

PREVIA. - NO ES NECESARIO COMPENSAR CON OTRAS PARCELAS EN EL MARCO DE LA LISTA Y SU REGLAMENTO.

Que en la aprobación del avance en sesión ordinaria celebrada por la Ilma. Junta de Gobierno Local, el día 16 de agosto de 2024 finalmente acuerda Aprobar el Avance del Estudio de Ordenación del Área Homogénea del edificio de Correos para cambio de uso a Hotelero, sin aclarar si involucra a la parcela de R-1 del PERI DEL DEPOSITO DE Alcubillas”, únicamente acuerda lo siguiente:

“PRIMERO.- Aprobar el Avance del Estudio de Ordenación del Área Homogénea del edificio de correo para cambio de uso a Hotelero” promovido por NITSBA SPAIN, S.L., r/p D. Haim Tsuff, en Avda. de Andalucía nº 1; Avda. Principal del Candado nº 18 y C/ Victoria Kent nº 23;”

Sin embargo, el cuerpo del propio escrito de acuerdo, y el en propio portal de participación ciudadana, así como en el informe técnico municipal de 02 de agosto de 2024 induce a error ya que se menciona en todo momento (inclusive en la web de participación ciudadana) que el *“objeto delimitar y ordenar una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU), definiendo una área homogénea integrada por la parcela del antiguo edificio de Correos, la parcela R.1 en el PA-R.2 (97) PERI-R.2 “Deposito Alcubillas” y la parcela sita en el ámbito del PA-LE.19 (97) Modificación de Elementos del PGOU-97 “Club Social El Candado”, con la finalidad de promover un cambio de uso, del citado edificio, de equipamiento a hotel de lujo y, de las citadas parcelas, de residencial y hotelero, respectivamente, a equipamiento”*.

Por lo anterior, **creo necesario el Ayuntamiento aclare de manera precisa si la parcela R.1 del PA-R.2 (97) PERI-R.2 "Depósito Alcubillas" está o no efectivamente incluida en el Estudio de Ordenación y si la misma se calificará como equipamiento o permanecerá como residencial.**

En cualquier caso y dado que la aprobación de avance NO ES CLARA acerca si finalmente dentro de las alternativas las propuestas por NITSBA SPAIN

S.L. se contempla compensar la superficie dotacional con la parcela residencial R-1 del PERI R.2 “Deposito de Alcubillas” queremos argumentar la innecesaridad legal de compensar (calificando la parcela R-1 con Equipamiento).

¿Por qué no es necesaria la compensación de la superficie dotacional?

La propia INSTRUCCIÓN 1/2024 SOBRE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA llevada a cabo por La Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Junta de Andalucía, deja claro la innecesaridad de compensar.

En el punto 7.4 de la Instrucción se explica que:

“en las actuaciones de mejora urbana que se proponga sobre parcelas destinadas a dotaciones públicas deberá observarse el cumplimiento de los deberes de la promoción señalados en los apartados anteriores y además las reglas de ordenación reguladas en el artículo 119 del RG. Conforme al artículo 119.c, cuando las AMU impliquen desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes...deberán prever su compensación en una localización alternativa del municipio en la que esta superficie sea necesaria para atender las necesidades de la población y cumplan su función con mayor eficacia, conforme a los criterios de ordenación para las dotaciones que se establecen en los artículos 80 y 81 del Reglamento.

*Ha de resaltarse que este artículo requiere la compensación de la superficie dotacional suprimida cuando la misma forma parte del dominio público y esta se destina a equipamientos comunitarios básicos (RG Anexo. Definición 8.e) o a espacios libres y zonas verdes. **No será necesaria la compensación cuando la parcela esté calificada como de equipamiento privado, equipamiento de gestión o cuando la misma, aun estando calificada en el instrumento de planeamiento vigente como dotacional, no se haya sido obtenida por alguno de los mecanismos previstos para su ejecución (RG 250).**”*

En el marco de lo expuesto, entendemos que dicha compensación (sobre si finalmente se condicionará el cambio de uso a hotelero del antiguo edificio de Correos a una compensación/cambio de calificación de residencial a equipamiento de la parcela R-1 del PERI-R.2 “Depósito de Alcubillas”) por la merma de equipamiento en el edificio de Correos NO será necesaria finalmente, a la luz de lo dispuesto en la Instrucción 1/2024.

