



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

ACTA DE LA SESION ORDINARIA 13/2024 CELEBRADA POR LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EL DIA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

En la Ciudad de Málaga, siendo las doce horas y ocho minutos del lunes, día dieciocho de noviembre de dos mil veinticuatro, y previa citación cursada al efecto, se reúne, en el Salón de Plenos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en primera convocatoria, y para celebrar sesión ordinaria de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, con la asistencia de los señores y señoras que, a continuación, se relacionan:

Presidencia:

D^a. Carmen Casero Navarro.

Vicepresidencia:

D. Avelino de Barrionuevo Gener.

Vocales:

Grupo Municipal Popular:

D^a. Trinidad Hernández Méndez.

D. Francisco Pomares Fuertes.

D. Borja Vivas Jiménez.

D^a. M^a. Penélope Gómez Hernández.

Grupo Municipal Socialista:

D. Mariano Ruiz Araujo.

D. Salvador Trujillo Calderón.

D. Jorge Quero Mesa.

Grupo Municipal Vox:

D. Antonio Alcázar Díaz.

Grupo Municipal Con Málaga:

D^a. Antonia Morillas González.

Secretario:

D. Juan Ramón Orense Tejada.

Asiste también el Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, D. José María Morente del Monte.

Acreditada la existencia de quórum suficiente por parte de la Secretaría, se declaró abierta la sesión, dando paso a la consideración de los puntos que componían el **ORDEN DEL DÍA**:

I.- ACTAS.-

PUNTO Nº 01.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 21 DE OCTUBRE DE 2024.-



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Sometida a votación por la Presidencia, los miembros asistentes a la Comisión, aprobaron por unanimidad la citada Acta.

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4929963f901932518eaec01be?startAt=104.0&endsAt=138.0>

II. PROPUESTAS, MOCIONES Y OTROS ASUNTOS POR TRÁMITE ORDINARIO.-

PUNTO Nº 02.- PROPUESTA DE LA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED-LO.2 "AVDA. LOS GUINDOS 4-6", ZONA LITORAL OESTE DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.-

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4929963f901932518eaec01be?startAt=138.0&endsAt=244.0>

Sobre este punto nº 2 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 28 octubre de 2024 (CSV: nZOOh87pgjtYU02crwZZHZQ==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: (<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/nZOOh87pgjtYU02crwZZHZQ==>).

"Resulta que con fecha 4 de octubre de 2024 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

"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 consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Objeto

El objeto del Estudio de Detalle es la ordenación de la parcela de suelo urbano consolidado delimitada en el PGOU-2011 como ED-LO.2 "Avenida Los Guindos 4-6" con una superficie de 1.807,13 m² (1.787 m² según el PGOU), ello conforme las determinaciones incluidas en la ficha urbanística del ámbito, cuyos objetivos y criterios son los siguientes:

– Reestructuración morfológica de las parcelas ocupadas por usos inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio en planta baja. Se plantea configurar en el interior un espacio de relación menor que dote de permeabilidad peatonal.

– En planta baja el uso será comercial, en continuidad con las edificaciones próximas



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

– El volumen edificable se emplazará en el extremo este, con fachada al vial de nueva apertura propuesto en el PERI-LO.5 del plan del 97.

– Altura máxima: PB+5.

Antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico suscrito el día 21 de marzo de 2011.

Antecedentes de hecho

1º.- Como se hace constar en el acuerdo de aprobación inicial, en relación al ámbito que nos ocupa, se suscribió con fecha 21 de marzo de 2011 un Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y José Carlos Fernández Ortiz, Federica María Faligot Collignon y María Victoria Palacios Valverde en el que se establecen las obligaciones asumidas por la propiedad.

El citado convenio ha sido recogido en la Normativa de la Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga, como una de las condiciones para el desarrollo del ámbito ED-LO.2 "Avenida Los Guindos 4-6", habiendo tenido aprobación por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 24 de noviembre de 2011 (BOP 10-2-2012).

2º.- Con fecha **19 de enero de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de Estudio de Detalle en el presente ámbito, según documentación presentada con fecha de entrada 19 de octubre de 2023. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 30 de octubre de 2023 e informe de subsanación de 31 de octubre de 2023; así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

3º.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de **18 de junio de 2024** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga del 1 de febrero de 2024 al 29 de febrero de 2024, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los Registros de la propiedad y del Catastro. En el mismo periodo se procedió a exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

4º.- Con fecha **25 de septiembre de 2024** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 1 y 29 de febrero de 2024; y entre el 19 de junio al 16 de julio de 2024, computados a efectos de información pública general y notificación personal a los interesados, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

5º.- Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 112 y 105.1 del Reglamento se ha procedido a requerir informe preceptivo y vinculante a la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, en relación a las servidumbres



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

aeronáuticas, que ha sido emitido en sentido **favorable**, con fecha entrada en esta Administración el **10 de mayo de 2024**.

6º.- Mediante sucesivas instancias de fechas **11 de junio de 2024** y **19 de septiembre de 2024** el promotor aporta nueva documentación técnica del presente Estudio de Detalle a los efectos de dar cumplimiento a las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.

7.- Con fecha **27 de septiembre de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle conforme la última documentación técnica aportada.

Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

1.- En relación a la 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 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al art. 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

2.- Así mismo resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general, y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución, que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma y en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento General.

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011); y conforme el cual la parcela que nos ocupa se encuentra incluida en un ámbito de **suelo urbano consolidado ED-LO.2 "Avenida Los Guindos 4-6"** que habrá de ajustarse a las determinaciones contenidas en su ficha reguladora en los términos del art. 2.3.10 PGOU-2011.

Artículo 2.3.10. El Estudio de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.

3.- En cuanto al régimen del suelo, debemos señalar que el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga ha definido este ámbito como SUC remitido a Estudio de Detalle "ED-LO.2. Avenida Los Guindos 4-6" estableciendo los objetivos y condiciones para su desarrollo; entre ellas el deber de cumplir con las obligaciones asumidas por la propiedad en el Convenio Urbanístico suscrito el día 21 de marzo de 2011 con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras. Así, de acuerdo con lo expuesto, habrá de estarse a la Estipulación Quinta del citado Convenio, que indica:

"QUINTA.- COMPROMISOS QUE ASUME LA PROPIEDAD, O LOS QUE DE ELLA TRAIGAN CAUSA

Con objeto de que el ámbito ed-LO.2 "AVDA. LOS GUINDOS 4-6" mantenga su clasificación como de SUC en el Documento de Revisión del PGOU que finalmente se registre y publique, y que la cesión gratuita y urbanización del vial previsto en el ámbito quede totalmente legitimada conforme a lo previsto en el artículo 143 puesto en relación con el 51.1D) y 148 de la LOUA, la Propiedad renuncia a cualquier recurso que hubiera interpuesto en vía administrativa o judicial con relación al ámbito de referencia y adquiere los siguientes compromisos:

1.- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

II.- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

III.- Con el objetivo de que el suelo adquiera la condición de solar, la propiedad cederá gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los espacios libres públicos peatonales en el interior de la parcela y el viario perimetral por retranqueo de alineación en Avda. Los Guindos previstos en el ámbito del ED-LO.2 "AVDA. LOS GUINDOS 4-6", si bien, la cesión de los espacios públicos peatonales podrá ser solo del suelo sobre rasante hasta la cota que se determine en el Estudio de Detalle (que nunca será inferior a -1m) en el caso de que el subsuelo se utilice para situar la reserva obligatoria de aparcamientos del edificio que se construya y, siempre y cuando, ésta no quepa en un mínimo de tres plantas de sótano situadas bajo dicho edificio.

Las cesiones se efectuarán, en todo caso, con carácter previo a la licencia de obras que legitime la edificación.

IV.- Completar la urbanización del ámbito del ED-LO.2 "AVDA. LOS GUINDOS 4-6", en concreto, los espacios libres públicos peatonales en el interior de la parcela y el viario perimetral por retranqueo de alineaciones en la Avenida de los Guindos en las condiciones previstas en la legislación urbanística y conforme al Proyecto de Obras de Urbanización que deberá redactarse. La ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización sólo se podrá llevar a cabo cumpliendo los requisitos exigidos para ello tanto en la LOUA como en el Reglamento de Gestión Urbanística."

Por lo que el presente ED incorpora los mencionados compromisos adquiridos, **delimitando superficies de cesión al Ayuntamiento y deber de urbanizar las zonas cedidas**, tal y como se acredita en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 30 de octubre de 2023 e informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 27 de septiembre de 2024.

Por otra parte, y a la vista de lo expuesto sobre la convivencia en el plano vertical de propiedades de titularidad pública y privadas en virtud de ocupación de subsuelo de área libre pública para aparcamientos obligatorios, debemos añadir que la legislación estatal establece la figura del «Complejo inmobiliario» cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, y la encontramos recogida tanto en el artículo 24.2.b) de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, como en el artículo 26.5 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; así como en el art. 136.2 a) del Reglamento General de la LISTA.

En consecuencia, también con carácter previo a la expedición de la licencia de obras que se conceda, deberá quedar garantizada la constitución de dicho complejo inmobiliario que regulará la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública según las condiciones que determine el Departamento de Actuaciones Urbanísticas.

4.- La justificación del contenido del instrumento, y su adecuación a la normativa urbanística han sido analizados en los informes técnicos emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 30 de octubre de 2023, subsanado con fecha 31 de octubre de 2023, que ha dado lugar a la aprobación inicial del instrumento.

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 25 de septiembre de 2024, que incide en el análisis del proyecto, su objeto, documentación y determinaciones del Estudio de Detalle, proponiendo la aprobación definitiva del instrumento. En el citado informe se hace constar expresamente que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la que ha tenido aprobación inicial, con la única incorporación de documentación que da cumplimiento de las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.

El análisis técnico y la propuesta se transcriben a continuación:

"DOCUMENTACION, OBJETO Y DETERMINACIONES DEL ED

La documentación aportada incluye diversos documentos en formato PDF, Memoria, 13 Planos (también en formato CAD y Resumen Ejecutivo, que siendo completa sustituye las anteriores.

La tramitación de este ED viene motivada por las determinaciones del PGOU-2011 incluidas en la ficha urbanística del ámbito de suelo urbano consolidado ED-LO.2, "Avenida Los Guindos 4-6", y cumple con los **objetivos y criterios** propuestos en la ficha del Plan:

- Reestructuración morfológica de las parcelas ocupadas por usos inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio en planta baja. Se plantea configurar en el interior un espacio de relación menor que dote de permeabilidad peatonal.
- En planta baja el uso será comercial, en continuidad con la edificaciones próximas
- El volumen edificable se emplazará en el extremo este, con fachada al vial de nueva apertura propuesto en el PERI-LO.5 del plan del 97.
- Altura máxima: PB+5.
- Antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico suscrito el día 21 de marzo de 2011. (...)

El **contenido y ordenación** de este ED cumple con los objetivos y determinaciones de la ficha urbanística y los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 62 de la LISTA y 94 del Reglamento. De la memoria descriptiva y planos aportados en el ED se deduce el siguiente **cuadro comparativo** de los parámetros generales de la ordenación determinadas por el Plan General en su ficha de desarrollo:

	PGOU	ED	
Superficie de suelo	1.787,00 m ²	1.807,13 m ²	cumple
Índice edificabilidad	1,86 m ² t/m ² s	1,86 m ² t/m ² s	cumple
Techo edificable máxima	3.320,00 m ² t	3.320,00 m ² t	cumple

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
 Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

<i>Ordenanza</i>	<i>OA-2</i>	<i>OA-2</i>	<i>cumple</i>
<i>Número de plantas</i>	<i>PB+5</i>	<i>PB+5</i>	<i>cumple</i>
<i>Ocupación Planta Baja</i>	<i>100 %</i>	<i>100%</i>	<i>cumple</i>
<i>Ocupación Plantas Altas</i>	<i>90 %</i>	<i>90%</i>	<i>cumple</i>

El ED establece unas **alineaciones** análogas a la ordenación indicada en la ficha urbanística, fijando las siguientes superficies:

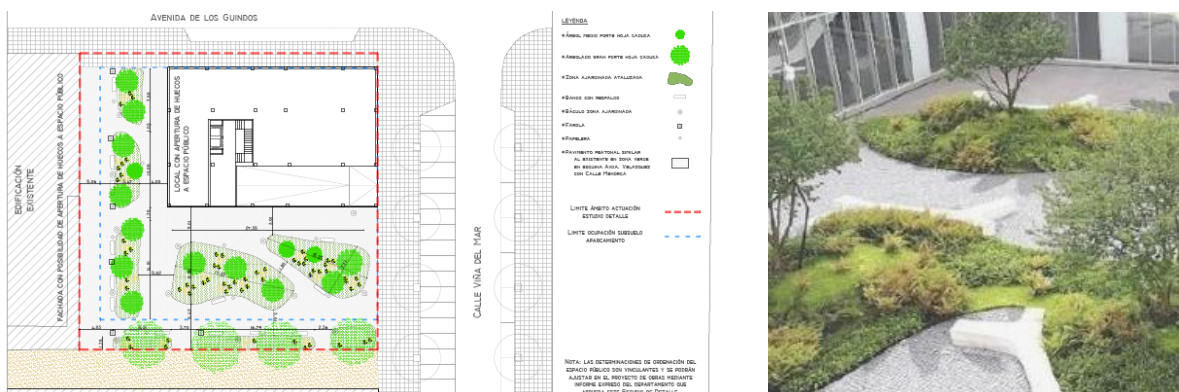
- Parcela de uso residencial : 600 m²
- Espacio libre peatonal por alineaciones (cesión) : 84,86 m²
- Área libre Pública (cesión) : 1.122,27 m²
- Aparcamiento privado bajo Área libre pública: .. 823,32 m²

En relación a la **ocupación de subsuelo** para aparcamientos obligatorios, el ED justifica (coherente con las estipulaciones del convenio firmado de 2011) la imposibilidad de resolver la dotación de aparcamientos obligatorios exclusivamente bajo la superficie de parcela edificable y en tres plantas de sótano (apartado 2.3.6 de la memoria) y por ello delimita una ocupación mayor bajo rasante (siempre a cota -1.30 m descendente) con destino a uso de aparcamiento privado, incluyendo 823,32 m² de superficie en el ámbito delimitado con destino a área libre pública de cesión sobre la cota -1,3 m ascendente. La ocupación total bajo rasante prevista dentro del ámbito del ED es de 1.423,32 m², contemplándose dos plantas de aparcamiento, con una dotación mínima prevista de 71 plazas de aparcamientos (63 de uso residencial y 8 de comercial).

La **planta baja** se destina a uso comercial y accesos a vivienda y aparcamiento, coherente con lo que se requiere en la ficha de desarrollo del PGOU.

El ED justifica en su contenido el cumplimiento de la normativa de **accesibilidad** en las infraestructuras y el urbanismo, y de la ordenanza municipal, aportando lo requerido en el Título I del Decreto 293/2009, de 7 de julio, concluyendo que se pueden cumplir todas las prescripciones de la normativa aplicable.

El ED menciona, justifica e incorpora en su contenido aspectos referidos al **convenio** firmado con fecha 21/03/2011 entre el Excmo. Ayuntamiento y la propiedad, y desarrolla convenientemente los compromisos de urbanización de las zonas que deben ser cedidas.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Imagen 2 y3: Determinaciones sobre el espacio público que se proyecta en el Estudio de Detalle

*Respecto a las determinaciones del **espacio público** propuesto, el ED incluye una ordenación detallada del mismo y la regulación para la ejecución, ambas cuestiones se consideran adecuadas a los criterios que se proponen en el art. 6.6.4 de la normativa del PGOU-2011 y art. 80 del Reglamento General de la LISTA, justificándose también que tras su ejecución se contribuye a la mitigación de los efectos del cambio climático.*

PROPUESTA

*De acuerdo a lo informado, procede proponer la **aprobación definitiva** del Estudio de Detalle del ámbito de suelo urbano del ED-LO.2, delimitado en el PGOU-2011, según la documentación presentada con fecha 19/09/2024, fechada a Septiembre de 2024.*

Esta documentación es idéntica a la aprobada inicialmente, a excepción de lo requerido en cumplimiento de lo requerido en el informe de la Dirección General de Aviación.

Procede también dar traslado del presente informe, tanto a los Departamentos de Licencias como al de Arquitectura y Urbanización de esta Gerencia para asegurar el cumplimiento de las disposiciones previstas en relación con el Espacio Público contemplado en este Estudio de Detalle, de acuerdo a los compromisos de cesión y urbanización asumidos por el promotor conforme al convenio urbanístico."

- **Requisitos materiales o formales:**

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) que ésta 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 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.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido por María Victoria Palacios Valverde y Federica María Faligot Collignon, representadas por Salvador Cortes Vega, según se acredita en el expediente. Por lo tanto, se dan 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, respectivamente.

2.- El procedimiento de tramitación del presente instrumento ha sido sustanciado conforme las normas de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con el desarrollo contenido en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

De esta forma, como se detalla en los antecedentes del presente informe, tras el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días. Habiéndose recabado los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos;

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

concretamente, informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a las servidumbres aeronáuticas, que ha sido emitido en sentido favorable, con entrada en esta Administración el **10 de mayo de 2024**.

Concluidas las anteriores actuaciones, habiéndose incorporado las simples observaciones recogidas en el informe de Aviación Civil en el documento que se somete a aprobación definitiva, tal y como se acredita en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 27 de septiembre de 2024, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

3.- En relación al contenido documental del Estudio de Detalle, queda acreditado en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 27 de septiembre de 2024 que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente. Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba su Reglamento.

4.- La competencia para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle corresponde a esta Administración Municipal, tal y como se indica en el artículo 75.1 de la LISTA, siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, requiriéndose al efecto una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

5.- Con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que el presente expediente se encuentra concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que ésta, en función de las competencias que tiene asignadas, eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Ámbito de Actuación ED-LO.2 "Avda. Los Guindos 4-6", Zona Litoral Oeste del P.G.O.U. de Málaga, promovido por María Victoria Palacios Valverde y Federica María Faligot Collignon, según documentación técnica que ha tenido entrada el 19 de septiembre de 2024, y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 27 de septiembre de 2024. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo de 1 art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

SEGUNDO.- *Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.*

TERCERO.- *Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.*

CUARTO.- *Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.*

QUINTO.- *Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.*

SEXTO.- *Significar expresamente que antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá acreditarse el cumplimiento de los compromisos asumidos por la propiedad ante esta Administración municipal, en Convenio Urbanístico firmado el 21 de marzo de 2011:*

- *La obligación del promotor de completar la urbanización y ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los espacios libres públicos peatonales en el interior de la parcela y el viario perimetral por retranqueo de alineación en Avda. Los Guindos previstos en el ámbito del ED-LO.2 "Avda. Los Guindos 4-6.", todo ello en las condiciones previstas en la legislación urbanística y conforme al Proyecto de Obras de Urbanización que deberá redactarse.*

- *La obligación del promotor de constituir un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública en virtud de la ocupación de subsuelo para aparcamientos obligatorios bajo un ámbito con destino a área libre pública; debiendo estos aspectos ser informados convenientemente por el Departamento de*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Actuaciones Urbanísticas con carácter previo a la expedición de la licencia.

SÉPTIMO.- *Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.*

OCTAVO.- *Dar traslado del presente acuerdo:*

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- A la Junta Municipal. Distrito nº 7- Carretera de Cádiz.
- A los titulares del ámbito y promotores del presente Estudio de Detalle.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 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 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

Visto el informe-propuesta transcrito, así como el informe preceptivo de la Secretaría General del Pleno, emitido con fecha 17 de octubre de 2024 (712QnjHpppPsPtD9ZFegbw==), propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos propuestos.

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular, y las **abstenciones (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- **Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle del Ámbito de Actuación ED-LO.2 “Avda. Los Guindos 4-6”, Zona Litoral Oeste del P.G.O.U. de Málaga, promovido por María Victoria Palacios Valverde y Federica María Faligot Collignon, según documentación técnica que ha tenido entrada el 19 de septiembre de 2024, y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 27 de septiembre de 2024. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo de 1 art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

SEGUNDO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

TERCERO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CUARTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

QUINTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

SEXTO.- Significar expresamente que antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá acreditarse el cumplimiento de los compromisos asumidos por la propiedad ante esta Administración municipal, en Convenio Urbanístico firmado el 21 de marzo de 2011:

- La obligación del promotor de completar la urbanización y ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los espacios libres públicos peatonales en el interior de la parcela y el viario perimetral por retranqueo de alineación en Avda. Los Guindos previstos en el ámbito del ED-LO.2 "Avda. Los Guindos 4-6.", todo ello en las condiciones previstas en la legislación urbanística y conforme al Proyecto de Obras de Urbanización que deberá redactarse.

- La obligación del promotor de constituir un complejo inmobiliario que regule la convivencia en el plano vertical de la propiedad privada y de la propiedad pública en virtud de la ocupación



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

de subsuelo para aparcamientos obligatorios bajo un ámbito con destino a área libre pública; debiendo estos aspectos ser informados convenientemente por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas con carácter previo a la expedición de la licencia.

SÉPTIMO.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

OCTAVO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- A la Junta Municipal. Distrito nº 7- Carretera de Cádiz.
- A los titulares del ámbito y promotores del presente Estudio de Detalle.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 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 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social."

PUNTO Nº 3.- PROPUESTA DE LA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS RESIDENCIALES R-25 Y R-26 DEL PA-G.11 (97) "PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR SUNP-G.2 SÁNCHEZ-BLANCA".-

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4929963f901932518eaec01be?startAt=244.0&endsAt=324.0>

Sobre este punto nº 3 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 17 de octubre de 2024 (CSV: 8e0dJ7tmxFkJr9vn/uQ9Hw==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: (<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8e0dJ7tmxFkJr9vn/uQ9Hw==>)

"Resulta que con fecha 2 de octubre de 2024 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

“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 consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Ámbito

El ámbito del presente Estudio de Detalle se circunscribe a las parcelas residenciales R-25 y R-26 del PA-G.11 (97) “Plan de Sectorización del sector SUNP-G.2 “Sánchez-Blanca”, aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 2 de abril de 2008, que para las fincas incluidas en el presente instrumento establece los siguientes parámetros:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	Ie	EDIFICABILIDAD	H MAX	Nº MAX.	Nº APARC.
						VIV.	
R-25	UAS-1	8.098,34	0,556	4.500,00	B+1	36	36
R-26	UAD-1	2.647,89	0,930	2.463,30	B+1	21	21

Señalándose que mediante acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de 7 de junio de 2021, de aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector, se realizó un ajuste en la superficie del ámbito del Plan de Sectorización, ello a resultas de la mayor precisión del Informe de Validación Gráfica Alternativa realizada; ello en aplicación del artículo 1.2.2, en su apartado 3.2 del PGOU vigente; minorándose la superficie en 485m²s (0,07% del ámbito) por pertenecer al ámbito contiguo ya reparcelado (Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial San Luis, aprobado definitivamente con fecha 19 de mayo de 1976)¹ Lo que determina el ajuste proporcional del techo edificable total del Plan de Sectorización, que se viene a concretarse en las parcelas de este Estudio de Detalle: R- 25 y R-26, reduciendo en ambas de forma proporcional su edificabilidad y resultando los siguientes parámetros ajustados:

¹ El Proyecto de Reparcelación del Sector, en aplicación del art. 1.2.2 epígrafe 3.2 del PGOU-2011, corrige el dato relativo a la superficie del Plan de Sectorización, que se reduce en 485 m², concretándose dicha disminución de superficie en la ZV-14. Esa diferencia superficial deriva de un error en los datos del Plan de Sectorización, que incluyó en su ámbito 485 m² que corresponden a las parcelas 54, 55 y 56 resultantes del Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial San Luis aprobado definitivamente con fecha 19 de mayo de 1976, siendo además que dichas parcelas habían adquirido la condición de suelo urbano. Todo ello se encuentra justificado en el Acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día 7 de junio de 2021.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	le	EDIFICABILIDAD	H MAX	Nº MAX.	Nº APARC.
						VIV.	
R-25	UAS-1	8.098,34	0,538	4.357,97	B+1	36	36
R-26	UAD-1	2.428,69	0,969	2.353,68	B+1	21	21

Objeto

El **objeto** del Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes, trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional teniendo en cuenta los parámetros urbanísticos de su ordenanza particular: unifamiliar aislada para la parcela R-25 y unifamiliar adosada para la parcela R-26; con disminución de 485 m² de la superficie edificable y generación de una nueva parcela verde de superficie 1.401,79 m² que procede de una superficie de 500.45m²s (>485m² mínimos) de origen en la parcela R-25 y una superficie de 901.34m²s de origen viario en el Proyecto de Reparcelación.

Resultando los siguiente parámetros propuestos por el Estudio de Detalle:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	ALTURA MAX	VIV. MAX	APARCAMIENTOS
R-25	UAS-1	7.106,92	4.357,97	B+1	36 VIV.	36 PLAZAS
R-26	UAD-1	2.428,69	2.353,68	B+1	21 VIV.	21 PLAZAS

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector que corrige los datos relativos a la superficie del ámbito del Plan de Sectorización, y concretamente el punto quinto que establece lo siguiente: "QUINTO.- Requerir a la Junta de Compensación del PA-G.11 (97) SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca", que presente en el plazo de seis meses, un Estudio de Detalle, que afectando a las parcelas R-25 y R-26, permita incrementar la superficie de zona verde resultante del Proyecto de Reparcelación en 485 m²."

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha **22 de marzo de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de Estudio de Detalle en el presente ámbito, de acuerdo con documentación técnica presentada con fecha 2 de febrero de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 20 de febrero de 2024 y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

2º.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de **18 de julio de 2024** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga del 17 de abril de 2024 al 15 de mayo de 2024, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los Registros de la propiedad y del Catastro. En el mismo periodo se procedió a exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

3º.- Con fecha **30 de septiembre de 2024** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 8 de abril al 15 de mayo de 2024 y del 19 de julio al 16 de agosto de 2024, computados a efectos de información pública general y notificación personal, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

4º.- Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 112 y 105.1 del Reglamento se ha procedido a requerir informe preceptivo y vinculante a la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, en relación a las servidumbres aeronáuticas, que ha sido emitido en sentido **favorable**, con fecha entrada en esta Administración el **10 de septiembre de 2024**.

5º.- Con fecha **17 de septiembre de 2024** el promotor aporta nueva documentación técnica del presente Estudio de Detalle a los efectos de dar cumplimiento a las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.

6º.- Con fecha **26 de septiembre de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle conforme la última documentación técnica aportada.

Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

1.- En relación a la norma 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 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al objeto definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)"

2.- También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma y en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento General.

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011); conforme el cual la parcela que nos ocupa se encuentra incluida en el ámbito del planeamiento aprobado PA-G.11 (97) que incorpora las determinaciones del Plan de Sectorización Ordenado G.10 "Sánchez Blanca" con aprobación definitiva 2 de abril de 2008 (BOP 23-03-11).

Indicándose que la propuesta presentada se acoge a la posibilidad de modificar la ordenación de volúmenes prevista en las Ordenanzas Particulares, en concreto se acoge al apartado 7 del artículo 4.1 Condiciones Particulares de la Ordenación Abierta del Plan de Sectorización que establece: "La Ordenación de Volúmenes que refleja el Plano 2.4 "Ordenación, Condiciones de Usos y Edificación", podrá ser modificada mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de cada una de las parcelas o grupos de parcelas."

