MEPEPM), y lo remite a la Gerencia de Urbanismo.
- La Gerencia de Urbanismo, solicita a la Autoridad Portuaria la remisión de informes complementarios, necesarios para la Aprobación de MEPEPM, acerca de la viabilidad técnica del terreno sobre el que se materializa la propuesta de Modificación de Elementos, acerca de la viabilidad económica que supone la actividad propuesta en la Modificación de Elementos y, como novedad, un Informe sobre Bienestar Ciudadano (de nueva incorporación en la LOUA) acerca del impacto y sostenibilidad social del uso propuesto.
- La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Málaga adopta el 15 de junio de 2018 por unanimidad APROBAR INICIALMENTE la “Modificación de Elementos del Plan Especial del Sistema General Puerto de Málaga, en la Plataforma del Morro” presentado por la Autoridad Portuaria el 26 de abril de 2018 y según informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 23 de mayo de 2018, sometiéndose dicho expediente al correspondiente trámite de información pública durante 2 meses y solicitando todos los informes sectoriales a las diferentes administraciones públicas que tienen competencias en el trámite del expediente.
- Se solicita dictamen facultativo al Consejo Consultivo de Andalucía referente a la necesidad de requerir al Puerto compensaciones por la reducción de espacios libres, determinando que “no existe obligación de adoptar medidas compensatorias con la finalidad de mantener el equilibrio existente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo”.
- Una vez analizadas y resueltas la totalidad de las Alegaciones que concurrieron en el proceso de información pública, así como el conjunto de los informes sectoriales y la correspondiente documentación técnica de subsanación por parte de la Autoridad Portuaria, se emite informe

técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo para **APROBAR PROVISIONALMENTE** el documento de la “Modificación de Elementos del Plan Especial del Sistema General del Puerto”, introduciendo cuantas cuestiones técnicas y administrativas habrá que considerar incluir en la nueva propuesta que a tal fin se redacte para cumplimentar dicha Aprobación Provisional que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Málaga acuerda su aprobación el 27 de noviembre de 2020.

- Producida la Aprobación Provisional, la Autoridad Portuaria verificará y se adaptará a sus contenidos y determinaciones para proceder a la Aprobación Definitiva de la Modificación del Plan Especial del Puerto de Málaga, que deberá notificarse a todos los personados y a la Autoridad Portuaria según los requisitos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Cuando se apruebe definitivamente la Modificación del Plan Especial del Puerto de Málaga, este documento, junto a la DEUP aprobada y la Resolución del Concurso de Concesión para la construcción del hotel en el Puerto, se envía a la Administración del Estado (Madrid), con el fin de recabar, a petición de la Autoridad Portuaria, la autorización de ubicar este tipo de edificio en terrenos de los Puertos del Estado por parte del Consejo de Ministros.
- Una vez conseguido el acuerdo del Consejo de Ministros, la Autoridad Portuaria podrá conceder la Concesión Definitiva para la construcción del edificio.
- Cuando se presente el Proyecto del Edificio para Licencia Urbanística, habrá que solicitar una Autorización Ambiental Unificada, por tratarse de un edificio de más de 15 plantas (Anexo 1 de la G.I.C.A. (7.14)).