Sin embargo, así como con el fin de evitar cualquier situación de indefensión, venimos a exponer AD CAUTELAM en los siguientes puntos los perjuicios que se derivarían en el hipotético caso de que la alternativa elegida fuera calificar como equipamiento la actual parcela R-1 del PERI E.2, “Depósito de Alubillas”

PRIMERA. – ANTECEDENTES: FALTA DE IDONEIDAD DE LAS PARCELAS PROPUESTAS PARA LA COMPENSACIÓN DE EQUIPAMIENTO.

La parcela R.1 del "Depósito de Alcubillas" no es una parcela de suelo directo. Esta área ha sido objeto de aprobaciones urbanísticas, incluyendo el PERI, el Proyecto de Reparcelación, y el Proyecto de Urbanización.

A pesar de contar con un proyecto de urbanización aprobado, no se ha procedido a la urbanización efectiva del sector, precisamente debido a la inacción sobre la parcela R-1, una de las más grandes del PERI R.2 "Depósito de Alcubillas". Esta situación se ha producido, en gran medida, por la falta de voluntad de Nitsba Spain, S.L. para impulsar el desarrollo urbanístico de dicha parcela, lo que ha retrasado el proceso y afectado el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del sector.

De producirse un cambio de calificación de la parcela R.1, que se contempla en el contexto del Estudio de Ordenación del antiguo edificio de Correos, implica que se modificará la calificación el uso de la parcela residencial a equipamiento privado, compensando así el cambio de uso del edificio de Correos a hotelero.

Además las parcelas propuestas por Nitsba Spain, S.L. para compensar la pérdida de equipamiento en el área del antiguo edificio de Correos no serían adecuadas ni idóneas para tal fin. No es razonable pensar que los vecinos de estas áreas se verán beneficiados por un equipamiento ubicado a kilómetros de distancia, en zonas como Alcubillas o El Candado, las cuales están al norte y al este de la ciudad, respectivamente. Si Nitsba Sapin S.L. realmente busca compensar la pérdida de equipamiento, debería ofrecer parcelas en zonas cercanas o relativamente próximas al antiguo edificio de Correos. De lo contrario, la lógica de la compensación se desvirtúa, ya que los equipamientos deben estar accesibles a los vecinos que residen en el entorno inmediato.

SEGUNDA. - PROPUESTA JURÍDICA PARA LA REGULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA R-1 DEL PERI R-2 "DEPÓSITO DE ALCUBILLAS" Y OBLIGACIONES DE NITSBA SPAIN, S.L. EN RELACIÓN CON SUS CARGAS URBANÍSTICAS.-

En el hipotético caso de una modificación de la calificación de la parcela R-1 del **PERI R-2 "Depósito de Alcubillas"** de residencial a equipamiento privado, con la finalidad de permitir la conversión del edificio de Correos a uso hotelero, el **Ayuntamiento de Málaga** debe actuar de acuerdo con los principios de equidad, proporcionalidad y garantía de la legalidad urbanística, evitando cualquier forma de enriquecimiento injusto por parte de **Nitsba Spain, S.L.**, titular de la parcela R-1. La modificación del uso no debe exonerar y disminuir las **obligaciones urbanísticas** de la entidad, especialmente aquellas relativas a la **Junta de Compensación** y las cargas que corresponden actualmente a la ejecución de las obras de urbanización del sector.

TERCERA. - MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA PARTICIPACIÓN DE NITSBA SPAIN S.L. EN LOS GASTOS ASIGNADOS DE URBANIZACIÓN DEL PA PERI R-2 "DEPÓSITO DE ALCUBILLAS". CONDICIONANTES PARA EL CAMBIO DE USO HOTELERO.