3.- El Estudio de Detalle da respuesta además a las determinaciones contenidas en el Proyecto de Reparcelación del Sector aprobado por el Consejo Rector de la GMU de 7 de junio de 2021, por cuanto éste instrumento de ejecución ha debido abordar un ajuste superficial de la delimitación del sector, de conformidad con los elementos físicos existentes, el límite del Suelo

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Urbano preexistente y el resultado de la real medición de las parcelas resultantes. Todo ello en aplicación del art. 1.2.2 apartado 3.2 del PGOU vigente:

“Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, o que de resultas del estudio hidrológico a realizar del sector por presencia de un arroyo o de cualquier otra circunstancia análoga, hubiera de disminuirse la superficie inicialmente prevista, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, deberá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente, siempre y cuando en ésta no hay sido fijado un techo edificable máximo. Si la edificabilidad viniera definida como techo edificable máximo, sin índice, este será el aplicable, con independencia de su superficie no variándose los parámetros que dependan de dicho techo, y sí los que dependan de la superficie como la densidad (nº de viviendas). En el caso de la edificabilidad definida por índice, el ajuste de la superficie de los ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable por el instrumento de desarrollo implicará también el ajuste del número de viviendas, número de viviendas protegidas y reservas de dotaciones locales, aplicando los índices correspondientes que figuren en la ficha, atendiendo a su carácter de máximos o mínimos y con los límites que, en su caso la ficha establezca.”

Materializándose en el presente instrumento la necesaria disminución del techo edificable del Sector que se concreta en las parcelas R-25 y R-26; con ajuste superficial de la parcela R-26 a su medición real y creación de una zona verde que viene a compensar la merma derivada del ajuste del Proyecto de Reparcelación, tal y como se ha justificado al abordar el “Objeto” del presente informe.

4.- La justificación del contenido del instrumento, y su adecuación a la normativa urbanística han sido analizados en los informes técnicos emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística:

- Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 20 de febrero de 2024 que ha dado lugar a la aprobación inicial del instrumento.

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 26 de septiembre de 2024, que incide en el análisis de las determinaciones del Estudio de Detalle, su objeto, documentación, informes sectoriales y trámite de información al público, proponiendo la aprobación definitiva del instrumento. En el citado informe se hace constar expresamente que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la que ha tenido aprobación inicial, con la única incorporación de documentación que da cumplimiento de las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

El análisis técnico, conclusiones y propuesta se transcriben a continuación:

(...) 4. RESUMEN DE LA PROPUESTA Y SUS DETERMINACIONES

El Estudio de Detalle analiza los parámetros que son de aplicación, así como las rasantes del terreno para encontrar la mejor ubicación para la nueva Zona Verde que permita a su vez la materialización del número de viviendas que corresponden a las parcelas y cumpliendo con los parámetros de aplicación: UAS-1 para la R-25 y UAD-1 para la R-26. En un primer análisis y tras el estudio de la primera documentación aportada se comprobó que las parcelas residenciales tenían pendientes acusadas así como la Zona Verde resultante, solicitándose varias secciones del terreno así como la definición de las cotas de implantación. A raíz de dicho análisis resulta una nueva ordenación con respecto a la del PS que reubica acertadamente la Zona Verde más próxima a la rotonda de acceso y adecua la parcelación y las rasantes de las parcelas a la topografía existente (Fig. 2) (...)

Los parámetros propuestos por la documentación presentada, en relación con los parámetros previstos en el Plan de Sectorización y el posterior Proyecto de Reparcelación, son los siguientes:

Los parámetros previstos por el Plan de Sectorización:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	le	EDIFICABILIDAD	H MAX	Nº MAX.	Nº APARC.
						VIV.	
R-25	UAS-1	8.098,34	0,556	4.500,00	B+1	36	36
R-26	UAD-1	2.647,89	0,930	2.463,30	B+1	21	21

*Puesto que el Sector sufre una merma de superficie de 485 m²s, que pertenece al ámbito contiguo ya reparcelado del P.I. San Luis, se ha ajustado proporcionalmente el techo edificable total del Sector, reduciéndose en 252,20 m²t. El proyecto de Reparcelación traslada la merma de techo edificable del Sector 252,20 m²t, a las parcelas R-25 y R-26, reduciendo ambas de forma proporcional su edificabilidad. Asimismo, la parcela R-26 mide realmente 219,20 m²s menos según su representación gráfica, respecto a lo indicado en los cuadros del Plan de Sectorización. Traslándose este ajuste al Proyecto de Reparcelación, que ha recogido la superficie real de la parcela **2.428,69 m²**.*

Los parámetros previstos por el Proyecto de Reparcelación eran los siguientes:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	le	EDIFICABILIDAD	H MAX	Nº MAX.	Nº APARC.
						VIV.	
R-25	UAS-1	8.098,34	0,538	4.357,97	B+1	36	36
R-26	UAD-1	2.428,69	0,969	2.353,68	B+1	21	21

*La ordenación propuesta por el Estudio de Detalle genera una nueva parcela verde de superficie **1.401,79 m²**. Los 1.401,79 m²s proceden de una superficie de 500,45m²s (>485m² mínimos) de origen en la parcela R-25 y una superficie de 901,34m²s de origen viario en el Proyecto de Reparcelación.*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Nueva Zona Verde = 1.401,79 m²s = 500.45m²s (parcela R-25) + 901.34m²s (viario)

Del mismo modo, una superficie de 490.97m²s de origen parcela R-25 pasa ser viario según ordenación propuesta.

*Parcela R- 25 resultante = 8.098,34 m²s - 500.45m²s (pasan a ZV) - 490.97m²s (pasan a V) =
Parcela R- 25 resultante = 7.106,92 m²s*

Los parámetros propuestos por el Estudio de Detalle:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	ALTURA MAX	VIV. MAX	APARCAMIENTOS
R-25	UAS-1	7.106,92	4.357,97	B+1	36 VIV.	36 PLAZAS
R-26	UAD-1	2.428,69	2.353,68	B+1	21 VIV.	21 PLAZAS

El ED analiza pormenorizadamente las rasantes de las calles y establece para cada vivienda la cota de referencia de planta baja. Para ello el ED incluye una parcelación determinando que sea el proyecto edificatorio quien la defina de modo definitivo. También define una huella máxima para cada una de las parcelas teniendo como objetivo que las viviendas de la R-25 sean pareadas dos a dos como se aprecia en el plano de Propuesta, siendo el proyecto que se presente para solicitar licencia de obras el que diseñe libremente la edificación dentro de la huella definida.

El Estudio de Detalle aprobado inicialmente incluía los siguientes aspectos y correcciones:

- *En el Plano ED-09 "Ordenación Propuesta" se indica dónde se produjo la alteración de los límites del sector según lo solicitado, de modo que quede constancia de dónde se produce la merma en la superficie del sector y de la Zona Verde que se reubica.*
- *Se solicitaba que se incorporasen las determinaciones gráficas del ED a los siguientes planos del Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 02 de abril de 2008 al objeto de contar con una documentación actualizada de los cambios que supone este ED al Plan de Sectorización de Sánchez Blanca:*
 - *Plano 2.2 "Zonificación"*
 - *Plano 2.4 "Ordenación, Usos y Edificación"*
 - *Plano 2.5 "Gestión y Cesión"*
 - *Plano 3.16 "Anexo Plano Vegetación"*

Estos planos actualizados se han incluido entre la documentación del ED según lo solicitado correspondiéndose con los siguientes:

- *ED-07.- Situación en el Plan de Sectorización*
- *ED-08.- Ordenación, Usos y Sistemas*
- *ED-09.-Cesión y Gestión*
- *ED-11.-Vegetación y Arbolado. (...)*
- *El ED ha incluido determinaciones acerca de la regulación del espacio libre que se cede para su uso como zona verde de 1.401,79 m²s para dar cumplimiento tanto al artículo 6.6.4 del PGOU como a la LISTA en su artº 61.2 así como al artículo 80º del RGLISTA que contiene un*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

apartado específico sobre Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.

- *El ED contiene un plano denominado ED-11 Vegetación y Arbolado que incluye tanto una sección en la que se comprueba la habitabilidad de la zona verde que se propone en relación con la inclinación del terreno, así como la inclusión y definición de todas las especies arbóreas que se proponen para el espacio verde mediante una leyenda descriptiva de las mismas:*
- *El plano ED-11 analiza a su vez la ordenación propuesta generando una red de recorridos peatonales asociada a los elementos arbóreos, incluyendo la nueva zona verde, permeable y utilizando arbolado como generador de sombra para mitigar el efecto del cambio climático y reduciendo la posible isla de calor. (...)*
- *El ED incorpora arbolado en los viarios principales y específicamente en los ejes 20 y 21 solicitados. El plano ED-11 incluye arbolado en los espacios que quedan libres tras la eliminación de plazas tanto en el Eje 20 como en el Eje 21.*
- *El documento aportado ya no elimina ninguna de las plazas fuera del sector. Como reserva de aparcamiento el Plan de Sectorización prevé 1 plaza por vivienda, parámetro que se incorpora al cuadro de determinaciones de aplicación a cada una de las parcelas.*
- *Con respecto a las instalaciones de producción de energías renovables, éstas se podrían permitir sobre las cubiertas de los castilletes de acceso a cubierta, en atención al artículo 6º Normas de aplicación directa, de la LISTA, considerándose importante su inclusión debido a la cada vez más necesaria y habitual implantación de energías renovables en los edificios. El ED lo ha recogido entre sus determinaciones: "Estas instalaciones se deberán ubicar de modo integrado y/o coplanario con el forjado del castillete, es decir, directamente sobre el mismo de modo que no sobresalga en ningún punto ni genere impacto sobre el entorno formando parte unitaria con el propio castillete."*
- *El ED define para cada vivienda la cota de referencia de planta baja y una delimitación de la huella máxima edificable o área de movimiento.*
- *La huella máxima se fija en el ED permitiendo que el proyecto de edificación plantee las viviendas dentro de esa huella máxima definida.*

5. CONCLUSIONES

El Estudio de Detalle se redacta con el objeto de ordenar las parcelas R-25 y R-26, aplicando los parámetros urbanísticos de su ordenanza particular correspondiente, unifamiliar aislada para la parcela R-25 y unifamiliar adosada para la parcela R-26, disminuyendo en 485 m² la superficie edificable, y pasando a calificar esos 485 m²s como zona verde pública, en compensación por la superficie de zona verde que ha sido excluida del Sector en el Proyecto de Reparcelación

El ED se ha aprobado inicialmente y durante el periodo de Información Pública, donde no se ha recibido alegación alguna, se ha recibido el 08/09/2024 informe favorable de la Dirección



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

General de Aviación Civil, competente en materia de Servidumbres Aeronáuticas. Conforme a sus conclusiones se ha incorporado a la documentación el párrafo y plano demandado por este, siendo el resto del documento igual al aprobado inicialmente.

PROPUESTA

Procede proponer la aprobación definitiva el Estudio de Detalle para las parcelas R-25 y R-26 del PA-G.11.(97) del Plan de Sectorización del sector SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca", según la documentación aportada el 17/09/2024 y fechada a Febrero 2024.

Debe darse traslado de este informe al Servicio de Control de Obras de Iniciativa Privada del Dpto. de Arquitectura e Infraestructuras, dado que la ordenación de este Estudio de Detalle supone un trazado viario alternativo al recogido en el Plan de Sectorización.

También se dará traslado al Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de este Departamento a los efectos oportunos."

• **Requisitos materiales o formales:**

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) que ésta 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, entendiéndose como tales las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la 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.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido por la Junta de Compensación del Sector, representada por Alonso Haro Villalta, según se acredita en el expediente. Por lo tanto, se dan 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.

2.- El procedimiento de tramitación del presente instrumento ha sido sustanciado conforme las normas de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con el desarrollo contenido en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

De esta forma, como se detalla en los antecedentes del presente informe, tras el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días. Habiéndose recabado los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos; concretamente, informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en relación a la servidumbres aeronáuticas, que ha sido emitido en sentido favorable con entrada en esta Administración, el 10 de septiembre de 2024.

Concluidas las anteriores actuaciones, habiéndose incorporado las simples observaciones recogidas en el informe de Aviación Civil en el documento que se somete a aprobación definitiva, como se acredita en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 26 de septiembre de 2024; y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

3.- En relación al contenido documental del Estudio de Detalle, queda acreditado en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 26 de septiembre de 2024 que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente. Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba su Reglamento.

4.- La competencia para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle corresponde a esta Administración Municipal, tal y como se indica en el artículo 75.1 de la LISTA, siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, requiriéndose al efecto una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

5.- Con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que el presente expediente se encuentra concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que ésta, en función de las competencias que tiene asignadas, eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024**ACUERDOS:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en las parcelas residenciales R-25 y R-26 del PA-G.11 (97) "Plan de Sectorización del sector SUNP-G.2 Sánchez-Blanca", promovido por la Junta de Compensación SUNP-G.2 "Sánchez Blanca" según documentación técnica que ha tenido entrada el 17 de septiembre de 2024, y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 26 de septiembre de 2024. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo de 1 art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

SEGUNDO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

TERCERO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CUARTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero publicar el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

QUINTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

SEXO.- *Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia tras la presentación del correspondiente proyecto de obras para la obtención de licencia.*

SÉPTIMO.- *Dar traslado del presente acuerdo:*

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Control de Obras de Iniciativa Privada del Dpto. de Arquitectura e Infraestructuras.
- Al Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento.
- A la Junta Mpal. Distrito nº: 6 – Cruz de Humilladero.
- A la entidad promotora.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 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 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

Visto el informe-propuesta transcrito, así como el informe preceptivo de la Secretaría General del Pleno de fecha 16 de octubre de 2024 (PgTTuMBE/39PJHF8/eYZAA==), propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos propuestos.”

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (10)** del Grupo Municipal Popular (6), del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Vox (1), y la **abstención (1)** del Grupo Municipal Con Málaga.

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en las parcelas residenciales R-25 y R-26 del PA-G.11 (97) “Plan de Sectorización del sector SUNP-G.2 Sánchez-Blanca”, promovido por la Junta de Compensación SUNP-G.2 “Sánchez Blanca” según documentación técnica que ha tenido entrada el 17 de septiembre de 2024, y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 26 de septiembre de 2024. Todo ello de acuerdo con lo



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

dispuesto en los artículos 75.1 y 78 a 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el desarrollo de1 art. 112 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

SEGUNDO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

TERCERO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CUARTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

QUINTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

SEXTO.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia tras la presentación del correspondiente proyecto de obras para la obtención de licencia.

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Control de Obras de Iniciativa Privada del Dpto. de Arquitectura e Infraestructuras.
- Al Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento.
- A la Junta Mpal. Distrito nº: 6 – Cruz de Humilladero.
- A la entidad promotora.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 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 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

PUNTO Nº 4.- PROPUESTA DE LA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA “MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE SAN JUAN, 14 Y PASAJE COMANDANTE, 3 Y 6”.-

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4929963f901932518eaec01be?startAt=324.0&endsAt=524.0>

Sobre este punto nº 4 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción/Propuesta referenciada de 31 de octubre de 2024 (CSV: QZMcvoxtqQxKrG3AEZzEJg==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: (<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QZMcvoxtqQxKrG3AEZzEJg==>)

“Resulta que con fecha 7 de octubre de 2024 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

“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 consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:

Objeto

*El presente procedimiento tiene por **objeto** la modificación del “Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes en Calle Comandante 6”, que ha tenido aprobación definitiva el 29 de noviembre de 2018 (BOP 11/6/19), ello con la finalidad de ampliar su ámbito a las parcelas sitas en*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Pasaje Comandante nº 3 y C/ San Juan nº 14, autorizándose su agrupación parcelaria sin modificar de los demás parámetros de ordenación aprobados, que serán de aplicación a la parcela agregada; y justificándose la necesidad de tramitar el instrumento conforme las determinaciones del apartado 9.3 del artículo 12.4.2. de la normativa del del PGOU de 2011 de Málaga.

*Las fincas se encuentran incluidas en el **ámbito** del PERI Centro y dentro del Conjunto Histórico Artístico del Centro, incoado BIC por Resolución de 18-07-1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril (BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012); así como en el ámbito del Entorno de la Iglesia de San Juan que fue inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural con la tipología de Monumento según Decreto 453/2019 de 9 de abril. (BOJA de 15 abril 2019)*

Antecedentes de hecho

*1º.- Con fecha **12 de abril de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de la presente modificación de Estudio de Detalle, de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha 29 de enero de 2024 y Resumen Ejecutivo presentado el 13 de febrero de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 4 de marzo de 2024 y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.*

*2º.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de **12 de junio de 2024** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga del 25 de abril de 2024 al 13 de junio de 2024, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los Registros de la propiedad y del Catastro. En el mismo periodo se procedió a exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.*

*3º.- Con fecha **26 de julio de 2024** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 25 de abril de 2024 y el 10 de julio de 2024, computados a efectos de información pública general y notificación personal a los interesados, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.*

4º.- Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 112 y 105.1 del Reglamento se ha procedido a requerir informe preceptivo y vinculante a:

*- La Delegación Territorial de la Consejería de Turismo Cultura y Deporte, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. Emitiéndose informe en sentido favorable al presente instrumento, con entrada en esta Administración el **10 de julio de 2024**.*

*- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en relación a las servidumbres aeronáuticas. El citado informe ha sido emitido en sentido favorable, con fecha entrada en esta Administración el **30 de agosto de 2024**.*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

5º.- Con fecha **23 de septiembre de 2024** el promotor aporta nueva documentación técnica del presente instrumento a los efectos de dar cumplimiento a las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.

6º.- Con fecha **27 de septiembre de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva de la Modificación de Estudio de Detalle conforme la última documentación técnica aportada.

Fundamentos jurídicos

- Requisitos sustanciales o de fondo:

1.- En relación a la 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 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

De acuerdo con lo expuesto, el presente instrumento se ajusta al régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística establecido en el art. 86 de la LISTA y 118 del Reglamento General, que nos remite a las determinaciones contenidas en el art. 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

Artículo 94: Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. (...)

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

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

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), así como la vigencia de las determinaciones del Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes en Calle Comandante 6, que ha tenido aprobación definitiva el 29 de noviembre de 2018 (BOP 11/6/19) y cuyo ámbito se pretende modificar.

De acuerdo con lo expuesto y a la vista del objeto del presente instrumento, debemos estar a lo dispuesto en el art. 12.4.2 del PGOU sobre Condiciones de composición y ejecución en el ámbito del PEPRI Centro:

“...Para garantizar la adecuación a las arquitecturas históricas existentes de los procesos de renovación urbana en las zonas Centro y Trinidad Perchel se dictan los siguientes criterios que habrán de tenerse en cuenta en el estudio de integración con las edificaciones colindantes que deberán presentarse con los proyectos de edificación en estas zonas:

9.3 En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.”

Lo que determina la necesidad de **justificación de la oportunidad del tratamiento conjunto de las parcelas mediante la tramitación de un Estudio de Detalle**, que constituye el presupuesto a la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 del PGOU-2011:

“1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.” (...)

3.- Por otra parte, la inclusión de las parcelas en el ámbito del Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico Artístico del Centro, determinan la aplicación del art. - **Art. 31.2 a) de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía:**

“2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:

a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.”

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

4.- Tanto la adecuación del proyecto a la normativa urbanística así como la necesidad u oportunidad del tratamiento conjunto de las parcelas, aparecen justificadas en los informes técnicos obrantes en el expediente:

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 4 de marzo de 2024 que ha dado lugar a la aprobación inicial del instrumento.

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 27 de septiembre de 2024, que incide en el análisis del proyecto, su objeto, ámbito y justificación, proponiendo la aprobación definitiva de la Modificación que nos ocupa. Haciéndose constar expresamente que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la que ha tenido aprobación inicial, con la única incorporación de documentación que da cumplimiento de las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.

El análisis técnico y la propuesta se transcriben a continuación:

"OBJETO, AMBITO Y JUSTIFICACION

El **objeto** de esta Modificación (del ED aprobado el 29/11/2018) es la ampliación del ámbito, sin modificar ningún parámetro de los ya aprobados en dicho ámbito. Dicha ampliación es necesaria para incorporar las parcelas sito Pasaje Comandante nº3 y C/ San Juan nº14 con la finalidad de cumplir con lo preceptuado en el apartado 9.3 del artículo 12.4.2. de la normativa del PGOU de 2011 de Málaga, que se refiere a la necesidad de tramitar un ED para la agrupación de parcelas. Significar que, aunque el ED aprobado graficaba dichas parcelas y hablaba sobre la rehabilitación de los inmuebles existentes, no las incluía dentro del ámbito de ordenación y por lo tanto no justificaba la propuesta de edificación conjunta y agregación parcelaria.

Así pues, el **ámbito** de este nuevo ED queda compuesto por la adición de tres propiedades diferentes, dos inmuebles y un solar, aunque registralmente solo son dos. Según determinaciones del ED presentado, la edificación a rehabilitar se respeta y mantiene el volumen actual.



Imagen 2. Detalle del plano de propuesta (no vinculante) de distribución de la planta primera incluida en el ED

En los **anexos** del ED se incluye información aclaratoria de los procedimientos informados en esta Gerencia Municipal desde la aprobación del ED anterior que se modifica, entre los que se encuentra:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

- Informe del Departamento de Planeamiento del Estudio de Detalle Anterior . Exp PL 25/2017
- Informe del Departamento de Licencias y Protección Urbanística del Proyecto Tramitado. Exp OM 2017/2019
- Informe Favorable de la Delegación de Cultura al Proyecto Tramitado y a la agrupación. Exp INT 508/2019
- Anejo del proyecto para justificación ante la Delegación de Cultura. Agosto 2020.

El resumen de características definidas en este Estudio de Detalle es el siguiente:

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano
Denominación ámbito	PAM-C PEPRÍ (83)M del PGOU 2011 - PEPRÍ CENTRO
Denominación del expediente	Modificación del Estudio de Detalle en calle San Juan, nº14 Pasaje Comandante nº3 y nº6",
Objeto	Dar cumplimiento al apartado 9.3 del artículo 12.4.2 del PGOU relativo a las agregaciones parcelarias en el ámbito del PEPRÍ Centro
Propiedad	Privada. Persepolis Investment. S.L.
Estado y uso actual ámbito	Actualmente una de las parcelas es un solar y el otro edificio está en estado ruinoso y será objeto de rehabilitación.
Uso Global / Pormenor Uso Propuesto	RESIDENCIAL / Residencial TODOS LOS PERMITIDOS POR LA ORDENANZA CIUDAD HISTÓRICA. Art 12.4.7 del PGOU
Ordenanza de Aplicación	Ciudad Histórica. PEPRÍ Centro
Protegidas	La finca no tiene inmueble alguno protegido. Incluido en el Cjto. Hco Artco del Centro (incoado BIC por Resolución de 18-07-1985 e inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/2012 de 17 de abril.-BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012) así como en el ámbito del Entorno de la Iglesia de San Juan que fue declarada Bien de Interés Cultural en la tipología de Monumento según el Decreto 453/2019 de 9 de abril.
Superficie del ámbito	Pje.Comandante nº 6= 148,38, 76 m ² ... Calle San Juan,14 = 149,74 m ² Total = 298,12 m²
Techo máximo permitido	Pje.Comandante nº 6= 296, 76 m ² ... Calle San Juan,14 = 692,56 m ² Total = 989,32 m²
Techo máximo propuesto	989,32 m²
Altura Máxima por calle	PB+2 (Pasaje Comandante nº 6) PB+4 (calle San Juan,14)
Altura Propuesta	
Ocupación máxima perm Ocupación propuesta	

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

<i>Alineaciones</i>	<i>No está afectado por alineaciones. Se recuperan las originales</i>
<i>Sistema de Actuación</i>	<i>Asistemático</i>
<i>Servidumbres Aeronáuticas</i>	<i>Es de aplicación el artículo 17º del RD 369/2023, de 16 de mayo según el plano I.5.6. "Afecciones y Protecciones: Servidumbre Aeronáuticas" del PGOU 2011.</i>
<i>Aparcamiento</i>	<i>Exento en base al Art. 12.4.7 del PGOU 2011 q sustituye al 39 del PEPR1 por ser una rehabilitación de un edificio y un sola inferior a 300 m.</i>

PROPUESTA

El objeto de este Estudio de Detalle es justificar la ordenación de volúmenes que se propone en el nuevo ámbito y el cumplimiento el apartado 9.3 del artículo 12.4.2 del PGOU vigente en lo referido a la agregación parcelaria

*En base al contenido de este informe, desde el punto de vista técnico se propone la **aprobación definitiva** de la documentación relacionada con la "Modificación del Estudio de Detalle en calle San Juan, nº14 y Pasaje Comandante nº3 y nº6", siendo los documenticos integrantes del ED la memoria, planos, Resumen Ejecutivo 23/09/2024 así como las certificaciones registrales presentadas con anterioridad.*

Esta documentación es idéntica a la aprobada inicialmente, a excepción de lo incorporado por requerimiento expreso indicado en el informe de la Dirección General de Aviación.

Es importante destacar que la propuesta de distribución interior representada en este ED no es vinculante ni está sujeta a su aprobación, ya que esa cuestión corresponde a determinaciones propias del proyecto básico que se ha de verificar en la posterior solicitud de licencia de obras por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia.

Se notificará esta aprobación a dicho Departamento y en particular al Servicio de Licencias y al Servicio de Conservación y Arqueología para su conocimiento."

- **Requisitos materiales o formales:**

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU) que ésta 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 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.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido por Persépolis Investments SL, representada por José Carlos Cifuentes de la Cruz, según se acredita en el expediente. Por lo tanto, se dan 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.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

2.- El procedimiento de tramitación del presente instrumento ha sido sustanciado conforme las normas de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con el desarrollo contenido en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

De esta forma, tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días. Habiéndose recabado los dictámenes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en los términos expuestos en los antecedentes del presente informe (apartado 4º)

Concluidas las anteriores actuaciones, habiéndose incorporado las simples observaciones recogidas en el informe de Aviación Civil en el documento que se somete a aprobación definitiva, tal y como se acredita en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 27 de septiembre de 2024, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

3.- En relación al contenido documental de esta Modificación de Estudio de Detalle, queda acreditado en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística transcrito que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente. Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba su Reglamento.

4.- La competencia para la aprobación definitiva corresponde a esta Administración Municipal, tal y como se indica en el artículo 75.1 de la LISTA, siendo el órgano legitimado para ello el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, requiriéndose al efecto una mayoría simple según lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123.

5.- Con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno deberá emitir informe preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, puesto en relación con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación del carácter nacional.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera que el presente expediente se encuentra concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad a fin de que ésta, en función de las competencias que tiene asignadas, eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la "Modificación del Estudio de Detalle en calle San Juan, 14 y Pasaje Comandante 3 y 6", promovida por la entidad Persépolis Investments SL según documentación técnica que ha tenido entrada el 23 de septiembre de 2024 y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 27 de septiembre de 2024. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

SEGUNDO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

TERCERO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CUARTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero publicar el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

QUINTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

SEXTO.- Significar que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle conllevará autorización para la agrupación parcelaria que establece, en los términos del art. 137 Reglamento General de la Lista, por lo que podrán autorizarse e inscribirse escrituras públicas que contengan el acto de agrupación descrito en el presente instrumento de planeamiento, para lo cual, se certificará el oportuno acuerdo de aprobación definitiva.

SÉPTIMO.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

OCTAVO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología de esta GMU para su conocimiento.
- A la entidad promotora.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 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 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 1 – Centro.”

Visto el informe-propuesta transcrito, así como el informe preceptivo de la Secretaría General del Pleno, emitido con fecha 28 de octubre de 2024 (IdONNQOQiUF0kRWFFkEryQ==) propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos.”

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular, los **votos en contra (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y la **abstención (1)** del Grupo Municipal Vox.

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la “Modificación del Estudio de Detalle en calle San Juan, 14 y Pasaje Comandante 3 y 6”, promovida por la entidad Persépolis Investments SL según documentación técnica que ha tenido entrada el 23 de septiembre de 2024 y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 27 de septiembre de 2024. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

SEGUNDO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de «Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios Catalogados», ubicados ambos en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Procediéndose a la publicación del presente acuerdo y del instrumento de ordenación urbanística completo en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de conformidad con el art. 82.2 de LISTA.

TERCERO.- Remitir el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 82 de la LISTA y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

CUARTO.- Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

QUINTO.- Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

SEXTO.- Significar que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle conllevará autorización para la agrupación parcelaria que establece, en los términos del art. 137 Reglamento General de la Lista, por lo que podrán autorizarse e inscribirse escrituras públicas que contengan el acto de agrupación descrito en el presente instrumento de planeamiento, para lo cual, se certificará el oportuno acuerdo de aprobación definitiva.

SÉPTIMO.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

OCTAVO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología de esta GMU para su conocimiento.
- A la entidad promotora.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 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 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 1 – Centro.”

PUNTO Nº 5.- MOCIÓN DEL DELEGADO DE SEGURIDAD, D. AVELINO BARRIONUEVO GENER PARA FELICITACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE LOS AGENTES DE LA POLICÍA LOCAL DE MÁLAGA POR ACTUACIÓN MERITORIA.-

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4929963f901932518eaec01be?startAt=524.0&endsAt=823.0>

Sobre este punto nº 5 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 11 de noviembre de 2024, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Dando cuenta de informe del Intendente Principal Jefe de la Policía Local de Málaga del siguiente tenor literal:

*Con motivo de la actuación policial llevada a cabo el día 12 de mayo de 2024, se felicita al Subinspector D. ***** (C.P. 1459) y a los Policías D. ***** (C.P. 789), D. ***** (C.P. 1017) y D. ***** (C.P. 1078), por la profesionalidad, diligencia y acierto demostrados en la detención de un individuo por la comisión de un robo con violencia en el interior de una vivienda, sita en calle Rota.*

Los reseñados funcionarios fueron comisionados por la Sala 092, ya que la requirente informaba que estaba oyendo gritos de auxilio desde una vivienda próxima a la suya, habiendo observado igualmente como había dos individuos que retenían a la fuerza a uno de los moradores en el interior de la misma.

Una vez personados en el lugar, comprobaron cómo dos individuos, los cuales iban provistos de capuchas negras, salían de la vivienda emprendiendo la huida a pie, siendo interceptado uno de ellos, no sin ofrecer antes una fuerte resistencia.

Que realizadas comprobaciones, se le intervino a dicho individuo la cantidad de 23.900 euros, un spray de pimienta y varios objetos sustraídos en la vivienda, así como las llaves del vehículo usado por los asaltantes, el cual fue localizado por los actuantes a 300 metros del lugar, siendo intervenido y puesto a disposición del Cuerpo Nacional de Policía.

Una vez entrevistados con los moradores de la vivienda, éstos manifestaron que fueron abordados sorpresivamente por dos individuos en el interior de la misma, siendo rociados con spray de pimienta e inmovilizados con cuerdas, a la vez que los autores le exigían el dinero y joyas



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

existentes en la casa, motivo por el cual las víctimas hicieron entrega de la cantidad de dinero intervenida al detenido.

Es preciso mencionar la especial peligrosidad de los individuos, los cuales emplearon gran violencia hacia el matrimonio propietario de la vivienda, siendo éstos repetidamente golpeados por los asaltantes, significando que la mujer sufrió diversos hematomas y cortes en el rostro, así como rotura de una pieza dental.

Con objeto de entender la complejidad del servicio se copia extracto del atestado confeccionado en fecha 12 mayo 2024:

*MANIFIESTAN: Que comparece/n para dar cuenta de los hechos ocurridos a las 10:21 horas, del día 12/05/2024, en Chalet /casa/ vivienda unifamiliar, Calle ***, **, de Malaga , y que se detallan a continuación:*

Que a la hora arriba mentada se recibe llamada telefónica en las dependencias de Policía Local de Churriana una llamada de teléfono que proviene del número XXXXXXXXX, señora que responde al nombre de; XXXXXXXX la cual expone que "ha escuchado a su vecina de la casa de enfrente llorar y pidiendo auxilio, también ha visto como dos individuos en el interior del patio de la vivienda llevaban al marido agarrado hacia dentro de la vivienda", la requirente llama llorando y muy nerviosa.

Que de inmediato al lugar se trasladan las unidades comparecientes y una vez la dotación Halcón 2 (agentes 789 y 1078), z en la calle mentada y caminando por la misma, miran tras el muro que rodea la vivienda encartada, observando con total nitidez como dos VARONES de complejión atlética, con capuchas negras en sus cabezas, vistiendo de oscuro, salían corriendo del interior de la vivienda y una vez en el patio éstos saltan la valla de obra y salen a la vía pública, siendo en ese acto perseguidos tanto por los agentes antes mentados como por la dotación Delta 81 (agentes 1459 y 1017).

*Que los dos varones mientras corrían por la calle ***** se desprende uno de ellos del pasamontaña y de los guantes que portaba, ambos corren unos doscientos metros por la calle antes mentada, son perseguidos a pie a muy corta distancia, dándole alcance a uno de ellos el agente con CP número 789, alcance que logra que pare su huida, si bien el individuo se revuelve bruscamente, lanza manotazos y patadas con el fin de evitar su detención, siendo en ese momento auxiliado por los agentes con CPs 1017 y 1078. Una vez se logra la inmovilización del individuo es cacheado y asegurado en forma debida, al cual se le interviene un pasamontaña negro que ya se había quitado de la cabeza y llevaba colocado en el interior de la camiseta, así mismo se le interviene UN SPRAY de Pimienta, Un colirio, Un juego de llaves del turismo encartado en las presentes, objetos que portaba en los bolsillos de su pantalón, una Gorra negra que acaba de arrojar al suelo, Un Teléfono Móvil y Un Reloj, ambos objetos ocultos en una pantalón ". interior que vestía. En este mismo orden de cosas indicar que portaba oculto entre sus genitales Un paquete de cartón de color blanco con la inscripción Mor/pilot el cual contenía en su interior ocho sobres*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

de papel con dinero en su interior, billetes de curso legal, que tras ser contabilizados asciende a un total de VEINTITRES MIL NOVECIENTOS EUROS (23.900), desglosados en 16 billetes de 500 euros, 13 billetes de 200 euros, 19 billetes de 100 euros y 228 billetes de 50 euros. Que se interviene junto al joven detenido, tres Guantes de corte de color negro y un espray de pimienta.

*Que en lo que respecta al otro individuo este era de complexión atlética, con capucha negra en la cabeza, vestía de negro/oscuro, zapatillas rojas, altura de entre 175 a 180 cm, sin más datos, el cual se dio a la fuga corriendo, salta la valla de obra de la vivienda ubicada en el número ** de la calle ***** y tras acceder al patio vuelve a saltar otro muro y desde ahí toma zona de campo, siendo perdido de vista.*

*Que, una vez asegurado el autor detenido, se le informa del hecho de su detención, motivos y derechos que le asisten como tal según lo previsto en la normativa vigente, siendo acto seguido conducido a un centro médico para ser asistido, se adjunta parte de asistencia médico...
....la víctima expone "El marido estaba minutos antes en el jardín de la casa realizando labores varias, momento en el que tras la zona arbolada del jardín sale un varón vestido de negro y con pasamontañas en la cabeza, y acto seguido éste le rocía una especie de spray en la cara, seguidamente llega otro varón, y ambos le gritan y le dice, DONDE ESTÁ EL DINERO Y LAS JOYAS, a lo que él contesta que no tiene nada. Que al cabo de unos instantes aparece la mujer, la cual es abordada y la golpean brutalmente en cara y en el pecho, llegan a maniatarla con cuerdas y una especie de cable, siguen golpeándola y pidiendo donde estaba el dinero y las joyas.....*

En virtud de lo anteriormente expuesto, se propone que el presente informe respalde la presentación de una Moción para la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y en función de las competencias que tiene asignadas dicha Comisión, una vez dictaminada favorablemente la misma, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para que estos funcionarios reciban el reconocimiento y la felicitación pública que su actuación merece.

A la vista de cuanto antecede, se propone a la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad que, tras dictaminar favorablemente la presente iniciativa, eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO. – FELICITACIÓN Y RECONOCIMIENTO PÚBLICO A LOS AGENTES:

- *Subinspector de la Policía Local de Málaga, con carné profesional n.º 1459 (número de carné Junta de Andalucía 8905) D. *****.*
- *Policía Local de Málaga, con carné profesional n.º 789 (número de carné Junta de Andalucía 14311) D. *****.*
- *Policía Local de Málaga, con carné profesional n.º 1017 (número de carné Junta de Andalucía 14050) D. *****.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

- *Policía Local de Málaga, con carné profesional n.º 1078 (número de carné Junta de Andalucía 14107) D. *****."*

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Moción, por unanimidad de sus miembros.

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO. – FELICITACIÓN Y RECONOCIMIENTO PÚBLICO A LOS AGENTES:

- Subinspector de la Policía Local de Málaga, con carné profesional n.º 1459 (número de carné Junta de Andalucía 8905) D. *****
- Policía Local de Málaga, con carné profesional n.º 789 (número de carné Junta de Andalucía 14311) D. *****
- Policía Local de Málaga, con carné profesional n.º 1017 (número de carné Junta de Andalucía 14050) D. *****
- Policía Local de Málaga, con carné profesional n.º 1078 (número de carné Junta de Andalucía 14107) D. *****."

PUNTO Nº 6.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA RELATIVA A LA DESAPARICIÓN DEL GRES, CUERPO DE BOMBEROS ESPECIALISTAS EN SALVAMENTO ACUÁTICO Y CATÁSTROFES NATURALES.-

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4929963f901932518eaec01be?startAt=823.0&endsAt=2184.0>

Sobre este punto nº 6 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 11 de noviembre de 2024, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Las avenidas e inundaciones constituyen un fenómeno hidrológico extremo de amplia afección territorial cuya incidencia es particularmente frecuente en regiones, como la nuestra, de clima mediterráneo. Al margen de su dimensión estrictamente física, como respuesta hidrológica de los cauces fluviales ante episodios extremos de precipitación, las inundaciones, por su propia naturaleza de gran complejidad, adquieren la consideración de problema territorial con amplias repercusiones socioeconómicas, medioambientales y humanas. Por ello se plantea la necesidad

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

de tratar el fenómeno desde una perspectiva global y aumentar la línea de acción integrada, especialmente de manera anticipada.

La prevención y gestión del riesgo ante inundaciones implica la necesidad de desarrollar distintas líneas de actuación, unas dirigidas a la aplicación de medidas directas de prevención y protección, tales como obras de corrección, contención, limpieza de cauces y otras dirigidas a la aplicación de medidas de planificación de situaciones de emergencia y de prevención de seguridad.

El fenómeno meteorológico tan conocido en España y en Málaga, como 'gota fría' ahora se ha rebautizado como 'DANA': Depresión Aislada en Niveles Altos. El objetivo del cambio de nombre es reducir la alarma social excesiva que generaba su antiguo nombre. El término 'gota fría' se asociaba a los grandes temporales de los años 80, que dejaron muchas víctimas y enormes pérdidas materiales en las zonas afectadas, temporales que por desgracia en la ciudad de Málaga se han centrado históricamente en la zona de los ríos Guadalhorce y Guadalmedina, concretamente en las barriadas de Campanillas, Churriana, Guadalmar, La Loma y los polígonos del Guadalhorce.

Los expertos aclaran que, aunque ambos conceptos se refieren al mismo fenómeno meteorológico, la DANA no siempre implica lluvias torrenciales y puede generar otros efectos como olas de calor, precipitaciones moderadas o incluso la llegada de polvo en suspensión desde el continente africano. Este cambio de nomenclatura busca una comunicación más precisa y menos alarmista.

Hemos visto hace unos días como éste fenómeno de la DANA ha asolado Valencia además de otras ciudades de España y cómo la prevención y la intervención rápida son las claves para minorar los daños materiales y humanos en estas inclemencias climáticas. Tenemos actualmente, por desgracia, un ejemplo muy claro de un error grave para que no se dé una actuación preventiva y, sobre todo, una actuación profesional ante un desastre, caso de la Unidad Específica para Emergencias como hace unos días se ha visto en Valencia. Y es que la Unidad Valenciana de Emergencias se creó el 22 de febrero de 2023.

Se definía como "una unidad de gestión de carácter operativo y de coordinación de la Generalitat a través de la Agencia Valenciana de Seguridad y Respuesta a las Emergencias", dependiente de la Conselleria de Justicia. Su finalidad era "la intervención y colaboración en cualquier lugar de la Comunitat Valenciana o en apoyo a otras comunidades autónomas junto con las instituciones del Estado y las Administraciones Públicas, en los supuestos de grave riesgo, catástrofe, u otras necesidades públicas", con autonomía para obrar. Se trataba de un organismo de coordinación de los efectivos de bomberos de los consorcios provinciales y emergencias ante la previsión de grandes catástrofes naturales.

Dicha unidad, la UVE, fue el primer organismo público que eliminó el Ejecutivo del Partido Popular y Vox, presidido por Carlos Mazón, al llegar al gobierno de la Generalitat Valenciana, que lo consideró un gasto superfluo. Esta disolución del cuerpo y de sus actuaciones en prevención y en



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

situación de emergencia se ha echado muy en falta durante las graves inundaciones que se han producido hace unas semanas en Valencia. Esta circunstancia nos trae a colación y es un paralelismo con el hito de que el Ayuntamiento de Málaga da por muerto el Grupo de Rescate (GRES) en 2018, la unidad del Real Cuerpo de Bomberos creada en 1985 para rescates especiales y técnicos en el medio acuático, montaña y cavidades cuyo desmantelamiento durante los últimos años ha sido una de las grandes reivindicaciones del colectivo de bomberos y de la sociedad malagueña para actuar en las inundaciones de la ciudad de Málaga.

Por ello, la sociedad malagueña se encuentra indefensa ante la posibilidad de una rápida actuación del colectivo de bomberos y, en concreto, de la unidad de bomberos especializados en rescate acuático, que es el GRES, en una hipotética inundación por fuertes precipitaciones. Abundando en el tema de las actuaciones ante los desastres climáticos, recordamos caso de severas inundaciones, como la sufrida por la ciudad en 1989 y, concretamente en el distrito 9 de Campanillas en enero de 2020 tras la borrasca Gloria. En este último caso, un torrente de agua y barro anegó calles y negocios, el CEIP Francisco de Quevedo, el centro de salud, el centro de servicios sociales, el IES Torre del Prado, cientos de viviendas y garajes afectados, enseres reducidos a chatarra y, lo que es peor, la situación de pánico sufrida por los vecinos y vecinas, que vieron subir el nivel del agua dentro de sus casas sin poder hacer nada.

Desde esa fecha, la Junta de Andalucía prometió hacer unas actuaciones importantes en el río Campanillas y, a día de hoy, no se han realizado dichas obras, que servirían para minimizar los problemas de inundaciones en el distrito.

Hemos visto también cómo la rapidez de respuesta ante unas inundaciones es fundamental para minimizar los problemas derivados de dichos eventos y vemos que la zona más proclive a tener inundaciones de Málaga es precisamente Campanillas, distrito que cuenta con un parque de Bomberos en el Parque Tecnológico de Andalucía (PTA), terminado hace más de diez años y que nunca llegó a funcionar como tal. Los efectivos de Bomberos tienen que desplazarse desde Teatinos, desplazamiento que prolonga el tiempo de llegada con la complejidad de que este distrito 9 está formado por multitud de pequeños núcleos diseminados de viviendas.

Además, este parque de Bomberos también daría servicio al Parque Tecnológico de Andalucía, que iguala en trabajadores a la población del distrito, con industrias gasísticas inflamables y la central de ciclo combinado en su cercanía. Además de todo lo anterior, también echamos de menos un protocolo claro y contundente para los propios bomberos a la hora de acudir a sus puestos de trabajo en una catástrofe. De hecho, vimos cómo el pasado martes 29 de octubre, con una amenaza de nivel rojo por fuertes precipitaciones en Málaga capital, no fuera suficiente este hecho para que se aplazara la realización del simulacro de sismo en el distrito de Cruz de Humilladero.

Por todo ello, desde el Grupo Municipal Socialista tenemos a bien solicitar a la Comisión de Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad, la adopción de los siguientes



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

ACUERDOS

PRIMERO: Instar al Ayuntamiento de Málaga a poner en funcionamiento de nuevo el equipo GRES del Real Cuerpo de Bomberos de Málaga, dotándolo de efectivos humanos y material adecuado para la realización de las actividades encomendadas desde su fundación.

SEGUNDO: Instar al Ayuntamiento de Málaga y al Área de Seguridad a la realización de un protocolo claro de actuación del Cuerpo de Bomberos ante inundaciones producidos en nuestro término municipal.

TERCERO: Instar al Ayuntamiento de Málaga a poner en funcionamiento el Parque de Bomberos de Campanillas dotándolo de las infraestructuras y personal suficiente de una vez por todas."

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno procedió a la **votación separada** de los acuerdos incluidos en la Moción, obteniéndose los siguientes resultados:

- **Acuerdos Primero y Segundo.-** Dictaminados **desfavorablemente** con los **votos a favor (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), los **votos en contra (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular y **la abstención (1)** del representante del Grupo Municipal Vox.
- **Acuerdo Tercero.-** Dictaminado **desfavorablemente** con los **votos a favor (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular.

Consecuentemente con el resultado de la votación, de conformidad con el art. 157.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, la Moción no continuará su tramitación plenaria."

PUNTO Nº 7.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL VOX RELATIVA AL PLAN ESTRATÉGICO EN MATERIA DE URBANISMO, REVITALIZACIÓN Y MEJORAS EN LOS DISTRITOS DE MÁLAGA.-

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4929963f901932518eaec01be?startAt=2184.0&endsAt=3391.0>

Sobre el punto nº 7 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 11 de noviembre de 2024, cuyo texto se transcribe a continuación:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

“Desde el inicio de la presente legislatura, el grupo municipal VOX ha insistido en la realización de obras, algunas de ellas de consideración urgente, tendentes a la reparación, mejora y adecuación de las infraestructuras urbanas de la ciudad.

Desde ese inicio, con la primera moción relativa a los polígonos industriales y ante la más que evidente falta de inversión y abandono de estas zonas, hemos podido contrastar barriada por barriada a las que nos hemos desplazado que la situación de abandono sobre la ciudad es sistémica con muy pocas excepciones.

Situaciones desde las más evidentes, como puede ser el gran deterioro de calzadas y aceras, falta de mantenimiento en estructuras públicas, pasando por falta de actuaciones en la poda de árboles, desratización, mantenimiento de zonas verdes y parques infantiles, terminando por las menos evidentes, como son la ausencia de red de suministro de agua potable, falta de individualización en la red de saneamiento, graves desperfectos sobre la red de suministro, a la baja con la pérdida denunciada en Pleno del 20% del caudal acuífero que suministra a la ciudad, o la ubicación ilegal (declarada por sentencia) de infraestructuras públicas de esta red, sin olvidar la existencia generalizada de cableado aéreo o zonas con residuos depositados y existentes durante más de 4 años (según denuncias de los residentes como es el caso de la barriada del Bulto).

De igual forma, no sólo se han presentado iniciativas en relación directa a los graves desperfectos en los barrios y distritos (con la excepción de la zona Centro), sino también la falta de inversión en infraestructuras especialmente gravosas y que son, a fecha presente una necesidad. Ejemplo de ello son:

- *La falta de un plan sanitario general ante la escasez de medios en esta materia y de la que es competente esta Administración, como en el caso de Campanillas.*
- *La falta de inversión en la red de encauzamiento e infraestructuras acuíferas en la zona de Guadalmar, San Julián y Campanillas, muy afectadas por las últimas lluvias y sobre las que ya advertimos sólo un mes antes.*
- *La falta de parkings públicos tanto en el distrito de Carretera de Cádiz así como en el distrito Este.*
- *La falta de desarrollo de las infraestructuras en Palma Palmilla.*
- *El estado de deterioro generalizado de los colegios de Primaria, Infantil y Educación Especial.*
- *La falta de mantenimiento de las barridas, de edificios públicos, ya sean de uso notorio, como es el caso de bibliotecas o residencial, pese a que en los mismos constan contenidos como de especial protección en el actual PGOU vigente.*
- *Los graves desperfectos de la barriada de las Flores, por cierto, causadas por las deficientes labores de mantenimiento realizadas por la Junta de Andalucía entre 2006 y 2008, y llevan afectando a los residentes desde dichas fechas.*
- *La falta de interconexión adecuada entre la Junta de los Caminos y Puerto de la Torre.*
- *Obras para la adecuación de nuevas plazas de aparcamientos provisionales en base a la afección en la zona del Hospital Civil por las obras de la línea 2 de metro.*

Estas son algunas de las muchas presentadas, junto con otras, que, pese a contar con el voto negativo del equipo de gobierno, sí se han procedido a realizar, como es la legalización de los

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

diseminados en la ciudad o el aumento, aunque sólo como anuncio de los aportes económicos, para el encauzamiento del río Guadalhorce.

Dicho lo anterior, no sólo se han podido escuchar en este Pleno estas iniciativas presentadas por este Grupo Municipal, sino otras tantas no enunciadas y otras adicionales presentadas por los grupos de la oposición en general sobre situaciones similares en toda la ciudad.

Además de lo anterior y de forma complementaria, este propio Grupo Municipal ha presentado, hasta la fecha, más de 60 ruegos sobre actuaciones menores y puntuales en determinadas áreas de la capital, por no hablar de las solicitudes de información presentadas en similar número y siendo muchas de ellas relativas a actuaciones donde poco o nada de información se ha publicado por parte de esta Administración. Ejemplo de ello son las obras que actualmente se están acometiendo sobre tres de los chiringuitos existente en La Malagueta y donde supuestamente cabe la intención de quitar el punto de acceso para mayores tan demandado y utilizado durante el verano por los residentes de la zona.

Esta situación debe tenerse en consideración por varios motivos fundamentales. Primero porque nada de lo indicado hasta el momento tienen que ver con inversiones en infraestructuras nuevas o que no hayan sido promovidas desde hace años, como podría ser el caso del metro hacia la zona este, iniciativa que en primera instancia fue denostada por el equipo de gobierno para posteriormente mostrar un indiferente acuerdo.

Segundo porque ninguna de estas iniciativas tiene que ver con obras de mejora sobre grandes inversiones en determinados puntos de la ciudad, como es el caso de la reforma en el paseo marítimo "El Palo – Pedregalejo" que pese a contar en este año con un presupuesto cercano a los tres millones y medio de euros (3.5 M€) no se ha hecho nada.

Y por último y en tercer lugar, porque este mismo equipo de gobierno desarrolló un plan – II Plan Estratégico Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras – con fecha de aplicación 2021-2023, en el que contaba con la realización de muchas de estas iniciativas y sobre las que no se ha hecho nada de lo anteriormente indicado.

A juicio de esta agrupación, es evidente la falta de compromiso y objetivo conforme a la realización de estas obras, que al pasar el tiempo empiezan a ser más necesarias, alguna de ellas de consideración crítica, como las obras sobre la red de saneamiento acuífero o las obras de mantenimiento de colegios.

Esta falta de compromiso no es un mero enunciado político, viene avalado por las inversiones a este respecto y contenidas en los presupuestos municipales año tras año. Cabe recordar a este respecto que, en los presupuestos del presente año 2024 la cantidad destinada a este objeto, mantenimiento y adecuación de la ciudad a nivel urbano, fue de quince millones de euros (15 M€) lo que es a todas luces una cantidad totalmente ineficaz e insuficiente.

Por todo lo expuesto, el Grupo Municipal VOX Málaga propone para su debate y eventual aprobación por parte de la Comisión Ordinaria de Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, los siguientes puntos:

ACUERDOS

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

PRIMERO.- El Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad para que, realice un nuevo **PLAN ESTRATÉGICO EN LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS 2025-2027**, conforme a la ejecución de obras de adecuación sobre infraestructuras básicas en la ciudad, teniendo por objetivo los distritos menos favorecidos y más alejados del centro, así como las infraestructuras más básicas, a saber; colegios, viviendas, red de distribución y saneamiento de agua, acerado, luminaria, así como, infraestructuras en materia de movilidad.

SEGUNDO.- El Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad para que, en el desarrollo y planificación del meritado plan estratégico dote presupuestariamente para la realización de estas obras un plan de choque que estipule no menos del 5% del presupuesto total del Ayuntamiento anualmente, de forma que se ejecuten de manera efectiva estas obras de prioridad y necesidad básica.

TERCERO.- El Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad para que, en el meritado plan se acuerde la realización prioritaria de actuaciones sobre los distritos y barriadas, en primer lugar más densamente poblados (Distrito de Carretera de Cádiz y Distrito Este), y en segundo lugar los distritos y barriadas más alejados del centro, siendo éstos los de mayor necesidad (Distrito de Campanillas – Churriana – Puerto de la Torre – Ciudad Jardín Palma Palmilla).

CUARTO.- El Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad para que, en el desarrollo del presupuesto de dicho plan estratégico se excluyan expresamente proyectos de nueva creación o de nueva planificación con expresa referencia a iniciativas que no tengan por objeto el mantenimiento y obras sobre las redes básicas, tanto de transporte como de suministro de la ciudad.”

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó dictaminar **desfavorablemente** la anterior Moción con el **voto a favor (1)** del representante del Grupo Municipal Vox y los **votos en contra (10)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6), del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

Consecuentemente con el resultado de la votación, de conformidad con el art. 157.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, la Moción no continuará su tramitación plenaria.”

La Sra. Presidenta indica que se van a debatir conjuntamente los puntos nº 8 y nº 11, del orden del día, por la similitud del tema a tratar.