En el hipotético caso de que el ámbito del estudio de ordenación estuviese finalmente conformado por la parcela R-1 del "Deposito de Alcubillas", es

imprescindible que el Ayuntamiento de Málaga implemente los mecanismos necesarios para garantizar que Nitsba Spain, S.L. asuma su porcentaje correspondiente de los gastos de urbanización del sector PA PERI R.2 "DEPÓSITO DE ALCUBILLAS". Una medida ideal sería que Nitsba deposite previamente dicho porcentaje asignado de gastos y cargas de obras de urbanización (todo ello actualizado claro está) antes de que se proceda al cambio de uso del antiguo edificio de Correos a hotelero. De esta forma, se asegurarían los fondos necesarios para la ejecución de las obras urbanización.

Asimismo, el Ayuntamiento podría condicionar el cambio de uso hotelero del edificio de Correos a la completa ejecución de las obras de urbanización, garantizando así que Nitsba Spain S.L. cumpla con sus obligaciones urbanísticas. El resto de los propietarios del sector asumirían, por supuesto, su correspondiente porcentaje de los costes de urbanización, pero no deberían verse afectados por la inacción o falta de compromiso de Nitsba. Este tipo de medidas serían fundamentales para asegurar un desarrollo y una equidistribución de beneficios y cargas justa y equilibrado del PERI R-2 "Depósito de Alcubillas". Se aclara que no se está en contra del cambio de uso del edificio de Correos a hotelero, sino que se solicita que la parcela R-1 del PERI "Depósito de Alcubillas" no forme parte del Estudio de Ordenación ni se califique como equipamiento.

CUARTA.- ADVERTENCIA SOBRE LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DEL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA. DAÑO IRREPARABLE QUE EL RESTO DE PROPIETARIOS DEL SECTOR PERI R.2 "DEPÓSITO DE ALCUBILLAS" NO ESTÁN OBLIGADOS A SOPORTAR.

Por tanto, si finalmente el estudio de ordenación que el Ayuntamiento de Málaga intenta aprobar a iniciativa de Nitsba Spain, S.L. calificase la parcela R-1 como equipamiento privado, ello por causar un daño irreparable que el resto de propietarios del sector "Depósito de Alcubillas" no están obligados a soportar. Esta situación generaría un profundo agravio ya que mientras Nitsba Spain S.L. se beneficia de la recalificación a uso hotelero del antiguo edificio de Correos, el resto de parcelas quedarían sin urbanizar (entre ellas una municipal), afectando negativamente al desarrollo del PERI R.2, perjudicando los derechos y expectativas de los demás propietarios.

En caso de que dicho cambio de calificación de residencial a equipamiento de la parcela R-1 dichos daños lleguen a materializarse, esto podría dar lugar a una responsabilidad patrimonial por funcionamiento normal o anormal del Ayuntamiento de Málaga, al haber admitido esta compensación, facilitando un enriquecimiento injusto a costa de la urbanización pendiente y los intereses del resto de los propietarios del PERI R-2 "Depósito de Alcubillas".

Finalmente, advertimos al **Ayuntamiento de Málaga** que, en caso de que consienta la modificación del uso de la parcela R-1 y propuestos por **Nitsba Spain, S.L.** sin exigir las garantías suficientes para asegurar su participación en las cargas de urbanización, **podría incurrir en responsabilidad patrimonial**. Esta responsabilidad derivaría del perjuicio económico que podrían sufrir el resto de propietarios del **PERI R.2 "Depósito de Alcubillas"** si Nitsba Spain, S.L. no cumple con sus obligaciones urbanísticas.

En virtud de lo anterior,

SOLICITO: en relación con el **Expediente nº PL 5/2023**, relativo al Avance del Estudio de Ordenación del Área Homogénea del Edificio de Correos para su cambio de uso a hotelero, y que se tengan en cuenta los argumentos expuestos para:

- **Aclarar de manera precisa** si la parcela R-1 del PA PERI R-2 "Depósito de Alcubillas" está o no efectivamente incluida en dicho Estudio de Ordenación, y en su caso, si la misma será recalificada como equipamiento o mantendrá su uso residencial.
- **Garantizar**, en caso de involucrarse la parcela R-1 en la compensación urbanística, que se cumplan con todas las obligaciones urbanísticas correspondientes, incluyendo la plena participación de **Nitsba Spain, S.L.** en la **Junta de Compensación del PA PERI E.2 "Depósito de Alcubillas"** y el depósito previo de su porcentaje correspondiente de los **gastos de urbanización** o algún método de garantía.