PUNTO Nº 8.- MOCIÓN DE LA PORTAVOZ DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA, RELATIVA A LOS PROYECTOS Y OBRAS DE AMPLIACIÓN DE CHIRINGUITOS EN LA MALAGUETA.-

PUNTO Nº 11.- SOLICITUD DEL GRUPO MUNICIPAL VOX DE COMPARECENCIA DE LA DELEGADA DE URBANISMO, D^a. CARMEN CASERO NAVARRO, EN RELACIÓN A UNA SERIE DE CUESTIONES

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

SUSCITADAS EN BASE A LAS OBRAS REALIZADAS A FECHA PRESENTE EN TRES CHIRINGUITOS DEL PASEO MARÍTIMO DE LA MALAGUETA.-

Estos puntos se encuentran en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4929963f901932518eaec01be?startAt=3391.0&endsAt=5209.0>

Sobre el punto nº 8 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 11 de noviembre de 2024, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Nuestro grupo municipal tuvo conocimiento del rechazo vecinal a los proyectos y obras de ampliación de Chiringuitos en el barrio de La Malagueta y el pasado mes de septiembre se reunió con la A. VV. de La Malagueta, que nos alertó de lo que considera un exceso de ocupación del espacio público y del dominio marítimo-terrestre en la playa de la Malagueta, que según informe elaborado por técnicos a petición de este colectivo vecinal, cuenta con 20.288 m² de instalaciones privadas en esta franja litoral de Málaga, según la documentación de la Junta de Andalucía.

A este respecto, el rechazo vecinal se basa en que en los proyectos de ampliación y traslado de la ubicación para tres Chiringuitos/Merenderos, uno con licencia concedida donde ya ha comenzado la obra y otros dos pendientes de licencia, se duplica la superficie construida y triplica el espacio ocupado, además del aumento de su altura, que será de siete metros sobre la plataforma hormigonada sobre la que se sitúa. Además, del desplazamiento injustificado de 100 metros y 150 metros, respecto la ubicación actual, afectando al punto de accesibilidad al baño asistido para personas con movilidad reducida, que se tiene que reubicar. La concentración de dos chiringuitos en un espacio reducido, con una distancia de tan sólo 100 metros, hará que, por ejemplo, los puestos de los espeteros molesten más, al mandar más humo a los bloques de los vecinos y vecinas residentes.

Así, dos de Chiringuitos ellos se levantarán en un tramo de tan solo 300 metros, y sólo separados por 100 metros. Por lo que, consideramos se podría incurrir en un presunto fraude de Ley, puesto que la actual Ley de Costas y la modificación del reglamento de 2014, establece que la separación mínima debe ser de 150 metros en estos establecimientos. Además, en cuanto a lo que establece en la Ley de Costas respecto a que los Chiringuitos sean desmontables y no estructuras fijas, tampoco ninguno de los tres cumple con este precepto ya que los tres tienen un proyecto idéntico, firmado por el mismo arquitecto.

Entendemos que las autorizaciones de estas ampliaciones son cuanto menos discutibles, y que acogiéndose a todos los instrumentos normativos y de planeamiento existentes se podrían haber rechazado o al menos modificado y restringido dichas ampliaciones, algo que todavía estamos a tiempo, si se quiere, de hacer, atendiendo a las peticiones vecinales y dialogando y consensuando con las vecinas y vecinos afectados. Hay margen de maniobra para revisar proyectos y consensuar actuaciones, como el mantenimiento en su actual ubicación del punto de asistencia al baño para personas con movilidad reducida, que quieren trasladar para dejar sitio a uno de los chiringuitos.

Nuestro grupo considera que se tienen que revisar estos proyectos y reducir el exceso de ocupación del espacio público y dominio marítimo-terrestre en la playa de la Malagueta, que no

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

sólo una playa y espacio público de esparcimiento de los residentes en esta zona del litoral, sino de toda Málaga y de quienes nos visitan. Con toda la información y documentación que hemos recabado y la que nos ha facilitado la A. VV. de La Malagueta, fundamentada en criterios técnicos y argumentos sólidos, consideramos que se perjudica el interés general de la ciudadanía y estos proyectos de construcción y ampliación afectan negativamente de manera muy directa a los vecinos y vecinas del entorno por su mayor cercanía, superficie, volumen, perjudicándolos por el impacto visual, el efecto pantalla y todas las molestias asociadas a la turistificación y exceso de ocupación del espacio público: como pueden ser los problemas de limpieza, ruido, seguridad, convivencia, accesibilidad, movilidad, o la restricción del derecho a disfrutar al espacio público sin tener que consumir ni pagar, entre otros.

De igual modo, lamentamos que estos proyectos se hayan puesto en marcha, ya no sólo sin diálogo ni intento de consenso, sino sin la información previa necesaria, sin publicidad, ni notificación, hasta en la inminencia y comienzo de estas obras. Además, no existe, al parecer, voluntad de rectificar ni revisar nada de estos proyectos, ya que hemos conocido que en una reunión del pasado 26 de octubre del alcalde y miembros del equipo de gobierno con la A.VV. de la Malagueta, se cerró toda posibilidad de diálogo y consenso manifestando que no se iba a revisar ni modificar nada y que no se iba a mover nada de estos proyectos de donde está porque ya no hay marcha atrás, salvo quizá el punto de acceso al baño accesible para persona con movilidad reducida. Sin embargo, consideramos que sí que hay margen de maniobra y se pueden revisar y modificar los proyectos a través del diálogo y buscando un consenso con los vecinos y vecinas afectados.

A esto se une, en el otro lado del paseo marítimo, la creación de un nuevo bar y zona Chill Out privada del Hotel Miramar, ni siquiera delante del Hotel sino frente a los pisos de Cantó, entre los Chiringuitos Cachalote y Tropicana, sin apenas distancia entre estas tres zonas privadas de restauración, cuyo resultado final es que en torno al 70% del espacio público en esa franja del litoral, desde Antonio Martín hasta El Cachalote, será privada y para los turistas, principales clientes de los restaurantes y del hotel, y la ciudadanía o visitantes que no quieran consumir, pagar o hacer uso de la zona privada tendrán que pelearse por poner una toalla en una playa que prácticamente se privatizará entera.

Este lamentable disparate, si todo se hace tal como se ha proyectado, y esperamos que no sea así, será responsabilidad del equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga que es el responsable de los proyectos, la aprobación de las licencias y de la vigilancia de la disciplina y cumplimiento de la normativa urbanística, con la complicidad de la Junta de Andalucía y la Demarcación de Costas, si han autorizado o realizado informes favorables a estos proyectos que se sitúen en los límites de la legalidad retorciendo la normativa.

Estamos aún a tiempo, pensamos, de rectificar este despropósito que se ha producido tanto en la forma como en el fondo, siendo más sensible a las inquietudes manifestadas por las personas afectadas directamente y velando por el interés general de la ciudadanía, ya que afecta a toda Málaga, con especial atención a lo que estos proyectos suponen de una mayor turistificación, saturación, falta de equilibrio entre los distintos usos del espacio (residencial, turístico y hostelero) en favor de dos de estos últimos, favoreciendo los negocios privados de una minoría frente al interés general de la mayoría de la ciudadanía.

La obligación de los poderes públicos es buscar el equilibrio entre distintos usos y calificaciones, conciliando los intereses los vecinos y vecinas afectados y de toda la ciudadanía que

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

quieren poder vivir en sus barrios sin tener que marcharse y sin ningún conflicto ni problema de convivencia por la turistificación, masificación y privatización de los usos, calificaciones y espacios públicos.

Los residentes están a favor de la hostelería y del turismo, pero están en contra de esta obvia falta de equilibrio y masificación, sin conciliar intereses. No están disgustados con los hosteleros, sino que tratan de que la playa de Málaga, definida así por su centralidad, y esta franja tan importante del litoral de nuestra ciudad, no sea todavía más privatizada de lo que ya está.

En atención a lo anterior, proponemos la adopción de los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Instar al equipo de gobierno a revisar los proyectos y obras de ampliación de Chiringuitos en La Malagueta que actualmente están tramitándose, así como revisar también su traslado y desplazamiento de su ubicación, a través del diálogo y buscando un consenso con los vecinos y vecinas afectados.

SEGUNDO.- Instar al equipo de gobierno a que inicie los trámites legales y administrativos oportunos para la modificación de estos proyectos de chiringuitos y obras que se están ejecutando en la actualidad, con el fin de evitar cualquier afección a los residentes, su impacto visual y efecto pantalla, por su mayor volumen y altura y su menor distancia, reduciendo al máximo estas afecciones, a través del diálogo y buscando un consenso con los vecinos y vecinas afectados.

TERCERO.- Instar al equipo de gobierno a mantener en su actual ubicación, el punto de asistencia al baño para personas con movilidad reducida, que quieren trasladar para dejar sitio a uno de los chiringuitos, tal como piden los usuarios y vecinos y vecinas afectados.

CUARTO.- Instar al equipo de gobierno a revisar, rectificar y reducir el exceso de ocupación del espacio público y dominio marítimo-terrestre en la playa de La Malagueta, que según un informe elaborado por técnicos partir de los datos de la Junta de Andalucía, podría contar con 20.288 m² de instalaciones privadas en esa franja litoral malagueño, buscando el equilibrio entre usos y calificaciones y evitando la masificación y privatización de los espacios públicos en esta zona, a través del diálogo y buscando un consenso con los vecinos y vecinas afectados.

QUINTO.- Instar al equipo de gobierno a no autorizar la creación de una zona privada con una caseta-bar y zona "chill out" privada del Hotel Miramar, frente a los pisos y zona residencial de Cantó, entre los Chiringuitos Cachalote y Tropicana, sin apenas distancia entre estas tres zonas privadas de restauración, cuyo resultado final es que estaría ocupado y privatizado en torno al 70% del espacio público en esa franja del litoral.

SEXTO.- Instar al equipo de gobierno a adoptar las medidas que sean oportunas respecto a turistificación y masificación en el barrio de La Malagueta y los efectos y problemas que genera; como pueden ser al aumento de los precios de los alquileres y servicios, expulsión de residentes desde hace años, problemas de limpieza, ruido, seguridad, convivencia, accesibilidad, movilidad, o la restricción del derecho a disfrutar al espacio público, entre otros."

VOTACIÓN



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

La Comisión del Pleno procedió a la **votación separada** de los acuerdos incluidos en la Moción, obteniéndose los siguientes resultados:

- Acuerdo Tercero.- Dictaminado **favorablemente** por unanimidad de los miembros de la Comisión.
- Acuerdo Sexto.- Dictaminado **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (7)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).
- Acuerdos Primero, Segundo, Cuarto y Quinto.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular.

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación del siguiente **ACUERDO**:

- Instar al Equipo de Gobierno a mantener en su actual ubicación, el punto de asistencia al baño para personas con movilidad reducida, que quieren trasladar para dejar sitio a uno de los chiringuitos, tal como piden los usuarios y vecinos y vecinas afectados.”

La solicitud de comparecencia del punto nº 11 se transcribe literalmente a continuación:

“El Grupo Municipal VOX, conforme a lo previsto en el **Arts. 108 y 111 del REGLAMENTO ORGÁNICO DEL PLENO DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**, desea realizar la siguiente **SOLICITUD** de comparecencia de **Dña. CARMEN CASERO NAVARRO** en la próxima **COMISIÓN PERMANENTE DE PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD DEL MES DE OCTUBRE DE 2024**, y en particular en relación a una serie de cuestiones suscitadas en base a las obras realizadas a fecha presente en el paseo marítimo de La Malagueta sobre tres chiringuitos ubicados en la zona. Es por todo ello que se

EXPONE

Actualmente se está procediendo a la reubicación de tres chiringuitos en la playa La Malagueta en las zonas comprendidas desde el inicio del paseo marítimo “La Farola” hasta el restaurante “Antonio Martín”. Dichos proyectos son los siguientes; **Miami Beach – Exp. PA 64/343, La Malagueta Exp. PA 61/342, SICSU PA 61/329.**

En dichos expedientes de los meritados proyectos se pueden observar las siguientes cuestiones de interés:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

- Primero, actualmente sólo cuenta con licencia de obras el denominado SICSU, que pese a contar con la autorización de reubicación, contrariando el proyecto aprobado, se está realizando sin derribe del restaurante original además de iniciarse dos semanas antes de la fecha de licencia correspondiente, llevándose acabo actuaciones por consiguiente sin licencias de ningún tipo.
- Segundo, que pese a que en los tres proyectos se postula una ampliación del suelo a utilizar dentro del espacio marítimo terrestre (dentro de la playa) que llegue a triplicar el suelo utilizado en la actualidad por cada uno de los mismos restaurantes, en cada uno de los proyectos se indica que no requiere de estudio de impacto medioambiental, cuestión claramente irregular dado a que sólo la ampliación del uso del suelo en el litoral compone una modificación sustantiva de los proyectos preexistentes.
- Tercero, que conforme a la modificación y reubicación de dichos chiringuitos, conforme a las declaraciones vertidas al respecto, siendo estas explicaciones recibidas por los vecinos y asociaciones de la zona, se pretende modificar y con ello suprimir el actual punto de acceso para personas con movilidad reducida tan demandando y solicitado por los residentes de la zona, fundamentalmente para nuestros mayores siendo un punto que, no sólo da un acceso cualificado y adaptado a las necesidades de las personas mayores sino que dota de especiales instalaciones y trato a las mismas durante el verano. Dicha supresión no está, y de hecho no debería estar permitida por los proyectos mencionados.

Por ello, desde el grupo municipal VOX Málaga presentamos las siguientes preguntas, enunciadas por grupos en relación al objeto o puntos concretos de interés sobre los proyectos de reubicación de los chiringuitos mencionados, dirigidas a la concejal de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, **Dña. CARMEN CASERO NAVARRO**, al objeto de saber o poder conocer en profundidad los criterios y resultados dados por el análisis realizado en el seno de la Comisión Permanente de Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad. En particular:

- **PRIMERA.**- ¿En base o bajo qué criterios no se ha solicitado impacto medioambiental de los proyectos Miami Beach – Exp. PA 64/343, La Malagueta Exp. PA 61/342, SICSU PA 61/329?.
- **SEGUNDA.**- ¿Qué criterios técnicos se han utilizado para no considerar el aumento del suelo de la playa, en alguno de los proyectos que alcanza a triplicarlo, para no considerar esto motivo de análisis? ¿Se ha evaluado el impacto sobre el restante de la costa y el impacto que el mismo puede tener en los usuarios? ¿Por qué no consta ninguna referencia de ello en los proyectos de licencia de obras presentados, máxime cuando uno de los indicados consta de licencia?
- **TERCERA.**- Debido a gran ocupación que van a llevar acabo por parte de estos negocios ¿se han contemplado obras complementarias de acceso a la playa? ¿Se ha analizado el impacto en las inmediaciones tanto por emisión de ruido como de humos? ¿La afección a los usuarios de la ocupación extraordinaria en la playa así como la afección de los usuarios en la zona?
- **CUARTO.**- Por último, y en particular siendo esta cuestión de especial interés, ¿existe real intención y proyecto para la supresión o reubicación del punto de acceso a mayores o movilidad reducida, ubicado al inicio del paseo marítimo como temen los residentes en la zona? Si hay proyecto de reubicación, ¿en qué lugar se pretende reubicar?"

La Sra. Presidenta propone unificar el debate de los puntos nº 9 y nº 10 del orden del día, por la similitud del tema.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

PUNTO Nº 9.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA RELATIVA A GRANDES INFRAESTRUCTURAS Y SU IMPACTO EN LA INUNDABILIDAD.-

PUNTO Nº 10.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA, RELATIVA A LOS MAPAS DE INUNDABILIDAD, ESTUDIOS Y REVISIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS, PLANES DE RIESGO ANTE INUNDACIONES Y REFUERZO DE LOS SERVICIOS DE EMERGENCIAS Y BOMBEROS.-

Estos puntos se encuentran en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4929963f901932518eaec01be?startAt=5209.0&endsAt=8005.0>

Sobre el punto nº 9 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 11 de noviembre de 2024, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Desgraciadamente, diferentes episodios y desgracias acontecidas en nuestro entorno nos devuelven a la realidad y nos ponen frente a un espejo que evalúa si estamos acertando en la gestión frente a lo que se nos viene y que debería ser lo más importante.

En Málaga, tras lo ocurrido con los temporales en la Comunidad Valenciana, nos preguntamos si estamos preparados para encajar fenómenos meteorológicos tan adversos que lamentablemente son cada vez más recurrentes y que impactan directamente sobre la vida de las personas. También debemos valorar si tenemos planificado recorrer la senda que nos daría garantías sobre estos episodios en lugar de agravarlos.

En nuestra ciudad contamos con diversos puntos negros relacionados con esta situación que están a la espera de inversiones por parte de todo tipo de administraciones que hay que priorizar y acometer cuanto antes, especialmente en los ríos Campanillas y Guadalhorce, así como en los arroyos del Este que, ni siquiera, tienen planteada ninguna actuación de envergadura.

Del mismo modo, algunos plantean actuaciones futuras que no despejan dudas y que más bien supondrían asumir un riesgo completamente innecesario.

Una de las principales iniciativas necesarias aborda obras sobre el río Campanillas que ya protagonizó importantes inundaciones en enero del año 2020. Las actuaciones para su encauzamiento fueron valoradas en 65 millones de euros, aunque la Junta de Andalucía ya ha calificado esta valoración como obsoleta. Ahora, la Junta ha optado por hacer la intervención por fases, asumiendo el ente autonómico una parte del encauzamiento aguas arriba y dejando a la iniciativa privada otra parte ya que permitirá que ésta desarrolle 7.000 viviendas.

Es cierto que esta actuación también serviría también para suavizar el drama habitacional que atravesamos en la ciudad puesto que permitiría la construcción de 4.000 VPO, el 56% del total, muy por encima del habitual 30%.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Sin embargo, con este nuevo procedimiento ni siquiera conocemos las conclusiones de los estudios necesarios, que ahora más que nunca deben dar certezas.

Por su parte, este ayuntamiento sí que ha acometido obras en el entorno, especialmente en calle Adonis y Cristobalina Fernández para reforzar la seguridad y destinadas a acometer correcciones para el encauzamiento del agua del arroyo Pilonos. Desgraciadamente, las actuaciones en la red de recogida de aguas en calle Adonis llevan semanas paralizadas.

Con todo esto, aún parece lejano la posibilidad de despejar de nuestra mente la peligrosidad de este río en caso de avenidas.

Sobre el cauce del río Guadalhorce, el Gobierno de España ya trabaja en una actuación que garantizaría un caudal de 4160 m³/s y que beneficiaría a 14.000 vecinos del entorno. Las actuaciones previstas, y que cuentan con un presupuesto de más de 36 millones de euros, consisten en el aumento de la capacidad de desagüe de los puentes de la MA-21, la eliminación de la rotonda de la margen izquierda, la prolongación de los muros existentes del encauzamiento, actuaciones sobre los barrancos y estudios sobre el trazado de la conducción de la EDAR, entre otras.

Recientemente el ayuntamiento formalizó el contrato para la redacción del proyecto de rehabilitación del puente de la carretera MA-21 sobre el río Guadalhorce con un plazo de 6 meses, paso necesario.

Además, somos conscientes de que se trabaja en un convenio entre las tres principales administraciones para sacar adelante estas obras.

Sorprendentemente los cursos de los arroyos del distrito Este no contemplan actuaciones de envergadura. Arroyos como Pilonos, Jaboneros o Gálica protagonizan año tras año las conocidas como inundaciones relámpago, avenidas súbitas muy rápidas que sorprenden a la población y suponen un elevado riesgo.

Esto responde a su configuración geológica, con cuencas pequeñas muy cerca de la costa y con elevadas pendientes, pero también al modelo de urbanización que en lugar de repoblar sus cabeceras para bajar su caudal y permitir la infiltración, ha urbanizado y asfaltado sus recorridos. Los expertos apuntan al símil de cerrar las alcantarillas de las zonas inundables.

Pues, frente a todo pronóstico, estos cauces aún cuentan con accesos a través del propio arroyo, como en calle Ramos Carrión, o desembocaduras sin protecciones como en calle Practicante Pedro Román.

La situación acontecida también nos hace valorar las actuaciones y planteamientos futuros en la ciudad de Málaga porque lejos de suavizar esta situación podrían venir a agravarla aún más.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

La construcción de una obra de inmensa envergadura para establecer una estación depuradora en la Vega de Mestanza, obviando el estudio de alternativas que apuntaba a ubicaciones que entrañaban menor riesgo y presupuesto, y acabando con miles de árboles y plantaciones que sirven de protección nos parece un error que a día de hoy es corregible.

Por otro lado, la probabilidad de embovedar el río Guadalmedina bajo el calificativo de puentes plaza cada vez despierta más recelos entre los expertos. La reducción del caudal de seguridad permitida recientemente por la Junta de Andalucía, que ha pasado de los 600m³ a 460 por segundo, en base a la capacidad de retención por menores lluvias de la Presa del Limonero no convence. De hecho, señalan que la evidencia demuestra lo contrario, las inundaciones son mayores tras precipitaciones menores. Dicen que no es comprensible que hayan bajado los requisitos aquí en contra de lo que hacen en Europa y de lo que marca la evidencia. Hay que ser más prudentes en lugares donde se ha demostrado que las lluvias llegan a ser torrenciales y donde su entorno se caracteriza por estar repleto de barrancos que vierten aguas sobre una población de más de 700.000 habitantes. Aquí los caudales tienen capacidad de levantar gran cantidad de fango y otros materiales que bloquean sistemas de encauzamiento produciendo inundaciones en otros lugares no previstos, más si cabe si escasamente tiene vías de escape porque los presuntos puentes plazas apenas tienen vanos y huecos por los que desaguar.

Así que proyectos como los puentes plazas en el Guadalmedina, incluso el asociado interesadamente a la reforma de La Rosaleda, nos parece que están muy alejados de lo que esta ciudad necesita para enterrar la sombra de las inundaciones que desgraciadamente ya hemos vivido y que no queremos tener que revivir.

Por todo ello, desde el Grupo Municipal Socialista proponemos los siguientes

ACUERDOS

UNO.- *La Comisión de Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad insta a todas las administraciones a priorizar las actuaciones pendientes destinadas a reducir los riesgos de inundabilidad en la ciudad de Málaga.*

DOS.- *La Comisión de Pleno insta a la Junta de Andalucía a declarar las obras sobre el río Campanillas de interés autonómico y a presupuestar la financiación necesaria para iniciar urgentemente las obras para su encauzamiento.*

TRES.- *La Comisión de Pleno insta a las administraciones competentes a elaborar y firmar el convenio que posibilite acometer y finalizar de forma urgente las obras sobre el río Guadalhorce. Del mismo modo, insta a las mismas a las reservas presupuestarias oportunas.*

CUATRO.- *La Comisión de Pleno insta al Ayuntamiento de Málaga a estudiar medidas y plantear actuaciones que reduzcan los riesgos de inundación de los arroyos del Este y a acometer de forma inmediata actuaciones que mejoren su encauzamiento.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

***CINCO.-** La Comisión de Pleno insta al Ayuntamiento de Málaga a no promover desarrollos urbanísticos al Norte de la Ronda Este y a reforestar la zona.*

***SEIS.-** La Comisión de Pleno insta a la Junta de Andalucía a desistir del proyecto de EDAR en la Vega de Mestanza y optar por una ubicación alternativa.*

***SIETE.-** La Comisión de Pleno insta al Ayuntamiento de Málaga a abandonar su idea de "puentes plaza" y a apostar por proyectos de regeneración que reduzcan la posibilidad de avenidas y desbordes del río Guadalmedina.*

***OCHO.-** La Comisión de Pleno insta al Ayuntamiento de Málaga a que modifique la incipiente idea de reforma de La Rosaleda para que no afecte al cauce del río Guadalmedina."*

Respecto a la redacción del texto de los Acuerdos inicialmente propuestos, en el transcurso de la sesión, por el Grupo Municipal Popular se formularon **enmiendas de modificación a los acuerdos Dos, Tres y Cuatro** siendo aceptadas por el Grupo proponente de la Moción las correspondientes al **acuerdo Cuatro**, quedando por tanto la redacción de dicho acuerdo con la enmienda aceptada del siguiente tenor:

***"CUATRO.-** La Comisión de Pleno insta al Ayuntamiento de Málaga a continuar estudiando medidas y plantear actuaciones que reduzcan los riesgos de inundación de los arroyos del Este y a acometer de forma inmediata actuaciones que mejoren su encauzamiento."*

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno procedió a la **votación separada** de los acuerdos incluidos en la Moción, con la enmienda aceptada, obteniéndose los siguientes resultados:

- Acuerdo Uno.- Dictaminado **favorablemente** por unanimidad de los miembros de la Comisión.
- Acuerdos Dos, Tres y Seis.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (5)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (6)** de los representantes del Grupo Municipal Popular.
- Acuerdo Cuatro.- Dictaminado **favorablemente** con los votos **a favor (10)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (5), del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y el voto **en contra (1)** del Grupo Municipal Popular (Sra. Hernández Méndez).

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

- Acuerdos Cinco, Siete y Ocho.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los votos **en contra (7)** de los representantes del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1),

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

1º.- La Comisión de Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad insta a todas las administraciones a priorizar las actuaciones pendientes destinadas a reducir los riesgos de inundabilidad en la ciudad de Málaga.

2º.- La Comisión de Pleno insta al Ayuntamiento de Málaga a continuar estudiando medidas y plantear actuaciones que reduzcan los riesgos de inundación de los arroyos del Este y a acometer de forma inmediata actuaciones que mejoren su encauzamiento.”

Sobre el punto nº 10 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 11 de noviembre de 2024, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Málaga es una ciudad que, históricamente, ha sufrido inundaciones por lluvias torrenciales, desbordamientos y graves avenidas de agua. No es algo que sea nuevo, pero parece que se olvida pronto o se le da poca importancia, porque pasada la lluvia parece que no se adoptan medidas preventivas y correctoras suficientes y volvemos a una normalidad donde priman los grandes intereses económicos y la especulación urbanística por encima de prevenir riesgos y de la seguridad de las personas.

Por hacer un repaso a las inundaciones más recientes de Málaga, debemos recordar que en Málaga capital ha sufrido inundaciones graves en 1989, 2012, 2016, 2018, 2020 y ahora 2024. Se trata de fuertes inundaciones con víctimas, que se han revido con el paso de la Dana que ha hecho estragos, ha provocado muchos daños y un fallecido en nuestra ciudad a consecuencia de la misma, aunque la Junta haya atribuido ese fallecimiento a otro municipio y haya minimizado los daños en nuestra ciudad. Estas catástrofes climáticas de fuertes tormentas, riadas e inundaciones se producen cada vez con más frecuencia y sin cada vez más fuertes y graves.

En noviembre de 1989 cayeron 150 litros por metro cuadrado en una hora y media en la capital, menos que lo que ha caído en Valencia y otras zonas, pero fue una de las mayores tragedias vividas en la historia reciente de Málaga, quedando la capital sumida en el más absoluto caos, se desbordaron todos los ríos, los arroyos, las acequias y vías, con resultado de ocho personas fallecidas en distintos días y con un destrozo que produjo cuantiosos daños materiales. Las lluvias se prolongaron más de una semana. El río Guadalmedina estuvo a punto de desbordarse y varias personas tuvieron que ser rescatadas por la crecida del mismo.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

En noviembre de 2012, otra impresionante tromba de agua, en la que cayeron algo más de 100 litros por metro cuadrado dos horas seguidas sobre la capital, sumió a Málaga otra vez en el más absoluto caos y dejó cuantiosos daños materiales. Los servicios de emergencia recibieron 1.500 llamadas en pocas horas, se desbordaron ríos y arroyos, se inundaron las calles, aunque milagrosamente no se produjeron víctimas mortales. Dos personas tuvieron que ser rescatadas del Guadalmedina al sorprenderles la crecida del cauce. La subida del caudal de arroyos y ríos fue el peor enemigo, se desbordaron el río Guadalhorce y río Campanillas y numerosos arroyos, como los arroyos de la Caleta y Toquero que se desbordaron a la altura de El Limonar.

En diciembre de 2016 se volvieron a producir lluvias torrenciales de cerca de 150 litros por metro cuadrado y desbordamientos que afectaron a la zona del río Guadalhorce y río Campanillas, con resultado de una persona fallecida y decenas de personas rescatadas, ocho carreteras cortadas y más de 800 incidencias. En octubre de 2018 volvieron a producirse lluvias torrenciales y desbordamientos que afectaron principalmente al interior de la provincia y zona occidental, que como las anteriores afectaron a Málaga capital en la zona del Guadalhorce y río Campanillas.

En enero de 2020, la Dana denominada como Gloria, produjo otro episodio de grandes lluvias que produjo estragos en nuestra ciudad, el desbordamiento del río Campanillas, zona de Málaga que se llevó la peor parte y fue la zona cero de la Dana, que dejó varios heridos, cientos de personas afectadas, viviendas y garajes anegados y coches arrastrados por la riada, con millones de euros de pérdidas económicas.

Y por último, llegado a la Dana que, desprovista esta vez de nombre, azotó nuestra ciudad el 28 y sobre todo el 29 de octubre de 2024, volviendo a afectar principalmente y con gran intensidad a la zona del río Guadalhorce y río Campanillas, que han vuelto a ser otra vez la "zona cero" de la riada e inundaciones, además de los peligrosos arroyos de la zona este, con una persona fallecida residente en la capital a consecuencia de la Dana, aunque a pesar de la gravedad de las inundaciones por el paso de la Dana en nuestra ciudad, estas hayan pasado más inadvertidas que en otros sitios y las personas afectadas se sientan más olvidadas que en otros municipios.

El alcalde de Málaga y su equipo ha anunciado que iban a encargar un estudio para analizar qué pasaría si cayeran lluvias torrenciales similares a las de Valencia en Málaga, suponemos que complementario a todos los estudios que ya existen (tanto académicos como de organismos oficiales) y para incorporarlo a los actuales mapas de inundabilidad, mapas de zonas de riesgo, planes de emergencia y al planeamiento urbanístico. Existen numerosos informes oficiales y públicos, estudios académicos, y mapas cartográficos para saber cuáles serían consecuencias de lluvias torrenciales y precipitaciones de distinta intensidad en una determinada zona de Málaga.

Las demarcaciones hidrográficas disponen de estudios y simulaciones con la graduación de la intensidad de las precipitaciones. De igual modo, la Ley del Suelo y la normativa urbanística incorpora en su articulado una regulación de la ordenación del territorio y el impacto en las zonas inundables. También, desde 2007, está vigente una directiva europea sobre evaluación y gestión de riesgos de inundaciones. Asimismo el Observatorio del Medio Ambiente Urbano (OMAU) redactó en 2019 el Plan del Clima 2050 "Alicia" que incluía también mapas de peligrosidad y riesgo de inundaciones.

A efectos urbanísticos, disponemos del Plan general de Ordenación Urbana (PGOU) de 2011 vigente, que cuenta con los estudios hidrológicos preceptivos para su aprobación, así como con el



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Plan de Ordenación del Territorio de la Ordenación Urbana de Málaga (POTA) de la Junta de Andalucía. De igual forma, se aprobaron los mapas de inundabilidad de la Junta de Andalucía, contra los que el equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga alegaron en 2021 al considerarlos demasiado restrictivos. En 2022, se renovó también, el plan de Gestión de Riesgos de Inundación en las Cuencas Mediterráneas Andaluza (Demarcación dependiente de la Junta de Andalucía) que tiene validez hasta 2027. En materia de Seguridad, además del Plan de Emergencia Municipal de Málaga (PEM-2017), disponemos del Plan de Actuación Local por inundaciones en el Término Municipal de Málaga (2017), con las actuaciones y los protocolos de los servicios de emergencias, seguridad, protección civil y bomberos.

Teniendo en cuenta las afecciones por fuertes lluvias torrenciales en las inundaciones que se han producido en los últimos años en el término municipal de Málaga, que hemos descrito en la primera parte de la moción, y los distintos mapas y estudios de inundabilidad y mapas de riesgo de inundaciones, que hemos enumerado y descrito después, se pueden observar que en Málaga capital existen varias zonas con evidente riesgo, como son áreas bajas y desembocaduras de ríos y arroyos, como el río Guadalhorce, Toquero, Gálica y Jaboneros. La expansión urbana sin planificación y la construcción de infraestructuras en áreas inundables, como podría ser por ejemplo a EDAR de la Vega de Mestanza, incrementan la vulnerabilidad ante estos fenómenos, exponiendo a la ciudad a posibles episodios de inundaciones graves, como las que han ocurrido recientemente en otras zonas del Mediterráneo.

Si superponemos las zonas afectadas por fuertes lluvias e inundaciones en Málaga en los últimos años, con los mapas y estudios de riesgos de inundaciones, y los planes urbanísticos futuros aprobados e incorporados al planeamiento urbanístico en términos de unidades de ejecución previstas, podemos llegar a las siguientes conclusiones: existen varios focos bien definidos de zonas de riesgo, una gran zona que es el río Guadalhorce y su entorno; en el río Campanillas y su zona de influencia (distritos de Churriana y Campanillas); algunas zonas de la Carretera de Cádiz; así como los arroyos de la zona este de la ciudad, como el arroyo Toquero, el Gálica o el Jaboneros; a lo que habría que añadir el Guadalmedina, según expertos y estudios académicos de la UMA, teniendo en cuenta los caudales de avenida y los planes de urbanísticos previstos (Plan Especial del Guadalmedina) en los que se contemplan varias actuaciones como un semí embovedamiento a través de grandes puentes plaza o el soterramiento del tráfico con túneles subterráneos en las vías urbanas que se encuentran a ambos lados del río, lo que incrementa el riesgo y peligrosidad.

En el caso del Guadalmedina entendemos que hay que ser los más estrictos posibles respecto a su seguridad, no caben cálculos de los caudales de avenida cuestionables y expresamente realizados para posibilitar obras de embovedamiento y de soterramiento del tráfico con túneles subterráneos a ambos lados, por lo que suponen de incrementos de los riesgos y peligrosidad, llenando de más hormigón y más obstáculos nuestro río. La Junta de Andalucía ya ha reducido, de los 600 metros cúbicos por segundo a los 460 metros cúbicos por segundo, los requisitos de seguridad, cuando situaciones de grandes lluvias torrenciales e inundaciones se están produciendo, como hemos visto y explicado, cada vez con más y las mismas son cada vez más graves, lo que implica mayor riesgo.

Es decir, que las trombas de agua causan mayores destrozos de lo que los modelos estiman. No es comprensible que en el Guadalmedina hayan bajado los requisitos, cuando lo que hacen en toda Europa y lo que dice la evidencia en el entorno, es ir más hacia el lado de la seguridad, ser más exigente y ser muy prudente a la hora de hacer actuaciones en un lugar donde

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

las lluvias ya han demostrado ser torrenciales. El río Guadalmedina, ante un pico torrencial como el de Valencia, y más con las actuaciones previstas de añadir más hormigón y embovedamiento, tendría graves consecuencias porque su entorno son auténticos barrancos que vierten agua contra una población de casi 700.000 habitantes. Hay que tener en cuenta tanto los caudales líquidos como los caudales sólidos: capacidad de arrastre de troncos, lodos, fangos, piedras o coches que pueda arrastrar por el cauce, y que cambia en gran medida el comportamiento del mismo y la atención que se le debe prestar.

En ese sentido, para proyectar una acometida en el Guadalmedina habría que establecer modelos de seguridad mayores, porque cuando se modeliza se hace con agua limpia. Después lo que ocurre en la realidad es distinto. En Valencia, por ejemplo ha sido una riada de automóviles que han servido de arietes contra las casas. No es solo el Guadalmedina aguas arriba de la presa, el tema es que aguas abajo hay 23 km cuadrados de cuencas que no están reguladas, arroyos que vienen a desembocar debajo de la presa. No hay que seguir subestimando al río, el Guadalmedina es un río peligroso y hay que tratarlo como tal, con actuaciones blandas, que faciliten evacuación del agua, así como su drenaje y su absorción, con actuaciones de reforestación, en su cauce alto, y renaturalización, que no supongan obstáculos ni impedimentos para que evacúe lo más rápido posible.

En Málaga existen fundamentalmente dos sistemas hidrográficos, uno que sería en forma de árbol, o dendrítico, que serían el Guadalhorce o el Guadalmedina, donde la cuenca se comporta como un árbol que al final toda el agua sale por un trozo del tronco, que en este caso el tronco sería en Guadalmedina o el Guadalhorce. Y otro que se trata de un sistema en peine, que son toda una serie de arroyos que tienen mucho menos tamaño, son más cortos, pero que salvan unos desniveles extraordinarios y que son como si fuesen barrancos. Entre estos están el arroyo de los Pílonos, el arroyo Jaboneros, Gálica, Toquero, el Granadilla, y otros. De esta manera, si se produce una tromba de agua, y dado que encima la litología de esa zona es no acuífera, ya que son piritas y pizarras que no absorben el agua, rápidamente se genera una riada o avenida. La avenida o riada activa el barranco, y a partir de ahí se convierte en algo extremadamente peligroso y que supone un riesgo muy elevado.

El problema viene o se incrementa cuando, además, en algunas zonas nos encontramos con un urbanismo caótico o actuaciones que representan obstáculos al agua, o planes urbanísticos previstos, por ejemplo, en la zona oeste, noroeste o la zona este de la ciudad, donde hay prevista miles de unidades de ejecución de planes urbanísticos previstos en zonas peligrosas, como pueden representar algunos de los planes de futuros desarrollos en Churriana, Campanillas o Carretera de Cádiz o en la zona este con las urbanizaciones previstas por encima de la ronda de circunvalación o en el Monte de San Antón. Por lo que sería conveniente que los informes incluyan los estudios hidrogeomorfológicos de las cuencas y de los planes urbanísticos.

Según expertos y estudios académicos de la Universidad de Málaga (UMA) una de las principales problemáticas en la delimitación de áreas inundables por parte de la administración procede del hecho de que los modelos hidrológico-hidráulicos y las cartografías preventivas oficiales derivadas de ellos no se ajustan bien a las láminas de inundación y peligrosidad reales, normalmente minusvalorándolas, ya que no se tiene en consideración acciones antrópicas indirectas; o no se consideran alteraciones del flujo de inundación por los circuitos artificiales de la trama urbana; o particularidades de la peligrosidad de inundación en entornos mediterráneos (activación paralela y la sinérgica de peligros asociados; o las condiciones mediterráneas en la modelización).



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

En términos analíticos comparativos, de Málaga en relación con Valencia, este se ha dado una circunstancia que la temperatura del Mediterráneo es inusualmente cálida, que es el origen de todo, por lo que nos hemos encontrado con un exceso de radiación, exceso de temperatura, exceso de evaporación y una zona inusualmente cálida. Ante esto, se produce una situación de inversión térmica, como consecuencia de una depresión aislada en los niveles altos, lo que antes se dominaba gota fría. Esto mismo, como ha sucedido en Valencia, podría suceder en Málaga, en el Guadalhorce y las otras zonas de Málaga capital que ya se señalan como de riesgo y peligrosas.

En ese sentido, teniendo en cuenta todo lo anterior, es muy necesario revisar, actualizar y mejorar, en materia de seguridad, los planes de riesgo ante inundaciones del Ayuntamiento de Málaga y proceder a un refuerzo de los servicios de emergencia, bomberos y protección civil de la ciudad de Málaga. Hemos sido alertados, por parte de profesionales del servicio de Bomberos, del desmantelamiento del Grupo de Rescate Especial y Salvamento (GRES) y también de la precaria situación de la Unidad Médica de Emergencias del Servicio de Bomberos del Ayuntamiento de Málaga.

De igual forma, nos parece incomprensible que siga cerrado y no haya estado operativo nunca desde su construcción, el Parque de Bomberos de Campanillas y que no se refuercen todos los parques y subparques de Bomberos de nuestra ciudad.

Los profesionales del Servicio de Bomberos llevan años reclamando más medios humanos y materiales para reforzar este servicio público fundamental para la seguridad y ante posibles catástrofes y emergencias. Por último, hemos recibido las quejas, respecto a que el día 29 de octubre, con alerta roja y el plan de emergencias activado, se mantuviera un simulacro de terremoto y no se suspendiera para tener toda la atención puesta en las emergencias en Málaga con motivo de la Dana.

En la comunidad científica y académica, existe un gran consenso y unanimidad en que detrás de estos temporales está los efectos del cambio climático. Mientras vemos como este fenómeno avanza, tampoco encontramos soluciones y el impuso necesario en ese sentido por parte del gobierno local. Esta es la incongruencia de un equipo de gobierno que no es capaz de actuar de manera proactiva, y que solo actúa de manera reactiva. Por ello, consideramos que se tiene que impulsar la puesta en marcha de las actuaciones contempladas en el Plan Alicia Contra el Cambio Climático y todos los planes de actuación vigentes que cuentan con el desarrollo de medidas concretas enumerados en la exposición de motivos de la presente moción.

En atención a todo lo anterior, proponemos para su aprobación los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga y a la Junta de Andalucía, cada uno en el ámbito de sus competencias, a que se revisen y actualicen los mapas de inundabilidad, y en ese sentido se realicen los estudios e informes necesarios, de forma complementaria a otros que ya existen, para incorporarlos al planeamiento urbanístico.

SEGUNDO.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga a que se realicen estudios hidrogeomorfológicos de las cuencas de los ríos de Málaga capital y de los planes urbanísticos previstos en zonas de riesgo, como en la zona oeste (Guadalhorce), noroeste (río

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Campanillas), centro-norte (río Guadalmedina) o la zona este de la ciudad (arroyos), donde hay previstas miles de unidades de ejecución de planes urbanísticos previstos en zonas peligrosas

TERCERO.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga y a la Junta de Andalucía, cada uno en el ámbito de sus competencias, a establecer en el río Guadalmedina modelos de seguridad mayores de los actuales, aplicando el principio de precaución antes posibles riesgos, descartando actuaciones que incrementan su peligrosidad como las previstas en el Plan Especial del Guadalmedina, como el semi embovedamiento con puentes plaza o la creación de grandes túneles para soterrar el tráfico, frente a actuaciones blandas que reducirían su peligrosidad, que faciliten la evacuación del agua, así como su drenaje y su absorción, con actuaciones para su reforestación, en su cauce alto, y su renaturalización, que no supongan obstáculos ni impedimentos para que el río evacúe el agua lo más rápido posible.

CUARTO.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga y a la Junta de Andalucía, cada uno en el ámbito de sus competencias, con el apoyo y el aporte económico del gobierno central, a que se realicen las inversiones que sean necesarias para mejorar la seguridad y minimizar los riesgos ante fuertes lluvias e inundaciones, así como para desarrollar también las inversiones para la ejecución de las medidas correctoras oportunas respecto a los mapas de inundabilidad.

QUINTO.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga a que se revise y actualice el Plan de Emergencia Municipal de Málaga (PEM-2017) y el Plan de Actuación Local por inundaciones en el Término Municipal de Málaga (2017), así como los protocolos de los servicios de Emergencias, Protección civil y Bomberos.

SEXTO.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga a reactivar el Grupo de Rescate Especial y Salvamento (GRES) y fortalecer la Unidad Médica de Emergencias del Servicio de Bomberos, así a la apertura del Parque de Bomberos de Campanillas y refuerzo de los medios humanos y materiales de todos los parques y subparques de bomberos y del servicio de Bomberos en general.

SÉPTIMO.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga a la puesta en marcha de acciones divulgativas y de sensibilización entre la vecindad sobre las medidas contenidas en todos los planes de emergencia municipales y la publicación de una guía informativa divulgativa resumida sobre esta materia.

OCTAVO.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga a la puesta en marcha de las actuaciones contempladas en el Plan Alicia Contra el Cambio Climático y todos los planes de actuación vigentes que cuentan con el desarrollo de medidas concretas enumerados en la exposición de motivos de la presente moción."

Respecto a la redacción del texto de los Acuerdos inicialmente propuestos, en el transcurso de la sesión, por el Grupo Municipal Popular se formularon **enmiendas de modificación a los acuerdos 1º, 2º, 5º, 6º, 7º y 8º** siendo aceptadas por el Grupo proponente de la Moción las correspondientes a las **propuestas de acuerdo 1º, 2º, 7º y 8º**, quedando por tanto la redacción de dichos acuerdos con las enmiendas aceptadas del siguiente tenor:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

PRIMERO.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga y a la Junta de Andalucía, cada uno en el ámbito de sus competencias, a que cuando proceda en la siguiente revisión se vuelvan a revisar y actualicen, si así procediese los mapas de inundabilidad, y en ese sentido se realicen los estudios e informes necesarios, de forma complementaria a otros que ya existen, para incorporarlos al planeamiento urbanístico.

SEGUNDO.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga a que se continúen realizando estudios hidrogeomorfológicos de las cuencas de los ríos de Málaga capital y de los planes urbanísticos previstos en zonas de riesgo, como en la zona oeste (Guadalhorce), noroeste (río Campanillas), centro-norte (río Guadalmedina) o la zona este de la ciudad (arroyos), donde hay previstas miles de unidades de ejecución de planes urbanísticos previstos en zonas peligrosas.

SÉPTIMO.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga a seguir trabajando en las acciones divulgativas y de sensibilización entre la vecindad sobre las medidas contenidas en todos los planes de emergencia municipales y la publicación de una guía informativa divulgativa resumida sobre esta materia.

OCTAVO.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga a continuar con la puesta en marcha de las actuaciones contempladas en el Plan Alicia Contra el Cambio Climático y todos los planes de actuación vigentes que cuentan con el desarrollo de medidas concretas enumerados en la exposición de motivos de la presente moción.

La Comisión del Pleno procedió a la **votación separada** de los acuerdos incluidos en la Moción con las enmiendas mencionadas, obteniéndose los siguientes resultados:

- Acuerdos Primero, Segundo y Cuarto.- Dictaminados **favorablemente** por unanimidad de los miembros de la Comisión.
- Acuerdo Tercero.- Dictaminado **desfavorablemente** con los votos **a favor (5)** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (6)** del Grupo Municipal Popular.
- Acuerdos Quinto y Sexto.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), los votos **en contra (6)** del Grupo Municipal Popular y la **abstención (1)** del Grupo Municipal Vox.
- Acuerdo Séptimo.- Dictaminado **favorablemente** con los votos **a favor (10)** del Grupo Municipal Popular (6), del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y la **abstención (1)** del Grupo Municipal Vox.
- Acuerdo Octavo.- Dictaminado **favorablemente** con los votos **a favor (10)** del Grupo Municipal Popular (6), del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y el voto **en contra (1)** del Grupo Municipal Vox.



PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

- 1º. Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga y a la Junta de Andalucía, cada uno en el ámbito de sus competencias, a que cuando proceda en la siguiente revisión se vuelvan a revisar y actualicen, si así procediese los mapas de inundabilidad, y en ese sentido se realicen los estudios e informes necesarios, de forma complementaria a otros que ya existen, para incorporarlos al planeamiento urbanístico.
- 2º. Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga a que se continúen realizando estudios hidrogeomorfológicos de las cuencas de los ríos de Málaga capital y de los planes urbanísticos previstos en zonas de riesgo, como en la zona oeste (Guadalhorce), noroeste (río Campanillas), centro-norte (río Guadalmedina) o la zona este de la ciudad (arroyos), donde hay previstas miles de unidades de ejecución de planes urbanísticos previstos en zonas peligrosas.
- 3º. Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga y a la Junta de Andalucía, cada uno en el ámbito de sus competencias, con el apoyo y el aporte económico del gobierno central, a que se realicen las inversiones que sean necesarias para mejorar la seguridad y minimizar los riesgos ante fuertes lluvias e inundaciones, así como para desarrollar también las inversiones para la ejecución de las medidas correctoras oportunas respecto a los mapas de inundabilidad.
- 4º. Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga a seguir trabajando en las acciones divulgativas y de sensibilización entre la vecindad sobre las medidas contenidas en todos los planes de emergencia municipales y la publicación de una guía informativa divulgativa resumida sobre esta materia.
- 5º. Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga a continuar con la puesta en marcha de las actuaciones contempladas en el Plan Alicia Contra el Cambio Climático y todos los planes de actuación vigentes que cuentan con el desarrollo de medidas concretas enumerados en la exposición de motivos de la presente moción."

III. PREGUNTAS Y COMPARENCIAS. INFORMACIÓN DE LAS DELEGACIONES DE GOBIERNO.

La solicitud de comparencia se debate junto con el punto nº 8 del orden del día, por la similitud del tema a tratar.



IV.- TRÁMITE DE URGENCIA.

PUNTO Nº U.1.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIA DEL PGOU-2011. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.-

Acordada por unanimidad la urgencia del asunto referenciado, las intervenciones producidas durante su tratamiento se encuentran disponibles en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4929963f901932518eaec01be?startAt=8005.0&endsAt=10403.0>

Sobre este punto urgente n.º 1 y conforme a lo acordado, se redactó el siguiente DICTAMEN:

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno, tras declarar la urgencia de este punto, conoció la Propuesta referenciada de 15 de noviembre de 2024 (CSV: B4o81u8w1G4PoTsCoUJLwA==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/B4o81u8w1G4PoTsCoUJLwA==>

Resulta que con fecha 15 de noviembre de 2024 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:

“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 consistente en la siguiente propuesta de aprobación inicial de la Modificación de la Normativa del PGOU-2011. Disposición Adicional 3ª Viviendas de Uso Turístico.**

Objeto

La presente Modificación de Elementos del PGOU-2011 se circunscribe al ámbito normativo del Plan General, concretamente la incorporación de una Disposición Adicional 3ª al PGOU-2011 vigente para limitar, por razones de interés público, la implantación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas por presentar una alta densidad de este tipo de viviendas, especialmente en barrios del Centro Histórico y su entorno, que han sufrido una importante disminución del parque residencial debido a la conversión de viviendas tradicionales en alojamientos turísticos.

A estos efectos se delimitan las siguientes zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga:

- a) *Zona 1 / Zona de decrecimiento: se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 8% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR superior al 8%.
En los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

- La Zona de decrecimiento la componen un total de 43 barrios.*
- b) *Zona 2 / Zona de crecimiento acotado: zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA igual o superior al 4,53% (media municipal) y no superior al 8% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $4,53\% \leq PTRR \leq 8\%$.
En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 8%.
La Zona de crecimiento acotado la componen un total de 32 barrios.*
- c) *Zona 3 / Zona de crecimiento: zona obtenida por la agregación de barrios con una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA inferior al 4,53% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $PTRR < 4,53\%$.
Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT.
La zona de crecimiento la componen los 296 barrios restantes, hasta los 316 barrios municipales que disponen de más de 10 viviendas familiares catastradas.*
- d) *El resto de barrios municipales hasta los 417 determinados por el CEMI no se consideran barrios residenciales y por lo tanto quedan excluidos de la posibilidad de delimitación de la implantación del uso turístico mediante la tipología de VUT.*

La delimitación de barrios a efectos de la presente Disposición se refleja en el plano "Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento.

Las limitaciones propuestas se encuentran suficientemente justificadas y argumentadas en aras a proteger de forma imperiosa el interés general y se fundamentan en criterios claros, objetivos e inequívocos, resultando proporcionadas a la realidad de los hechos analizados.

Antecedentes

1º.- De oficio, por esta Administración municipal se elaboró el documento técnico "Informe impacto vivienda turística" fechado en junio 2024 el que se analiza la incidencia que la vivienda de uso turístico tiene en la ciudad de Málaga. Es a la vista del citado documento que se incoa el presente procedimiento de Modificación puntual del PGOU de Málaga para limitación de VUT.

2º.- Con fecha **13 de septiembre de 2024** se formula consulta previa a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en relación a la no necesidad de tramitar el procedimiento de Evaluación Ambiental en el presente procedimiento.

Emitiéndose informe de la citada Administración que tiene entrada fecha **11 de octubre de 2024** en el que se hace constar que el objeto del presente instrumento no se incardina en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 40 de la Ley 7/2007.

3º.- Con fecha **17 de octubre de 2024** se remite consulta previa a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo, a fin de que dicha Administración se pronuncie con carácter previo a la aprobación inicial, sobre la necesidad de sometimiento, o no, a evaluación de impacto en la salud, todo ello, dentro del trámite de consultas previas a que se refiere el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Con fecha **18 de octubre de 2024** tiene entrada en el Registro Electrónico informe de la citada Administración competente en materia de Salud, en el que se hace constar que la información



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

remitida no es suficiente como para descartar que se puedan generar impactos significativos sobre la salud.

4º.- Con fecha **17 de octubre de 2024** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se propone la aprobación inicial de la "MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas", conforme al documento de fecha OCTUBRE 2024.

5º.- Con fecha **23 de octubre de 2024** se emite informe favorable de la Secretaría General del Pleno, de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, y de acuerdo con Instrucción 1/2024, conjunta de la Secretaría General del Pleno y del Órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local.

6º.- Con fecha **24 de octubre de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación del presente Proyecto de Modificación de la Normativa del PGOU en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de octubre de 2024, y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

Así mismo, se dispuso remitir el expediente a la Sra. Secretaria General del Pleno el Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU a fin de que lo trasladase a la Comisión del Pleno de Accesibilidad, Movilidad, Urbanismo y Vivienda y se abriese un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga.

7º.- Por otra parte, a la vista del escrito de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía de fecha 17 de octubre de 2024 (Apartado 3º de estos Antecedentes), y habida cuenta de lo dispuesto en el artículo 13.5 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se procedió a evacuar una nueva consulta en el procedimiento de cribado, con remisión de documentación consistente en Memoria Resumen de la Actuación, fechada 29 de octubre de 2024.

En respuesta a la mencionada solicitud, con fecha 31 de octubre de 2024 tiene entrada informe emitido por la Administración sectorial, en el que se hace constar que en el presente instrumento se han analizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Concluyéndose que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud.

8º.- Con fecha **4 de noviembre de 2024** se emite Diligencia de la Secretaría General del Pleno haciéndose constar que en el plazo de presentación de enmiendas, comprendido entre los días 25 al 31 de octubre, ambos inclusive, ha entrada en el buzón correspondiente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, enmiendas presentada por los Grupos Municipales PSOE y Con Málaga.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

9º.- Con fecha 8 de noviembre de 2024 se emite nuevo informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística, que da respuesta a las Enmiendas presentadas, con propuesta complementaria de aprobación inicial de la Modificación del PGOU.

Fundamentos Jurídicos**• Requisitos sustanciales o de fondo:**

1.- En relación al marco normativo relativo a las viviendas de uso turístico, señalar que el Estatuto de Autonomía para Andalucía (RCL 2007, 548) atribuye en su artículo 71 a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, incluyendo la ordenación del sector turístico.

En ejercicio de esa competencia, se dictó la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía que contempla como servicios turísticos, entre otros, el alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos, que es el concepto que define a estas viviendas. Estableciéndose que la Consejería competente en materia de turismo ejercerá la ordenación y el control sobre los servicios turísticos desarrollados reglamentariamente, en los términos establecidos en la Ley.

Así, en aplicación de la citada norma, se aprobó el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que tiene por objeto la ordenación de las viviendas de uso turístico concebidas como un servicio de alojamiento turístico. El texto de la citada norma, ha sido modificada por Decreto 31/2024, de 29 de enero, (vigente desde el 22 de febrero) en la que se introducen matizaciones derivadas de los diversos títulos competenciales que convergen en esta materia:

- Por una parte, las competencias autonómicas en materia turística, que se limitan a la ordenación, planificación y promoción del sector turístico; esto es, a las condiciones y requisitos para la prestación de un servicio turístico.

- Y por otra parte, **las competencias en materia de urbanismo** reconociéndose que corresponde a los municipios atribuir los distintos usos del suelo y del patrimonio edificado, incluyendo el uso turístico compatible con las diversas tipologías de suelo, ya sea residencial, terciario u otro.

Señalándose que con esta modificación operada por el Decreto 31/2024 se aclara la cuestión competencial: Que son los instrumentos de planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales las que pueden introducir, en su caso, las correspondientes exigencias sobre el uso compatible o complementario de este tipo de viviendas que sirven de alojamiento turístico, o introducir otro tipo de limitaciones diferentes a las de ordenación turística de conformidad con los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica. Así lo expresa su exposición de motivos: *"Como ha declarado el Tribunal Supremo, no sólo es posible sino que resulta necesario que sean los municipios los que determinen las concretas exigencias territoriales y de compatibilidad urbanística para el desarrollo de esta actividad, como Administración más cercana a la realidad y a quien corresponde el diseño de los espacios, usos y sus equipamientos que conforman su concreto modelo de ciudad, marco esencial de convivencia, en uso y ejercicio de la potestad del planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática. Será la posible limitación establecida por el Ayuntamiento la que habrá de ser sometida a un escrutinio estricto desde la perspectiva de la garantía del mercado y la competencia. Dicho de otra*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

forma, esa necesaria intervención municipal no puede ir dirigida a la exclusión de la normativa europea y nacional que garantiza la libre competencia y prestación de actividades económicas, sino más al contrario, y en términos expresados por la doctrina que vienen sentando los tribunales de justicia, a posibilitar la efectiva conciliación de la lícita actividad económica del alquiler vacacional de corta duración con la organización del régimen interno de la ciudad según sus particulares circunstancias.”

Todo lo cual queda expresado en el art. 2. *Régimen Jurídico establece lo siguiente:*

1. El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y con lo establecido en el presente decreto.

2. Asimismo, las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias.

En particular, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación.

Es decir, permite limitar, motivadamente, la implantación de nuevas viviendas de uso turístico en zonas o áreas saturadas.

El Artículo 6. Requisitos y servicios comunes establece:

1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad:

a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal. La inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía será comunicada con carácter inmediato por la Administración turística a los correspondientes Ayuntamientos.

2.- De acuerdo con lo expuesto, el objeto que se aborda en el presente instrumento no es otro que la ordenación urbanística ceñida al plano estrictamente municipal, que comprende la ordenación pormenorizada de los usos para determinar las condiciones generales a las que atribución de los distintos usos del suelo, incluyendo el uso turístico compatible con las diversas tipologías del suelo, y también en consecuencia, las intensidades del mismo.

Abordándose así desde un punto de vista urbanístico una limitación de las autorizaciones en esta materia; todo ello de forma motivada (como resulta del análisis contenido en la Memoria informativa y de diagnóstico y Memoria de Ordenación del documento que se somete a aprobación) por estimarse necesario a los efectos de una mejor gestión de los intereses municipales y con el objeto de contribuir a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en un aspecto concreto como el que nos ocupa, en los términos previstos en



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

el art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 abril de Bases de Régimen Local y art. art. 9 de Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, todo ello de conformidad con los arts. 137 y 140 CE que reconocen la autonomía municipal para la «gestión de sus intereses»

Haciéndose constar que la presente modificación del PGOU no se opone, no impide ni dificulta el ejercicio de las competencias que corresponden a la Administración Autonómica en materia Turismo, toda vez que la ordenación urbanística que se plantea es coherente con el interés público protegido por la norma autonómica y el principio de intervención mínima centrándose la actuación en una adecuada localización de los usos que para conseguir el fin perseguido.

Habiéndose valorado también que la ordenación que se plantea es la menos restrictiva para los operadores económicos, y es absolutamente proporcionada, dado que no impide la libertad de establecimiento de las empresas, sino que ordena la compatibilidad de usos en ámbitos concretos, ello por razones de interés público municipal que se explicitan en la documentación técnica, y concretamente en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17-10-24 que más abajo se transcribe (*Epígrafe 3. Justificación*). Todo ello de acuerdo con el pronunciamiento del Tribunal de Justicia de la Unión Europea STJUE de 22 de septiembre de 2020 (Gran Sala ECLI:EU:C:2020:743), que al valorar la proporcionalidad de las medidas de autorización previa para las VUT (En el marco de la Directiva 2006/123/CE), razona lo siguiente: *"...un régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos resulta particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido"*

Por otra parte, el Tribunal Supremo también ha delimitado en varios pronunciamientos el alcance de la defensa de la competencia y su incidencia en la actividad que pretende ordenar y regular las viviendas de uso turístico: En la STS 1237/2019 de 24 de septiembre (ECLI:ES:TS:2019:2853,RC 2861/2018) siguiendo lo antes expresado en la STS 1766/2018, de 12 diciembre (ECLI:ES:TS:2018:4384 RC 4959/2017) se pone el acento en la necesidad de justificación de la reglamentación de las viviendas de uso turístico en el respeto a los principios de necesidad y proporcionalidad, así como en la adecuada justificación del objetivo que se pretende conseguir, como es *"salvaguardar intereses públicos referidos, específicamente, a la ordenación urbanística y territorial en relación con el estatuto jurídico de la propiedad urbana, la protección del medio ambiente, la convivencia vecinal y la seguridad pública y la defensa de los consumidores y usuarios"* Realizándose un enfoque similar en relación con los principios de necesidad y proporcionalidad en la STS 1400/2019, de 21 octubre (ECLI:ES:TS:2019:3258,RC 6320/2018) y en la STS 1766/2018, de 12 de diciembre 2018 (rec.4959/2017), entre otras.

En efecto, la jurisprudencia es clara y extensa, así podemos citar además, por su trascendencia, las siguientes: Sentencia STS 1550/2020 de 19 de noviembre² (rec 5958/2019) que

² La STS citada aborda el recurso interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMC), contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Bilbao por el que se llevó a cabo la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

analiza la competencia municipal en el ejercicio de la potestad de planeamiento, para regular la actividad que nos ocupa, argumentando lo siguiente: *“Con las citadas referencias, lo que destacamos es la presencia, y exigencia, de un urbanismo cambiante, que intenta adaptarse a las nuevas circunstancias, realidades y necesidades sociales, urbanísticas y medioambientales, y que, a tal fin utiliza sus instrumentos de modificación para conseguir y alcanzar la inevitable transformación de las ciudades. Y, para tal fin, se encuentran legitimadas -y obligadas- las Administraciones públicas que cuentan con competencia en el ámbito material del urbanismo; una de las actuaciones esenciales -y actuales- de las citadas Administraciones es evitar la desertización de los pueblos y ciudades, vaciadas de habitantes como consecuencia de no haber llevado a cabo, a tiempo, necesarias actuaciones de transformación urbanística que hubieran permitido la viabilidad de dichos lugares. (...) Todo ello nos conduce a confirmar la posibilidad -y la necesidad- de intervención municipal en la materia, en uso y ejercicio de la potestad de planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática, y que, además, se nos presenta como realizada por la Administración más cercana al ciudadano, y articulada con un mayor grado de participación y conocimiento de la concreta realidad local.”*

En similares términos se pronuncia la Sentencia del TS núm. 75/2021 de 26 de enero. RJ 2021/145, en la cual, se manifiesta que la limitación de VUT obedece a objetivos y razones urbanísticas y medio ambientales propias, que la propia Directiva CE considera como “necesidad imperiosa de carácter general”, doctrina que es adoptada por el Tribunal Supremo, tal y como se recoge en Sentencia num. 109/2023 de 31 enero RJ\2023\870:

G) Sobre la doctrina de esta Sala.

Y, por su parte, la STS 75/2021, de 26 de enero (RCA 8090/2019), siguiendo la anterior STS 1.550/2020, de 19 de noviembre (RCA 5958/2019), en línea con la citada STJUE de 22 de septiembre de 2020, dice:

<<Como ya dijimos en nuestra Sentencia de 19 de noviembre de 2020, de reiterada cita, también aquí debemos sostener que “es evidente que nos encontramos ante un supuesto en el que la intervención normativa municipal estaba más que legitimada por cuanto tal intervención ... iba claramente, y sin duda, dirigida a la protección del “derecho a la vivienda”, digna y adecuada, en los términos requeridos por la Constitución española así como al control ---evitando el deterioro--- del denominado, por la Directiva de Servicios, “entorno urbano”.

Se trata, sin duda, de dos conceptos ---los citados--- que habilitan la citada intervención municipal, en uso de la potestad de planeamiento, incluso en el marco de la citada Directiva de Servicios y de la normativa interna española que se ha considerado con infringida, pues tales conceptos permiten, sin duda, entender que nos encontramos ---en supuestos como el de autos--- ante “una razón imperiosa de interés general” que habilitaba, a la Administración local, para someter a las VUT de referencia, a una calificación o régimen de usos urbanística” como la contenida en el Plan impugnado que no se encamina a la exclusión de la normativa europea y la española que la traspone sobre libre prestación de servicios, sino “a posibilitar la efectiva conciliación, de la citada y lícita actividad económica del alquiler vacacional, con la organización del régimen interno de la ciudad, posibilitando la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad y falta de permanencia, al responder a circunstanciales necesidades alojativas”>>.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Las SSTs recogidas en este apartado se ajustan y responden a lo que el auto de admisión dijo sobre "la medida en que los instrumentos de planeamiento -urbanístico- pueden regular las condiciones de acceso y ejercicio de una actividad e, incluso, limitar en un concreto ámbito territorial el ejercicio de actividades previamente legalizadas, referidas concretamente a las viviendas de uso turístico, y la incidencia de esa regulación en el ámbito de la libre prestación de servicios", y nada más hay que añadir en esta sentencia."

En resumen, consideramos indudable que los Ayuntamientos, a través de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana y de la regulación pormenorizada y detallada de los usos del suelo, pueden introducir restricciones urbanísticas en las actividades, siempre claro está, de manera motivada, no arbitraria, y proporcional al objetivo o fin que pretende conseguir, y todo ello sin invadir competencias sectoriales que corresponden a otras Administraciones. Debiendo agregarse que la legitimidad de la regulación que se lleve a cabo en las normas urbanísticas, limitativa de la implantación de usos, debe traer causa del hecho de no imponer una restricción absoluta de un determinado uso, sino sólo limitar su implantación por razones que han de quedar debidamente motivadas en el expediente, regulando asimismo las localizaciones en que sí ha de permitirse.

3.- En relación a la norma 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 (LISTA) el 24 de diciembre de 2021; así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGL), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

Así, concreta el artículo 3.4 de la LISTA, 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 correspondan específicamente a la Comunidad Autónoma. 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, esto es, la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Intermunicipal y de los Planes Especiales con incidencia supralocal.

Debiendo concluirse que la nueva legislación andaluza del suelo atribuye la competencia para la aprobación definitiva del planeamiento general y sus modificaciones a los municipios, con independencia de que las innovaciones afecten a las determinaciones de la ordenación estructural o pormenorizada del PGOU, si bien, la Consejería con competencia en materia de urbanismo deberá emitir informe preceptivo y vinculante en el plazo de tres meses.

Por otra parte, se reconoce en la norma urbanística la vigencia de los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma; lo que implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011).

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Señalándose que en la citada normativa, las viviendas de uso turístico se encuentran contempladas en el art. 6.4.1 Definición de Servicios Terciarios. Clases; así como el art. 6.4.2 Hospedaje.

Artículo 6.4.2. Hospedaje.

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

4.- Concretado el marco jurídico que debemos de tener en cuenta, en el presente procedimiento se plantea una Modificación de Elementos del vigente PGOU, que conforme el art. 86.1 de la LISTA y art. 119 a) del Reglamento General deberá fundamentarse en la **mejora para el bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística**, que se integran dentro de los principios básicos, rectores del urbanismo recogidos en los artículos 1 y 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre que aprueba el Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, entre otros y art.3 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; todo ello sin perjuicio del mandato superior contenido en el art. 47 de la Constitución Española que debe inspirar todo el ordenamiento jurídico. Principios a los que se ajusta la presente innovación que como ha quedado expresado en los apartados anteriores, y como se analiza en el "Informe de Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en la Ciudad de Málaga" así como en la Memoria del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística fechada octubre 2024 e informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **17 de octubre de 2024**, responden al interés general al que la potestad planificadora debe servir en el ejercicio del "ius variandi".

Haciéndose constar que en la documentación que se somete a aprobación, se contienen los elementos objetivos que han sido tenidos en cuenta por la Administración a los efectos de tomar la decisión que se plantea, tratándose de datos precisos de la problemática de la vivienda analizados a partir de fuentes de información de diferentes áreas y Administraciones: Instituto Nacional de Estadística (INE), Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), Registro de Turismo de Andalucía (RTA), Sede electrónica del Catastro; y en el ámbito local, datos obtenidos de áreas municipales con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico y Residencial, como el Organismo Autónomo de Gestión Tributaria (GESTRISAM), el Centro Municipal de Informática del Excmo. Ayuntamiento de Málaga (CEMI) entre otras fuentes objetivas.

5.- La oportunidad y justificación de la innovación propuesta, así como su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas en el informe técnico emitido por el **Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de octubre** del siguiente tenor literal:

1. CONTEXTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA

El Ayuntamiento de Málaga contrató la redacción del documento denominado "Informe Impacto Vivienda Turística", de junio 2024, en el que se analiza de forma completa, rigurosa y pormenorizada

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

la incidencia que la vivienda de uso turístico tiene en la ciudad de Málaga. Los estudios realizados y el análisis comparado de indicadores, arrojaron las siguientes conclusiones:

- Las viviendas de uso turístico (VUT) suponen casi el 75% de las plazas de alojamiento turístico ofertadas y se concentran en cuatro distritos de la ciudad siendo los barrios del distrito centro los que acumulan un 65% de las mismas.*
- Entre los años 2016 y 2024 las VUT se han incrementado sobre todo en aquellos ámbitos analizados que presentan mayor presión turística residencial.*
- Las viviendas de uso turístico tienen una rentabilidad económica sensiblemente superior que el alquiler convencional.*
- Los barrios con mayor presión turística residencial pierden mayor número de personas y hogares o crecen en menor número de estos.*
- Los precios de alquiler son más altos en los barrios que soportan una mayor presencia de VUT.*
- En los ámbitos más tensionados se han superado los niveles de VUT existentes en el periodo previo a la pandemia del Covid-19.*
- La reducción del parque de viviendas vacías hace que las viviendas de uso turístico se implanten en el parque de viviendas principales.*
- Incidencia en el acceso a la vivienda de los vecinos de las áreas estadísticas que soportan un mayor número de viviendas de uso turístico.*

De forma adicional, el Ayuntamiento de Málaga publicó el 07/06/2024 la Instrucción 1/2024 sobre aplicación de la normativa urbanística a las viviendas de uso turístico, que viene a destacar que solo las viviendas que cumplan con lo establecido en el artículo 6.4.2 Hospedaje del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga podrán ser registradas en el Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

La Modificación del PGOU que se propone, tiene como objetivo introducir una disposición adicional (3ª) para limitar el número de licencias otorgadas para VUT en zonas que presentan una alta densidad de este tipo de viviendas, especialmente en barrios del Centro Histórico y su entorno, que han sufrido una importante disminución del parque residencial debido a la conversión de viviendas tradicionales en alojamientos turísticos.

2. DOCUMENTACIÓN

La documentación para aprobación inicial, fechada a Octubre 2024, se compone de los siguientes apartados y documentos:

A. MEMORIA

- 1. FICHA DE LA DOCUMENTACION DEL PGOU QUE SE MODIFICA*
- 2. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO*
- 3. MEMORIA PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN AL PÚBLICO*
- 4. MEMORIA DE ORDENACIÓN*

5. MEMORIA ECONÓMICA
6. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
7. IMPACTO EN LA SALUD

B. NORMATIVA

C. CARTOGRAFÍA

Plano 1 Viviendas Turísticas por barrios (A3)

D. ANEXOS

ANEXO 1: Número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio

ANEXO 2: Informe de Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en la Ciudad de Málaga realizado por el equipo técnico Espacio Común COOP.

ANEXO 3: Informe emitido por la Delegación Territorial en Málaga de la Sostenibilidad y Medioambiente de la Junta de Andalucía a la consulta acerca de la necesidad de sujeción o no a procedimiento evaluación ambiental estratégica.

ANEXO 4: Documentación relativa al trámite de consulta previa de la Evaluación de Impacto en la Salud.

E. RESUMEN EJECUTIVO

Este contenido documental se considera suficiente para la naturaleza, alcance y determinaciones de la Modificación que se propone.

3. JUSTIFICACIÓN

El apartado 2 del artículo 2 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero que regula las viviendas de uso turístico, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA número 24, de 2 de febrero de 2024) establece que:

"(...) los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación".

De esta manera, si bien el Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, el citado artículo aclara la potestad de planeamiento de los Ayuntamientos que, en atribución de sus competencias, están facultados para atribuir los distintos usos del suelo, incluyendo el uso turístico compatible con las diversas tipologías del suelo, y también en consecuencia las intensidades del mismo.

Interés General de la Modificación

Esta modificación, que promueve limitar las Viviendas de Usos Turístico (VUT) se basa en evitar, entre otras cuestiones, lo siguiente:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

- *La pérdida de la identidad de la Ciudad,*
- *la afección que las VUT al derecho a la vivienda,*
- *la inducción a los problemas de convivencia en las comunidades de vecinos,*
- *la despersonalización del servicio y precariedad laboral que ponen en relación tanto la calidad de vida de las personas residentes como las dificultades para el acceso a la vivienda en aquellos ámbitos que están caracterizados por una mayor presencia de VUT.*

Afecciones todas ellas que exigen su inmediata corrección por razones de imperiosa necesidad por cuanto está afectando, de manera urgente, al interés general de la Ciudad y requieren la pronta actuación de la Administración sin perjuicio del establecimiento de un equilibrio entre el ejercicio de esta legítima actividad económica (VUT) y la garantía del derecho a una vivienda digna en el marco de una ciudad sostenible.

4. DETERMINACIONES

Se propone añadir a la normativa urbanística del vigente PGOU2011 una nueva Disposición Adicional del siguiente tenor literal:

Disposición Adicional Tercera. Limitación de VUT en zonas saturadas

Entendiéndose por Vivienda de uso Turístico lo establecido en el artículo primero del Decreto 28/2016, de 2 de febrero que regula las viviendas de uso turístico, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA número 24, de 2 de febrero de 2024):

- 1. Se establece el número máximo de viviendas VUT MAX (ver apartado 3. Definiciones) a autorizar en cada barrio como el procedente de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares disponibles en el mismo.
Dicho número natural, ha sido obtenido mediante el redondeo más próximo a la aplicación de la proporción del 8% sobre las viviendas familiares VF disponibles en cada barrio, calculado a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial V del Catastro Inmobiliario, y quedan cuantificadas en la tabla que se adjunta como **anexo 01**. Si observamos el acumulativo de indicadores que han sido analizados podemos observar cómo los extremos de las métricas y sus entornos inmediatos se concentran en aquellos ámbitos que han sido definidos con una PTRR (ver apartado 3. Definiciones) superior al 8%, lo cual motiva que sea esta proporción la que marque el límite máximo de VUT por zonas.*
- 2. De conformidad con la limitación expuesta, sólo en aquellos barrios donde no se haya agotado el número máximo de viviendas de uso turístico establecidas, podrán otorgarse nuevas autorizaciones VUT AUT (ver apartado 3. Definiciones), hasta alcanzar el límite de VUT MAX previsto. Por el contrario, en aquellos barrios donde se haya llegado al límite de VUT MAX, o este haya sido sobrepasado, no podrá otorgarse ninguna autorización nueva para esta modalidad de alojamiento turístico.*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

A efectos de lo anterior, se delimitan las siguientes zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga en función del porcentaje de VUT REG (ver apartado 3. Definiciones), en el RTA:

e) Zona 1 / Zona de decrecimiento: se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 8% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR superior al 8%.

En los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.

La Zona de decrecimiento la componen un total de 43 barrios.

f) Zona 2 / Zona de crecimiento acotado: zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA igual o superior al 4,53% (media municipal) y no superior al 8% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $4,53\% \leq \text{PTRR} \leq 8\%$.

En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 8%.

La Zona de crecimiento acotado la componen un total de 32 barrios.

g) Zona 3 / Zona de crecimiento: zona obtenida por la agregación de barrios con una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA inferior al 4,53% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $\text{PTRR} < 4,53\%$.

Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT.

La zona de crecimiento la componen los 296 barrios restantes, hasta los 316 barrios municipales que disponen de más de 10 viviendas familiares catastradas.

h) El resto de barrios municipales hasta los 417 determinados por el CEMI no se consideran barrios residenciales y por lo tanto quedan excluidos de la posibilidad de delimitación de la implantación del uso turístico mediante la tipología de VUT.

La delimitación de barrios a efectos de la presente Disposición se refleja en el plano "Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento".

3. Definiciones

a) VF: Viviendas familiares disponibles obtenidas a partir de los inmuebles de clase V, tipo residencial, en el Catastro Inmobiliario.

b) VUT 24: Viviendas de uso turístico que están operando a través de los canales de oferta turística COT según el último corte publicado por el INE de febrero de 2024.

c) PTR 24: Presión turística a partir de las viviendas que se están comercializando, según el último corte referido arriba, sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado).

d) VUTR 24: Viviendas de uso turístico inscritas (registradas) en el RTA en explotación de fecha mayo de 2024.

e) PTRR 24: Presión turística residencial registrada o Tasa de inscripción de VUT en el RTA, obtenida como proporción de las viviendas registradas sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado)

f) VUT MAX: Viviendas de uso turístico máximas permitidas en cada barrio, obtenidas como el resultado de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares VF disponibles en cada barrio.

g) ▲ VUT: Diferencia entre VUT MAX y VUTR 24. Mayor que 0 cuando no se ha alcanzado el número máximo permitido y menor que 0 en caso de que ya se haya superado.

h) VUT REG: Viviendas de uso turístico registradas en el Registro de Turismo de Andalucía.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

- i) *VUT AUT: Número de viviendas de uso turístico autorizables en cada barrio obtenida como Diferencia entre VUT MAX y las VUTR 24 que no han alcanzado aún el número máximo permitido. El número de viviendas aún autorizables por barrio sólo puede ser positivo. Los barrios que han superado el número máximo quedarán identificados con 0 viviendas autorizables.*
4. *El número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio será revisado por el Ayuntamiento de Málaga al año de la entrada en vigor de esta Modificación y, posteriormente, con una periodicidad máxima de cuatro años.*
5. *JUSTIFICACION DEL TRAMITE AMBIENTAL Y DE IMPACTO EN LA SALUD*

*En cuanto al **trámite ambiental**, tal y como se justifica en el documento, con fecha 13/09/2024 se solicita desde esta Gerencia confirmación a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga sobre la no necesidad de someter la mencionada innovación del Plan General a Evaluación Ambiental Estratégica, por no encontrarse el supuesto de hecho comprendido en ninguno de los apartados del artículo 40 de la Ley GICA. Con fecha 10/10/2024 se emite respuesta a dicha consulta que se adjunta al presente documento de Modificación del Plan General y en la que se concluye que:*

"(...) En consecuencia, y una vez estudiada su consulta, en el caso de que el Ayuntamiento de Málaga, como órgano responsable de la tramitación administrativa de la Modificación puntual del plan general de ordenación urbanística de Málaga cuyo objeto es incorporar una disposición adicional en el documento de su normativa urbanística para limitar el número de viviendas de uso turístico (VUT), decidiera solicitar la evaluación ambiental estratégica de la misma, este órgano ambiental considera que no se incardina en ninguno de los supuestos contemplados en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 40 de la Ley 7/2007, esto es, ni existe ningún precepto legal que le obligue a sujetarse a evaluación ambiental estratégica, ni que lo exima expresamente del mismo, por lo que no resultaría posible fundamentar un acuerdo de admisión a trámite del mismo."

En base a lo expuesto, y con fundamento en los artículos mencionados de la Ley GICA y la LEA, así como de la Jurisprudencia, entendemos que la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Málaga, mediante la introducción de una nueva disposición adicional que limite el número de VUT en zonas saturadas, no requiere la tramitación de una Evaluación Ambiental Estratégica, ya que no supone una alteración significativa de los factores ambientales ni un incremento de las cargas urbanísticas.

*Con respecto a la legislación **en materia de Salud**, atendiendo lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 169/2014 que regula las consultas previas y cribado sin necesidad de tener que elaborar el documento de valoración de impacto en la salud, este Ayuntamiento ha estimado solicitar a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo, remitiendo documentación anexa justificativa, para que se pronuncie sobre si la Modificación del PGOU en cuestión debe someterse a la Evaluación de Impacto en la Salud.*

6. *SUSPENSION DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

De conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 de su Reglamento General, el acuerdo de aprobación inicial acordará la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para las áreas concretas definidas como Zona 1 y Zona 2 del plano de zonas saturadas (VUT) que se incluye en la modificación, cuando aquellas no sean conformes con las determinaciones que se plantean en la nueva Disposición 3ª. El plazo máximo de suspensión será por el plazo de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. En el apartado 3º de este informe queda indicado el interés general en el que se basa esta suspensión.

PROPUESTA

A la vista del presente informe, se estima que procedería la aprobación inicial de la "MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas", conforme al documento de aprobación inicial, de fecha OCTUBRE 2024, descrita en el apartado 2º de este informe."

6.- Respecto a las enmiendas presentadas por los Grupos Municipales PSOE y Con Málaga de conformidad con en el art. 134.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, a los efectos de su consideración por el órgano competente para adoptar el acuerdo, en los términos dispuestos en los apartados 2 y 3 del mencionado artículo, se ha emitido informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 8 de noviembre de 2024, en el que se hace un análisis pormenorizado de los argumentos expuestos, proponiendo de forma motivada su desestimación.

Significándose que su aceptación, además de las razones que más adelante se exponen, sirven de motivación a la presente propuesta de resolución; ello en los términos del art. 88.6 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas. Se transcribe a continuación:

1.ENMIENDAS AL PROYECTO DE LA MODIFICACIÓN

El 24/10/2024 se aprueba en sesión extraordinaria y urgente de la Junta de Gobierno Local el proyecto de "Modificación de la Normativa del PGOU. Disposición Adicional 3ª para Limitar las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en Zonas Saturadas". El objeto, cabe recordar, es el de incorporar una DA 3ª al PGOU-2011 vigente para limitar, por razones de interés público, la implantación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas por presentar una alta densidad de este tipo de viviendas, especialmente en barrios del Centro Histórico y su entorno, que han sufrido una importante disminución del parque residencial debido a la conversión de viviendas tradicionales en alojamientos turísticos. A estos efectos se delimitan zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga según la saturación de viviendas turísticas existentes en relación con las viviendas familiares.

Con fecha 30/10/2024 se presentan diversas enmiendas a la aprobación del proyecto tanto por el Grupo Municipal Socialista PSOE, como por el Grupo Municipal Con Málaga que pasan a analizarse a continuación.

Enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Socialista PSOE



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Las enmiendas analizan inicialmente las cuestiones en las que tiene fundamentarse el interés general de la modificación del Plan General, enumerando y exponiendo los aspectos que ya figuran en la documentación técnica y jurídica que conforma este expediente como son entre otros, el incremento en el precio del alquiler o el desplazamiento de la población local. Las enmiendas indican que existen sentencias judiciales que avalarían eliminar licencias previamente concedidas para lograr una moratoria con acciones más contundentes sobre este problema de acceso a la vivienda.

Por otro lado, se indica que la zonificación propuesta puede suponer un efecto llamada sobre aquellos ámbitos o distritos que no se encuentran en la zona 1 de máxima saturación, extendiéndose por tanto el crecimiento de VUT sobre el resto de la ciudad y aumentando con ello el estrés inmobiliario.

En base a lo expuesto se propone que se eliminen del Registro de Turismo de Andalucía (RTA) todas aquellas VUT que incumplan el artículo 6.4.2 del PGOU relativo al Hospedaje en el plazo máximo de 12 meses desde la aprobación de la normativa y que no se conceda ninguna nueva licencia pese a que se cumplan los requisitos legales para ello en tanto prosiga el grave problema de acceso a la vivienda en Málaga.

En respuesta a las enmiendas presentadas debemos informar que es precisamente la problemática vinculada al acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía, y todas las afecciones negativas que derivan de ello, lo que fundamenta la tramitación de la presente Modificación del Plan General. Sin embargo, tal y como el propio escrito de enmiendas admite, las sentencias emitidas al respecto exigen que las medidas adoptadas sean justificadas y proporcionadas y basadas en el principio de necesidad "es decir, que no existan alternativas menos restrictivas para alcanzar los objetivos buscados". En este sentido resulta complicado que en todos los ámbitos se aplique el mismo grado de restricción y las mismas determinaciones, por lo que aplicar las mismas restricciones y prohibiciones para todo el municipio resulta difícil de justificar desde el punto de vista del principio de proporcionalidad. Por otro lado el artículo 2º del Decreto 31/2024 de 29 enero, que modifica diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece que "Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación" En atención a dicho aspecto se contrata y redacta un estudio específico y detallado que, en base a los datos existentes, permitan limitar la implantación de VUT de modo objetivo.

En respuesta a la afirmación de que con la limitación propuesta, a través de una zonificación del municipio, se está promoviendo la implantación de VUT en las barriadas que actualmente no han alcanzado el nivel de saturación máximo, debemos indicar que desde la aprobación del mencionado decreto de la Junta de Andalucía que modifica la regulación de las viviendas turísticas, resulta obligado la aplicación de la normativa de hospedaje del PGOU vigente, lo que obliga a disponer de entrada independiente con respecto al resto del edificio residencial. Ello supone que de facto no se produzcan interferencias entre el uso turístico y el residencial familiar o de larga



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

temporada. La posibilidad de implantación de VUT se ve por tanto reducida de una manera muy significativa y de hecho impide obtener autorización para ofertar la VUT en un porcentaje muy elevado de los inmuebles del municipio. Con respecto a la afección a los locales comerciales hay que tener en consideración que la implantación en dichos espacios obliga necesariamente a la solicitud y tramitación de un cambio de uso en este ayuntamiento para pasar de uso terciario-comercio a terciario-hospedaje debiendo cumplir para ello con las superficies mínimas, ventilaciones e iluminación, y no afección al mínimo de dotación comercial que debe mantenerse de comercial por cada sector, en cumplimiento del Reglamento de Planeamiento.

Con respecto a la moratoria para impedir la concesión de nuevas autorizaciones para actuar como VUT y la propuesta de eliminar en un plazo máximo de 12 meses todas aquellas inscripciones en el RTA que no cumplan con el artículo 6.4.2 del PGOU relativo al hospedaje, indicar que la revocación de dichos actos administrativos tiene unas implicaciones legales que deben ser estudiadas con agilidad, pero en profundidad. De hecho, las comunidades que han aprobado una normativa más restrictiva con respecto a las VUT han establecido un plazo de 5 años para solicitar nuevas licencias de VUT tras haber adaptado de modo obligatorio los municipios sus normativas urbanísticas en base al análisis pormenorizado de sus territorios y barriadas, tanto de las necesidades como de la existencia de viviendas en el mercado para su uso como viviendas familiares, de larga temporada o como opción a compra de viviendas a precio asequible.

Cabe señalar sin embargo que, tal y como se recoge en los informes técnico y jurídico que proponen la aprobación inicial de esta Modificación del Plan General, y de conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 de su Reglamento General, el acuerdo de aprobación inicial supondrá la aplicación directa y de modo cautelar de esta modificación normativa, por lo que supondrá la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en todo aquello que no cumpla con lo previsto en la nueva disposición adicional 3ª que se propone. Por ello, no se podrán otorgar nuevas licencias o autorizaciones para las áreas concretas definidas como Zona 1 y Zona 2 del plano de zonas saturadas (VUT) que se incluye como Plano 2 de esta modificación, cuando aquellas hayan alcanzado el porcentaje máximo de viviendas turísticas establecido para las mismas. El plazo máximo de suspensión será de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial quedando también recogido en dichos informes el interés general en el que se basa esta suspensión, acorde a lo expuesto por ambos grupos municipales.

Finalmente añadir que, si bien esta Modificación de Elementos se considera necesaria y justificada, se va a proceder a realizar un estudio integral de los usos turísticos teniendo en consideración todas las categorías de establecimientos de alojamiento y, en particular, todas aquellas que tengan una mayor afección al acceso a la vivienda por la ciudadanía y a la habitabilidad de la ciudad. Este análisis detallado y global podrá derivar en nuevas modificaciones del plan general, entre las que podría estar la modificación del artículo 6.2.4., con la intención de sumar acciones de planificación que promuevan el equilibrio de los usos, la mejora del entorno urbano y la vida de las personas como fin último del urbanismo.

Enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Con Málaga



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Las enmiendas presentadas por el grupo municipal Con Málaga inician su exposición trasladando la necesidad de modificar el Plan General de Málaga con la aprobación de una ordenanza específica de Viviendas de Uso Turístico o bien con un Plan Especial de VUT para prohibir y reducir este tipo de alojamientos en la ciudad de Málaga mejorando el precio del alquiler de las viviendas y el acceso a la vivienda de la ciudadanía. Indican la necesidad de limitar por completo el otorgamiento de nuevas licencias y propiciar la reducción de las existentes hacia una reconversión a alquiler de larga temporada. Indican al igual que el grupo municipal PSOE que la zonificación va a generar la expansión de las VUT a otras zonas de la ciudad con las consecuentes afecciones sobre las mismas.

Realizan un análisis de los impactos negativos de las viviendas de uso turístico que también al igual que el Grupo Municipal PSOE recoge los aspectos que forman parte del 'Informe de Impacto de la Viviendas Turísticas' en el que se fundamenta la modificación del PGOU propuesta. Se incluye que existen unas 4.000 VUT operando ilegalmente al margen del RTA, realizando un análisis de todas las viviendas de uso turístico que sobran en la ciudad con respecto a las que se podrían autorizar con la limitación que propone la Modificación del PGOU.

En relación con las viviendas ilegales que están operando sin estar inscritas en el Registro de Turismo cabe recordar que dicha inspección no forma parte de las competencias de este ayuntamiento.

Se incluye que deberían proponerse medidas complementarias, como por ejemplo fiscales, en atención a la actividad económica que desarrollan para incentivar el paso de los inmuebles de alquiler turístico al residencial, así como acciones para compensar y corregir el deterioro del entorno urbano, incluyendo un plan de inversiones para prever actuaciones de transformación de los barrios en habitables, favoreciendo la convivencia vecinal.

Finalmente, el documento de enmiendas incluye que, "pese a disponer el Plan General la potestad de regular y establecer prohibiciones mediante la aplicación del artº 6.4.2, su modificación y ampliación, así como de otros instrumentos de planeamiento y normativos y otras fórmulas técnico-jurídicas se ha optado por una vía, que no es la adecuada, que no solo no resuelve nada sino que lo complica aún más. "

En respuesta a las enmiendas presentadas indicar de nuevo que efectivamente los impactos negativos que las viviendas de uso turístico están suponiendo a la ciudadanía son las que impulsan y fundamentan el expediente que nos ocupa. Por otro lado, la elección de realizar una modificación del plan general que suponga la limitación inmediata a la implantación de nuevas VUT, en atención al estudio objetivo de los datos existentes sobre el municipio, se entiende una medida imprescindible para frenar la inscripción en el RTA de nuevas VUT. Esta modificación no impide ninguna de las acciones propuestas por el grupo municipal pero sí supone una medida urgente y necesaria, a la vez que proporcionada, justificada y objetiva. La planificación para dotar de un parque de viviendas accesible a la ciudadanía debe acometerse, entendemos, desde distintas



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

acciones y medidas complementarias desde el punto de vista técnico, siendo esta modificación del plan general una de ellas.

En este sentido volvemos a recordar que la aprobación del decreto 31/2024 de 29 de enero supone desde este ayuntamiento la aplicación inmediata del artículo 6.4.2, por lo que la implantación de nuevas VUT requiere obligatoriamente contar con entrada independiente y suministros independientes en edificios compartidos con el uso residencial para poder realizar la inscripción en el RTA de la Junta de Andalucía, lo que reduce a su vez y limita de un modo efectivo la implantación de VUT en nuestro municipio. Ello, unido a la limitación por zonas que se propone a través de la presente Modificación del Plan General, y la obligación de solicitar licencia de cambio de uso para la implantación de viviendas de uso turístico en bajos comerciales, cumpliendo para ello con todas las determinaciones propias del uso residencial, supone un freno a la escalada de solicitudes para ejercer como vivienda de uso turístico en la ciudad de Málaga.

Con respecto a la petición de incorporar en la presente modificación la determinación de eliminar del RTA las viviendas actualmente inscritas y establecer periodos de vigencia de las mismas, o la propuesta de prohibir totalmente y de modo generalizado y uniforme la implantación de nuevas VUT, nos remitimos a lo ya expuesto en el apartado de las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal PSOE. "

Sin perjuicio de lo expuesto en el informe técnico transcrito, cabe abundar en los siguientes argumentos complementarios que vienen a confirmar la propuesta de desestimación de enmiendas:

1.- En primer lugar, debemos señalar que ambas alegaciones coinciden en el diagnóstico realizado por esta Administración sobre la situación de las Viviendas de Uso Turístico y su incidencia en la población y hogares del término municipal de Málaga: *La escalada del precio de venta y alquiler de las viviendas que redundan en una afeción al derecho a la vivienda; el desplazamiento de la población local; la gran rentabilidad de las VUT respecto al alquiler convencional; la insuficiencia de vivienda protegida en el territorio; la problemática de la pérdida de identidad de la ciudad; problemas de convivencia, etc.* Todo ello, analizado en el documento técnico "**Informe de Impacto Vivienda turística junio 2024**" en el que se fundamenta el proyecto de Modificación del PGOU que nos ocupa, y que ha servido de fuente a las enmiendas presentadas.

Son similares además, las conclusiones que se derivan del análisis realizado: Por una parte, la necesidad imperiosa de interés general de establecer limitaciones a la implantación de las VUT, entendiéndose que esta limitación, que pone el acento en la garantía de una ciudad sostenible, es una medida que habrá de redundar en una mejora de la problemática analizada. Y por otra parte, la conformidad a derecho de las medidas limitativas que se plantean en el marco de las competencias urbanísticas, todo lo cual tiene su refrendo en las Sentencias del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que se han venido citando reiteradamente, tanto en los documentos técnicos e informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente, como en los escritos de enmiendas.

2.- Ahora bien, es concretamente en relación al alcance de las medidas limitativas del uso (VUT) que los Grupos políticos PSOE y Con Málaga se apartan de la fórmula planteada en el

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

presente instrumento, esto es la fijación de un tope del 8% para las VUT en todo el término municipal de Málaga. Ello por considerarla, insuficiente o poco restrictiva en relación al fin que se pretende. Planteándose en consecuencia las medidas que pasamos a analizar:

A) Se propone la prohibición de realizar funciones de VUT a aquellas viviendas que incumplan el artículo 6.4.2 de este PGOU vigente. Con extensión a aquellos inmuebles que cuenten previamente con una licencia para VUT de la Junta de Andalucía y no cumplen los requisitos del citado artículo 6.4.2 de Servicios Terciarios de Hospedaje. En estos casos contarán con el plazo máximo de 12 meses, desde la aprobación de la disposición, para cesar la actividad que se viene a prohibir en dichos inmuebles. (Enmienda 1 del PSOE)

Respecto a esta enmienda, debemos reiterar lo expresado en los Fundamentos Jurídicos (Requisitos sustanciales o de fondo) haciéndose constar que la actividad de las VUT, como actividad turística, es una competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma asumida en el art. 71 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, habiéndose abordado su regulación en la Ley 13/2011 de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, con el desarrollo del Decreto 28/2016 de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero.

Así en relación al régimen de autorizaciones o licencias para esta actividad, debemos estar a lo dispuesto en el art. 9 del Decreto 28/2016, que condiciona el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, a la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, mediante la presentación de una declaración responsable ante la Consejería competente, en la que se manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el citado Decreto; entre ellos, el de cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal exigida en los arts. 6.1 a) y 9.1 e), lo que implica en el caso del Ayuntamiento de Málaga, el cumplimiento de la normativa del PGOU a que se hace referencia en esta enmienda.

En efecto, se establece en la citada norma un mecanismo de intervención distinto al régimen de autorización (la declaración responsable) que, de conformidad con lo previsto por el art. 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento común de las Administraciones públicas, deja expedito el ejercicio de la actividad desde el mismo día en que se efectúe la puesta en conocimiento de la Administración, sin perjuicio de las facultades de la Administración competente para verificar la exactitud e integridad de los datos relevantes de la actividad, y de resolver el cese de la actividad en caso de incumplimiento.

Por tanto, presentada la declaración responsable del ejercicio de actividad de VUT, queda expedito el desarrollo de la misma, si bien a la administración turística, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 9.2 del Decreto 28/16 en su nueva redacción, le asiste la facultad y del deber legal de comprobación del cumplimiento de las determinaciones del Planeamiento General, como son las condiciones urbanísticas descritas en el art. 6.4.2 PGOU 2011, para lo cual podrá recabar informe del respectivo Ayuntamiento por ser la materia urbanística de su competencia.

En definitiva, estando encuadrada la competencia municipal en la determinación de la viabilidad de uso, queda fuera de su ámbito, tanto la autorización como el cese o no renovación de la actividad turística, que corresponden exclusivamente a la Administración autonómica, tal y como se recoge expresamente en el art. 9. 2. Del Decreto vigente:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

La comprobación por parte de la Administración turística de la inexactitud o falsedad de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a la declaración responsable que determine que la vivienda de uso turístico no reúne las condiciones para su inscripción como tal, o que se han dejado de reunir dichas condiciones, así como la falta de prestación efectiva del servicio en los términos del artículo 3.1 o la inexistencia de licencias o autorizaciones exigibles por la normativa sectorial específica, especialmente en materia urbanística o reguladora del régimen del suelo, dará lugar a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, previa audiencia de las personas interesadas.2 del Decreto vigente:

Concluyéndose que procede desestimar la enmienda analizada.

B) Se plantea la suspensión de las autorizaciones para nuevas VUT en todo el término municipal de la ciudad de Málaga, con independencia de que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 6.4.2 de este PGOU. (Enmienda punto 2 del PSOE). Y en igual sentido las Enmiendas parciales Segunda, Tercera y Sexta del Grupo Con Málaga, sobre suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para Viviendas de Uso Turístico (VUT) en el término municipal de Málaga, así como cancelación de las que se encuentran registradas, y no renovación, con un proceso de decrecimiento y de eliminación de las mismas para recuperar las viviendas en alquiler de larga duración.

En relación a las citadas enmiendas, y sin perjuicio de lo ya expuesto sobre competencias municipales en la materia, debemos señalar que las medidas que se pretenden implican en todo caso la exclusión de esta actividad, mediante la suspensión, indefinida en el tiempo, y para todo el territorio sin distinción alguna. Esto nos lleva a concluir que, si bien este instrumento persigue el mismo objetivo de interés público, los medios que se utilicen para conseguir ese fin no pueden suponer una barrera infranqueable para la entrada en el mercado del alojamiento turístico en todo el ámbito municipal, ya que como se expresa en la propia enmienda que analizamos, toda la jurisprudencia que se ha elaborado sobre este tema se sostiene en esta regla: *"El fallo sostiene que, para que esta limitación sea válida, debe cumplir con los principios de proporcionalidad y necesidad, es decir, que no existan alternativas menos restrictivas para alcanzar los objetivos buscados"*

En efecto, la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo en este asunto se ha ido desarrollando sobre la necesidad de determinar si las limitaciones o restricciones en materia de VUT resultan conformes, o no, a los principios de proporcionalidad y necesidad ínsitos a las "imperiosas razones de interés general" definidas en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. Y en ese sentido los Tribunales exigen un **análisis sobre el motivo por el que la prohibición propugnada debiera considerarse como la única solución para evitar las perturbaciones que se pretenden solucionar, requiriéndose la adopción de medidas que, pudiendo ser consideradas como remedio idóneo y proporcionado a tal fin, resultaran menos limitativas de la libertad de prestación de servicios.**

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo 75/2021, del 26 de enero de 2021 (RJ\2021\145) referida por el Grupo Socialista es favorable a las limitaciones establecidas por la normativa municipal en esta materia, que considera más que legitimada. Pero debiendo destacarse que para llegar a la citada conclusión, esto es, la habilitación de la intervención municipal en uso de la potestad de planteamiento, el Tribunal ha analizado el marco de la Directiva de Servicios y de la normativa

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

interna española que exigen la no exclusión de la actividad, justificándose que la actuación municipal *"no se encamina a la exclusión de la normativa europea y la española que la traspone sobre libre prestación de servicios, sino "a posibilitar la efectiva conciliación, de la citada y lícita actividad económica del alquiler vacacional, con la organización del régimen interno de la ciudad, posibilitando la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad y falta de permanencia, al responder a circunstanciales necesidades alojativas. Porque precisamente en el citado caso enjuiciado (el mantenimiento del statu quo del número de VUT ya existentes en un concreto ámbito del del término municipal de Barcelona: Ciutat Vella), la medida se ha calificado como "objetiva y plenamente razonable, y por ello, no discriminatoria, siendo acorde con la doctrina que deriva de la STJUE de reiterada mención y, sobre todo, suficientemente motivada por el Ayuntamiento de Barcelona que respeta en su actuación con la justificación que ofrece de su norma de planeamiento los mentados criterios de proporcionalidad, claridad, objetividad, transparencia, accesibilidad y antelación previstos en la Directiva de servicios."*

Es por ello que debemos defender la propuesta que se plantea en el presente instrumento, ya que se ajusta a los criterios jurisprudenciales, es justificada, proporcional, objetiva, y no implica un cercenamiento absoluto, una restricción desproporcionada en el acceso a estas actividades legítimas. Todo ello dentro del marco del artículo 2 del Decreto 28/2016 que dice lo siguiente: *En particular, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, períodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación. arco competencial.*

Concluyéndose que procede desestimar las enmiendas analizadas.

C) Además de las cuestiones principales expuestas, por el Grupo Municipal Con Málaga se presentan otras propuestas de interés para el presente procedimiento que pasamos a analizar a continuación, indicando sin embargo que hay otras iniciativas como la relativa a participación ciudadana, o creación de Mesas Vecinales y Planes de Acción (**Enmienda Parcial Cuarta**), así como la relativa a la imposición de una fiscalidad a estas actividades (**Enmienda Parcial Décimo Segunda**) o la incorporación a los Presupuestos del Ayuntamiento de Málaga de los mencionados Planes de Acción orientados a la mejora de la habitabilidad en los barrios y a contrarrestar el impacto provocado por las viviendas de uso turístico (**Enmienda Parcial Décimo Primera**) que exceden las competencias propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y que deberán ser planteadas ante los órganos que tengan atribuciones en la materia.

Pasamos a analizar las siguientes:

C. 1) La **Enmienda a la totalidad** en virtud de la disconformidad con la forma o procedimiento seguido en el presente instrumento de Innovación del PGOU.

Debemos decir que en efecto, existen diferentes técnicas o herramientas para proceder a la modificación normativa del Planeamiento General, ya que la legislación urbanística andaluza establece el procedimiento de innovación a través de la misma clase de instrumento que se modifica, admitiendo también, en algunos casos, su innovación a través un instrumento de ordenación urbanística detallada. Y en este sentido, aunque no se encuentra expresamente incluido en el art. 70 LISTA, se podría debatir sobre la posibilidad de tramitar un Plan Especial como

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

el propuesto. Sin embargo, la mera posibilidad teórica de otras opciones o cauces procedimentales diferentes al nuestro (por ejemplo la tramitación de una ordenanza específica de viviendas) no pueden constituir -sin más explicación o razonamiento impugnatorio- un fundamento para oponerse a la legitimidad del presente instrumento de planeamiento que se ajusta en cuanto en sus aspectos sustanciales y formales a las determinaciones de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (arts. 86 y concordantes), con el desarrollo contenido en los arts.118 y ss. del Decreto 550/2022, que aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Lo mismo puede decirse de la **Enmienda parcial Décima** sobre adición de un nuevo apartado. “Desarrollo de la disposición a través de una ordenanza específica”, por tratarse en ambos casos de propuestas formales de carácter genérico, que no explican cuáles son los aspectos que se consideran infringidos, no se fundamentan en datos objetivos ni en disposiciones normativas que justifiquen la oposición al procedimiento adoptado por esta Administración sobre la base de informes técnicos y jurídicos que constan en el procedimiento.

C.2) La **Enmienda parcial Primera**, relativa al enunciado o título asignado a la Disposición Transitoria que nos ocupa, que propone la sustitución de “*Limitación de VUT en zonas saturadas*” por “*Limitación de VUT en el término municipal de Málaga*”.

Respecto a esta propuesta, debemos indicar que el contenido del artículo es claro en el sentido de que la extensión de la limitación del 8% se refiere a todo el término municipal de Málaga, por lo que no parece necesaria la modificación de su enunciado, considerándose por el contrario, conveniente la inclusión en el propio título de la norma, del concepto relativo de “zonas saturadas” que hace referencia directa a la motivación o legitimación en la que se basa la limitación.

C.3) La **Enmienda Quinta** viene a introducir nuevas restricciones de derechos diferentes a las que se plantean en este instrumento: Por una parte la prohibición relativa a la cambios de uso de los bajos comerciales de edificios residenciales en Viviendas de Uso Turístico, a la que se da respuesta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 8 de noviembre de 2024:

“Con respecto a la afección a los locales comerciales hay que tener en consideración que la implantación en dichos espacios obliga necesariamente a la solicitud y tramitación de un cambio de uso en este ayuntamiento para pasar de uso terciario-comercio a terciario-hospedaje debiendo cumplir para ello con las superficies mínimas, ventilaciones e iluminación, y no afección al mínimo de dotación comercial que debe mantenerse de comercial por cada sector, en cumplimiento del Reglamento de Planeamiento.”

Y por otra parte, otras limitaciones nuevas que carecen de un análisis técnico en el que apoyarse (*el alquiler de corta duración o Flex Living*), además de prohibiciones generalistas relativas a cuestiones complejas como son los usos urbanísticos (*no se permitirá la instalación de VUT en suelo terciario y de otros usos y calificaciones*) que carecen de un análisis urbanístico sobre los usos admisibles (no distingue entre sus distintos tipos: global, pormenorizado, complementario, alternativos, compatibles, etc) ni tiene en cuenta la motivación reforzada a la que venimos haciendo referencia.

En definitiva, se trata de una propuesta de un régimen alternativo, solo definido por unos rasgos muy imprecisos, que no son suficientes para sustituir la potestad del planificador. Es indudable la voluntad que se desprende de las enmiendas, de mejorar la problemática que se está

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

abordando, pero el calado de las prohibiciones que se proponen merecen por sí mismas un estudio diferenciado y objetivable, y no pueden introducirse sin más, sin un trabajo previo que lo avale.

C.4) En cuanto a la **Enmienda parcial Séptima**, que versa sobre el requisito de solicitud previa de compatibilidad y cumplimiento de la normativa y disposiciones municipales, y **Enmienda Octava** sobre revocación y anulación de Aprobaciones, Autorizaciones y Licencias, debemos reiterar que el requisito de compatibilidad urbanística, por una parte, y el procedimiento de comprobación del cumplimiento de la legalidad urbanística en las citadas autorizaciones se encuentran reguladas en el Decreto 28/2016 y no es objeto del presente instrumento. (Nos reiteramos en lo expuesto en el apartado **A)**

De la misma manera, para dar respuesta a la **Enmienda Novena**, debemos remitirnos a la legislación autonómica en materia de Turismo, *Capítulo IV sobre inspección y régimen sancionador*, ello sin perjuicio de las competencias que corresponden a esta Administración, de acuerdo con los fines de la ordenación urbanística, que incluyen la disciplina urbanística, esto es la inspección, el restablecimiento de la legalidad y la sanción de las infracciones de la ordenación urbanística (art. 3 4 e), y arts. 147 148 LISTA, desarrollado en el Título VII de la Ley y VII del Reglamento). Señalándose que la potestad sancionadora no es propia de un procedimiento de aprobación de normas urbanísticas, que revisten un carácter estrictamente reglamentario, toda vez que se trata de una materia reservada a la Ley de acuerdo con el art. 25.1 CE en relación con 27.1 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público y normas concordantes.

Y en relación a la potestad inspectora, no podemos sino remitirnos al Capítulo II del Título VII de la LISTA Y Capítulo II Título VII del Decreto 550/ 2022, observándose además (aunque no sea el objeto de este procedimiento) que la propuesta de creación de un cuerpo de inspectores específico dentro de la GMU ha sido objeto de un pronunciamiento del Pleno del Ayuntamiento de Málaga con fecha 30 de marzo de 2023, en el sentido que sigue: *“El Ayuntamiento de Málaga y el área de Urbanismo se comprometen a diseñar y poner en marcha un programa de inspección de viviendas de uso turístico que hagan aflorar el volumen actual de viviendas ilegales dedicadas a tal fin y posibles incumplimientos en la normativa actual ...”*

C.5) Por último, cabe señalar en relación a la **Enmienda Décimo Primera** sobre adición de un nuevo apartado de “Memoria Económica y Plan de Inversiones”, que el documento que se somete a aprobación inicial cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y 94.4 del Reglamento General. Así mismo, en relación con lo dispuesto en el art. 85 de la LISTA, el documento contiene un apartado de Memoria Económica (Epígrafe 4) en el que se recoge lo siguiente:

“Con respecto a la justificación económica el Reglamento General de la LISTA a través de su artículo 85° establece la necesidad de incluir, en función del alcance y la naturaleza de los instrumentos de ordenación urbanística una “Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.”

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Dado que el instrumento que nos ocupa no se incluye entre ninguno de los supuestos anteriormente mencionados por no tener afección alguna sobre las arcas municipales ni tratarse de transformación urbanística alguna del espacio urbano no se hace necesario incluir ni informe de sostenibilidad urbanística ni estudio económico financiero.

A efectos de dar cumplimiento al apartado 5 del artº 22 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 indicar que la presente modificación del Plan General es meramente normativa sin que suponga transformaciones físicas del medio urbano."

Haciéndose constar que en efecto, tanto el artículo 62 LISTA como el 85 del Reglamento, cuando se refieren al contenido de los instrumentos de ordenación urbanística, establecen que dicho contenido, lo será en función de su alcance y determinaciones. Es decir que para determinar ese alcance habrá de tenerse en cuenta las determinaciones de carácter básico del art. 22 del TRLSRU, apartados 4 y 5, los que recogen la necesidad de un informe o memoria de sostenibilidad económica cuando los instrumentos se refieren a actuaciones de transformación urbanística y una memoria de viabilidad económica cuando se trate de la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano. No encontrándonos en ninguno de los mencionados supuestos dado que, el presente instrumento no implica la implantación y mantenimiento de las infraestructuras o puesta en marcha y prestación de servicios, ni requiere que garantía de rentabilidad, equilibrio entre los beneficios y cargas ni demás requisitos propios de la actividad de ejecución.

C.6) En cuanto a la Enmienda Décimo Tercera, señalar que la propuesta que se plantea es similar a la del Proyecto que se somete a aprobación inicial. Así, el apartado 8 de Disposición Adicional Tercera establece para la revisión del número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio, el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Modificación y, posteriormente, con una periodicidad máxima de cuatro años.

Resultando por lo tanto, que la enmienda presentada (dice periodicidad mínima de un año) no incorpora ninguna modificación sustancial al proyecto que se somete a aprobación inicial.

Concluyéndose que procede desestimar todas las enmiendas analizadas en este apartado C).

Requisitos materiales o formales:

1.- La tramitación de la presente Modificación de Elementos del PGOU está legitimada en base a la potestad planificadora que corresponde a las Comunidades Autónomas y a las Corporaciones Locales y que se configura, como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional, pero al servicio del interés general; ello supone que la Administración goza de discrecionalidad «ius variandi» para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio y cuales sean los destinos de los inmuebles, por lo que es competente la Administración Local para el ejercicio de esta potestad de innovación del planeamiento justificada en razones de interés público y social (entre otras, las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2016 (RJ 2016\3298), de 9 de marzo de 2011 (RJ 2011\1297), de [14 de febrero de 2007 \(RJ 2007\ 4214\)](#) y de [28 de diciembre de 2005 \(RJ 2006\4282\)](#)).



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

Además, es doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo³, consolidada desde hace años, que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Según el artículo 98 del Reglamento General, la tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento; la iniciación del procedimiento corresponde a la Administración urbanística, a iniciativa propia o a solicitud de los interesados. Concreta el artículo 3.4 de la LISTA, 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.

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, esto es, la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Intermunicipal y de los Planes Especiales con incidencia supralocal.

Vemos que la nueva legislación andaluza de suelo atribuye la competencia para la aprobación definitiva del planeamiento general y sus modificaciones a los municipios, con independencia de que las innovaciones afecten a las determinaciones de la ordenación estructural o pormenorizada del PGOU, si bien, la Consejería con competencia en materia de urbanismo deberá emitir informe preceptivo y vinculante en el plazo de tres meses.

2.- El procedimiento de aprobación del presente expediente deberá ajustarse a las disposiciones establecidas en la LISTA y en el Reglamento General para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística. En este sentido debemos traer a colación lo indicado en el artículo 118 del Reglamento General, que desarrolla el artículo 86 de la LISTA, en el que se señala, que las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades según su alcance.

Así, el trámite procedimental que habrá de seguirse es el recogido en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo de los arts. 102 y ss. del Reglamento, y la particularidad establecida en el art. 121.c) del RGL, relativa a la innecesariedad de los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.

De acuerdo con los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga (BOP nº 128, de 6 julio de 2017), una vez aprobado el Proyecto de Modificación Puntual

³ Respecto a la naturaleza normativa del planeamiento, se pueden consultar las SS del TS de: 7 febrero y 21 diciembre 1987 (RJ 1987\2750 y RJ 1987\9678), 22 enero y 14 marzo 1988 (RJ 1988\330 y RJ 1988\2164), 2 enero y 24 abril 1989 (RJ 1989\373 y RJ 1989\3226), 14 febrero y 6 noviembre 1990 (RJ 1990\1314 y RJ 1990\8803), 19 febrero y 18 marzo 1991 (RJ 1991\965 y RJ 1991\2002), 4 y 11 junio 1992 (RJ 1992\5147 y RJ 1992\5079), etc.-.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

de Elementos del PGOU por la Junta de Gobierno Local, el mismo ha sido remitido a la Comisión competente, abriéndose un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión, habiéndose presentado las enmiendas a que se hace referencia en los Antecedentes (Apartado 8º), las cuales han sido estudiadas por los servicios técnicos y jurídico, proponiéndose su desestimación.

Tras el acuerdo de aprobación inicial, de acuerdo con las reglas contenidas en el art. 78 de la LISTA y 104 del Reglamento General, el instrumento deberá someterse a información pública por un plazo de 20 días hábiles, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento. Así mismo en los términos del art. 78.4 LISTA y 105 del Reglamento, deberá recabarse informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme lo dispuesto en el apartado 2.b) del art. 75. LISTA.

3.- En relación las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía, debe hacerse constar que el presente instrumento tiene por objeto una modificación normativa del PGOU que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 40.1 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía*, en función del objeto y de su alcance, no procede su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental ya que sus determinaciones no se encuentran comprendidas en el ámbito de aplicación del art. 1 y art. 6 de *la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental*-a cuyo marco se remite al art. 40 de la Ley GICA- toda vez que no tiene por objeto establecer las condiciones para una futura autorización de proyectos, sino que por el contrario viene a establecer un límite cuantitativo, un tope máximo, a las autorizaciones de proyectos de viviendas de uso turístico en fusión de unos intereses superiores.

En este sentido se expresa la reciente Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) núm. 338/2022 de 16 marzo. RJ 2022\1785; en su **Fundamento de Derecho Tercero: La evaluación ambiental de los instrumentos del planeamiento(...)** *"Es decir, conforme a la LEA la opción que confiere la norma comunitaria de poder excluir determinados planes o programas que, en principio, deben estar sujetos a la evaluación ambiental, se reconduce a la modalidad de la EAE simplificada, no a la exclusión total de la evaluación ambiental; de donde cabría concluir que, en nuestro Derecho interno, todos los instrumentos de ordenación territorial están sometidos a la EAE, bien sea ordinaria o simplificada. Y no otra cosa se dispone en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuando declara que " Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso ". Es decir, en relación con los planes urbanísticos la exigencia de los " proyectos " que habiliten estén o no sometidos a evaluación de impacto ambiental, que el precepto contempla " en su caso ", ofrece peculiaridades en orden a la exigencia de la EAE ordinaria.*

Así pues, en principio, en nuestro Derecho y conforme a lo establecido en el referido artículo 6.2º de la LEA, tanto la aprobación de los instrumentos del planeamiento como sus modificaciones, aunque sean menores, están sujetas, cuando menos, a la evaluación ambiental simplificada.

Ahora bien, como hemos tenido ocasión de advertir esas reglas generales se complican en nuestro ordenamiento jurídico por la concurrencia, en el ámbito interno, del ordenamiento

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

autonómico. En efecto, la LEA, conforme a su propia configuración, constituye la legislación básica, que debe ser desarrollada por la normativa autonómica, conforme a los cánones que ha establecido ya una jurisprudencia inconcusa del Tribunal Constitucional, que no parece necesario reflejar ahora a los efectos del debate que nos ocupa.

De lo expuesto hemos de concluir que existe un régimen de exigencia de la evaluación ambiental que autoriza excluir la misma, incluso en su modalidad de simplificada, a determinados instrumentos de ordenación.

En la búsqueda de esos supuestos, debemos tomar en consideración la exigencia general que se impone en la LEA, en cuyo artículo primero, siguiendo la exigencia que impone la Directiva, condiciona toda la actividad de la evaluación ambiental a que el plan en cuestión tenga un efecto significativo sobre el medio ambiente; que es, por otra parte, el criterio que acoge la jurisprudencia del Tribunal Constitucional antes mencionada. Y en ese sentido hemos tenido ocasión de declarar en nuestra sentencia 1499/2021, de 16 de diciembre, dictada en el recurso de casación 2442/2020 (ECLI:ES:TS:2021:4931) que "lo determinante para someter un plan urbanístico a la correspondiente evaluación ambiental es que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación del impacto ambiental o que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente. Dicho de otro modo, no todo plan urbanístico ha de ser sometido a esta evaluación sino solo los que establezcan el marco para la elaboración de un proyecto que traduzca sus determinaciones en una previsión concreta de obras que produzcan la efectiva transformación física del terreno sobre el que se actúa."

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones hemos de concluir, dando respuesta a la cuestión casacional, que deben someterse a evaluación ambiental, bien ordinaria o simplificada, según los casos, aquellos instrumentos de planificación que comporten una ordenación estructural que afecten significativamente al medio ambiente y hayan de servir para la ejecución de proyectos con esa misma trascendencia; así como las modificaciones de dichos instrumentos, siempre que éstas tengan esas mismas exigencias."

Todo lo cual aparece respaldado además en el informe emitido con fecha 10 de octubre de 2024 por la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, en contestación a consulta previa de esta Administración Municipal, en el que se hace constar que la presente **Modificación del Plan General** no se encuentra comprendida en ninguno de los supuestos del art. 40 de la Ley 7/2007.

"En consecuencia, y una vez estudiada su consulta, en el caso de que el Ayuntamiento de Málaga, como órgano responsable de la tramitación administrativa de la Modificación puntual del plan general de ordenación urbanística de Málaga cuyo objeto es incorporar una disposición adicional en el documento de su normativa urbanística para limitar el número de viviendas de uso turístico (VUT), decidiera solicitar la evaluación ambiental estratégica de la misma, este órgano ambiental considera que no se incardina en ninguno de los supuestos contemplados en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 40 de la Ley 7/2007, esto es, ni existe ningún precepto legal que le obligue a sujetarse a evaluación ambiental estratégica, ni que lo exima expresamente del mismo, por lo que no resultaría posible fundamentar un acuerdo de admisión a trámite del mismo.

4.- Con respecto a la legislación en materia de Salud, en el ámbito Estatal, el art. 35 de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, establece que las Administraciones Públicas deberían someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud. En Andalucía, la Ley

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública, art. 56, recoge la necesidad de sometimiento a informe de Evaluación de Impacto en la Salud de los instrumentos de ordenación urbanística general y sus modificaciones. Estableciéndose, no obstante, que no se someterán a evaluación del impacto en la salud los citados instrumentos cuando no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Pronunciamiento que tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas, cuyo desarrollo ha sido abordado en el art. 13 del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

Conforme la norma anterior, con fecha 30/10/2024 tiene entrada informe en materia de Salud en el que se indica lo siguiente:

"(...) para dar respuesta al anterior informe emitido con fecha 17/10/2024, se ha presentado una nueva memoria donde se amplía la información solicitada. En ella se realiza una valoración más pormenorizada de los posibles impactos, que dicha modificación puntual del PGOU, pudiera tener sobre la salud de la población. Además, se ha valorado la posible afección a la población, identificando aquellos colectivos considerados más vulnerables, así como otros posibles impactos, considerándolos no significativos o con posible impacto positivo.

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta delegación territorial, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, (...)"

Y solicitando la incorporación *"(...) dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen."*

Por ello, de conformidad con lo expresado en el **informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 8 de noviembre de 2024**, tanto la Memoria ampliada como el informe-dictamen emitido por la delegación territorial de la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía emitido el pasado 30/10/2024 se han añadido al anexo 4 de la documentación técnica.

5.- De conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 del Reglamento General, con el acuerdo de aprobación inicial se acordará la suspensión del de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para las áreas concretas definidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha **17 de octubre de 2024** que no sean conformes con las determinaciones que se plantean en el presente instrumento, ello por el plazo de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Quedando suficientemente acreditada la justificación y proporcionalidad de esta medida en las razones de imperiosa necesidad que se vienen exponiendo y en los efectos limitados de la misma, que no se extienden a una prohibición de las autorizaciones, sino a una mera limitación cuantitativa de las mismas.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

En el efecto, el Acuerdo de suspensión de aprobación de licencias urbanísticas, es una medida cautelar, complementaria al acuerdo de aprobación inicial, que tiene como finalidad garantizar la efectividad de la ordenación urbanística futura, impidiendo que durante su elaboración se puedan consolidar, en ejecución de dichas licencias, usos de suelo incompatibles con el planeamiento futuro o que, aun siendo compatibles, dificulten la realización efectiva de la nueva, habiéndose pronunciado la jurisprudencia del Tribunal Supremo que lo que se pretende es "evitar la frustración que supondría aprobarse una normativa inferior en contra de una de rango superior durante la gestación de ésta contradictoria con aquélla"

Debiendo destacarse por otra parte que desde la sentencia del TS de 7 noviembre 1988 (RJ\1988\8637) y posteriores STS de 27 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 9301); STS de 27 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 9301) STS de 31 de enero de 2000 (RJ 2000/582) -citando sentencias de 7 de noviembre de 1988 anterior-; 27 de noviembre (RJ 1990/9301) y 13 de diciembre de 1990 (RJ 1990/9957)- la jurisprudencia viene considerando dichos acuerdos de suspensión del otorgamiento de licencias como verdaderas disposiciones administrativas generales, a las que son de aplicación las determinaciones propias de dichas normas, como es el régimen de impugnación indirecta contenido en el art. 26 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; así como en el actual art. 112.3 de la Ley 39/2015, en el ámbito del procedimiento administrativo.

Y es que puede afirmarse, como se hace en la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 diciembre 2009 (RJ 2010\2889) (Fundamento de Derecho Séptimo) que la suspensión del otorgamiento de licencias es una disposición administrativa, en cuanto suspende transitoriamente con carácter general las normas que otorgan el derecho a la obtención de la licencia. La suspensión deja sin efecto, aunque sea transitoriamente, la eficacia del plan o planes vigentes, y tiene por lo tanto la misma naturaleza de disposición de carácter general que tienen estos.

Concluyéndose de conformidad con lo expuesto que a la resolución por la que se acuerda la suspensión de licencias debe aplicársele el régimen de impugnación propio de las disposiciones administrativas generales.

6.- Respecto del órgano competente para la aprobación inicial de la Modificación de Elementos, indicar que corresponderá al Pleno del Excmo. Ayuntamiento según lo indicado en el artículo 123.1 i) de la misma Ley 7/1985 y art. 75.1 de la LISTA.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.- De conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 8 de noviembre de 20214

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

y del presente informe jurídico-propuesta, desestimar las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Socialista y Grupo Municipal Con Málaga.

SEGUNDO.- Aprobar Inicialmente la "MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas", promovido de oficio, conforme la documentación técnica de fecha octubre 2024 que añade a la normativa urbanística del vigente PGOU-2011 una nueva Disposición Adicional del siguiente tenor literal:

Disposición Adicional Tercera. Limitación de VUT en zonas saturadas

Entendiéndose por Vivienda de uso Turístico lo establecido en el artículo primero del Decreto 28/2016, de 2 de febrero que regula las viviendas de uso turístico, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA número 24, de 2 de febrero de 2024):

1. Se establece el número máximo de viviendas VUT MAX (ver apartado 3. Definiciones) a autorizar en cada barrio como el procedente de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares disponibles en el mismo.
Dicho número natural, ha sido obtenido mediante el redondeo más próximo a la aplicación de la proporción del 8% sobre las viviendas familiares VF disponibles en cada barrio, calculado a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial V del Catastro Inmobiliario, y quedan cuantificadas en la tabla que se adjunta como **anexo 01**. Si observamos el acumulativo de indicadores que han sido analizados podemos observar cómo los extremos de las métricas y sus entornos inmediatos se concentran en aquellos ámbitos que han sido definidos con una PTRR (ver apartado 3. Definiciones) superior al 8%, lo cual motiva que sea esta proporción la que marque el límite máximo de VUT por zonas.
2. De conformidad con la limitación expuesta, sólo en aquellos barrios donde no se haya agotado el número máximo de viviendas de uso turístico establecidas, podrán otorgarse nuevas autorizaciones VUT AUT (ver apartado 3. Definiciones), hasta alcanzar el límite de VUT MAX previsto. Por el contrario, en aquellos barrios donde se haya llegado al límite de VUT MAX, o este haya sido sobrepasado, no podrá otorgarse ninguna autorización nueva para esta modalidad de alojamiento turístico.

A efectos de lo anterior, se delimitan las siguientes zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga en función del porcentaje de VUT REG (ver apartado 3. Definiciones), en el RTA:

- a) Zona 1 / Zona de decrecimiento: se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 8% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR superior al 8%.
En los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.
La Zona de decrecimiento la componen un total de 43 barrios.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

- b) *Zona 2 / Zona de crecimiento acotado: zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA igual o superior al 4,53% (media municipal) y no superior al 8% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $4,53\% \leq PTRR \leq 8\%$.*

En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 8%.

La Zona de crecimiento acotado la componen un total de 32 barrios.

- c) *Zona 3 / Zona de crecimiento: zona obtenida por la agregación de barrios con una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA inferior al 4,53% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $PTRR < 4,53\%$.*

Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT.

La zona de crecimiento la componen los 296 barrios restantes, hasta los 316 barrios municipales que disponen de más de 10 viviendas familiares catastradas.

- d) *El resto de barrios municipales hasta los 417 determinados por el CEMI no se consideran barrios residenciales y por lo tanto quedan excluidos de la posibilidad de delimitación de la implantación del uso turístico mediante la tipología de VUT.*

La delimitación de barrios a efectos de la presente Disposición se refleja en el plano "Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento".

3. Definiciones

- a) *VF: Viviendas familiares disponibles obtenidas a partir de los inmuebles de clase V, tipo residencial, en el Catastro Inmobiliario.*
- b) *VUT 24: Viviendas de uso turístico que están operando a través de los canales de oferta turística COT según el último corte publicado por el INE de febrero de 2024.*
- c) *PTR 24: Presión turística a partir de las viviendas que se están comercializando, según el último corte referido arriba, sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado).*
- d) *VUTR 24: Viviendas de uso turístico inscritas (registradas) en el RTA en explotación de fecha mayo de 2024.*
- e) *PTRR 24: Presión turística residencial registrada o Tasa de inscripción de VUT en el RTA, obtenida como proporción de las viviendas registradas sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado)*
- f) *VUT MAX: Viviendas de uso turístico máximas permitidas en cada barrio, obtenidas como el resultado de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares VF disponibles en cada barrio.*
- g) *▲ VUT: Diferencia entre VUT MAX y VUTR 24. Mayor que 0 cuando no se ha alcanzado el número máximo permitido y menor que 0 en caso de que ya se haya superado.*
- h) *VUT REG: Viviendas de uso turístico registradas en el Registro de Turismo de Andalucía.*
- i) *VUT AUT: Número de viviendas de uso turístico autorizables en cada barrio obtenida como Diferencia entre VUT MAX y las VUTR 24 que no han alcanzado aún el número máximo permitido. El número de viviendas aún autorizables por barrio sólo puede ser positivo. Los barrios que han superado el número máximo quedarán identificados con 0 viviendas autorizables.*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

4. *El número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio será revisado por el Ayuntamiento de Málaga al año de la entrada en vigor de esta Modificación y, posteriormente, con una periodicidad máxima de cuatro años.*

*Todo ello, en base a lo dispuesto en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **17 de octubre de 2024**, y **8 de noviembre de 2024** y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.*

TERCERO.- *De conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 del Reglamento General, acordar la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para las áreas concretas definidas en el "Plano 2 Ámbito de suspensión temporal de licencias y autorizaciones" cuando aquellas no sean conformes con las determinaciones que se plantean en la nueva Disposición 3ª.*

El plazo de suspensión será de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial y se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del presente instrumento de ordenación urbanística.

CUARTO.- *Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, y en el Tablón de Anuncios de la Gerencia, así como publicación en página web de este organismo, todo ello de conformidad con los artículos 78.1 la LISTA y art. 102 Reglamento, significando que el expediente estará 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.*

QUINTO.- *Simultáneamente al trámite de información pública y de conformidad con el artículo 78.4 de la LISTA y arts. 105 b) y 107 del Reglamento General, **informe preceptivo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía**, conforme el apartado 2.b) del art. 75 LISTA. El citado informe tendrá carácter vinculante y deberá ser evacuado en el plazo de tres meses desde la aportación del expediente completo, trascurrido el cual se entenderá emitido en sentido favorable..*

SEXO.- *Dar cuenta del presente acuerdo:*

- *A los Grupos Municipales PSOE y Con Málaga.*
- *Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística*
- *A los Colegios Profesionales con competencia en materia urbanística.*
- *A la Consejería competente en materia de Turismo."*

Visto el informe-propuesta transcrito, así como el informe preceptivo de la Secretaría General del Pleno de fecha 23 de octubre de 2024 (pAtM+XgfcXLetS3XvQdnDw==), propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos propuestos. "



VOTACIÓN

- **Votación Enmiendas Grupo Municipal Con Málaga:**

La Comisión del Pleno acordó **desestimar las enmiendas del Grupo Municipal Con Málaga**, con los **votos a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los votos **en contra (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).

- **Votación Enmiendas Grupo Municipal Socialista:**

La Comisión del Pleno acordó **desestimar las enmiendas del Grupo Municipal Socialista**, con los **votos a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los votos **en contra (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).

- **Votación de la Propuesta:**

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los votos **a favor (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1) y los votos **en contra (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

PROPUESTA AL PLENO

Consecuentemente con el resultado de la votación, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- De conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 8 de noviembre de 2024 y del presente informe jurídico-propuesta, desestimar las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Socialista y Grupo Municipal Con Málaga.

SEGUNDO.- Aprobar Inicialmente la "MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas", promovido de oficio, conforme la documentación técnica de fecha octubre 2024 que añade a la normativa urbanística del vigente PGOU-2011 una nueva Disposición Adicional del siguiente tenor literal:

Disposición Adicional Tercera. Limitación de VUT en zonas saturadas

Entendiéndose por Vivienda de uso Turístico lo establecido en el artículo primero del Decreto 28/2016, de 2 de febrero que regula las viviendas de uso turístico, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA número 24, de 2 de febrero de 2024):

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

1. Se establece el número máximo de viviendas VUT MAX (ver apartado 3. Definiciones) a autorizar en cada barrio como el procedente de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares disponibles en el mismo.
Dicho número natural, ha sido obtenido mediante el redondeo más próximo a la aplicación de la proporción del 8% sobre las viviendas familiares VF disponibles en cada barrio, calculado a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial V del Catastro Inmobiliario, y quedan cuantificadas en la tabla que se adjunta como **anexo 01**. Si observamos el acumulativo de indicadores que han sido analizados podemos observar cómo los extremos de las métricas y sus entornos inmediatos se concentran en aquellos ámbitos que han sido definidos con una PTRR (ver apartado 3. Definiciones) superior al 8%, lo cual motiva que sea esta proporción la que marque el límite máximo de VUT por zonas.
2. De conformidad con la limitación expuesta, sólo en aquellos barrios donde no se haya agotado el número máximo de viviendas de uso turístico establecidas, podrán otorgarse nuevas autorizaciones VUT AUT (ver apartado 3. Definiciones), hasta alcanzar el límite de VUT MAX previsto. Por el contrario, en aquellos barrios donde se haya llegado al límite de VUT MAX, o este haya sido sobrepasado, no podrá otorgarse ninguna autorización nueva para esta modalidad de alojamiento turístico.

A efectos de lo anterior, se delimitan las siguientes zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga en función del porcentaje de VUT REG (ver apartado 3. Definiciones), en el RTA:

e) Zona 1 / Zona de decrecimiento: se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 8% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR superior al 8%.

En los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.

La Zona de decrecimiento la componen un total de 43 barrios.

f) Zona 2 / Zona de crecimiento acotado: zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA igual o superior al 4,53% (media municipal) y no superior al 8% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $4,53\% \leq \text{PTRR} \leq 8\%$.

En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 8%.

La Zona de crecimiento acotado la componen un total de 32 barrios.

g) Zona 3 / Zona de crecimiento: zona obtenida por la agregación de barrios con una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA inferior al 4,53% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada $\text{PTRR} < 4,53\%$.

Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT.

La zona de crecimiento la componen los 296 barrios restantes, hasta los 316 barrios municipales que disponen de más de 10 viviendas familiares catastradas.

h) El resto de barrios municipales hasta los 417 determinados por el CEMI no se consideran barrios residenciales y por lo tanto quedan excluidos de la posibilidad de delimitación de la implantación del uso turístico mediante la tipología de VUT.

La delimitación de barrios a efectos de la presente Disposición se refleja en el plano "Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento".

4. Definiciones

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

- j) VF: Viviendas familiares disponibles obtenidas a partir de los inmuebles de clase V, tipo residencial, en el Catastro Inmobiliario.
 - k) VUT 24: Viviendas de uso turístico que están operando a través de los canales de oferta turística COT según el último corte publicado por el INE de febrero de 2024.
 - l) PTR 24: Presión turística a partir de las viviendas que se están comercializando, según el último corte referido arriba, sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado).
 - m) VUTR 24: Viviendas de uso turístico inscritas (registradas) en el RTA en explotación de fecha mayo de 2024.
 - n) PTRR 24: Presión turística residencial registrada o Tasa de inscripción de VUT en el RTA, obtenida como proporción de las viviendas registradas sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado)
 - o) VUT MAX: Viviendas de uso turístico máximas permitidas en cada barrio, obtenidas como el resultado de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares VF disponibles en cada barrio.
 - p) ▲ VUT: Diferencia entre VUT MAX y VUTR 24. Mayor que 0 cuando no se ha alcanzado el número máximo permitido y menor que 0 en caso de que ya se haya superado.
 - q) VUT REG: Viviendas de uso turístico registradas en el Registro de Turismo de Andalucía.
 - r) VUT AUT: Número de viviendas de uso turístico autorizables en cada barrio obtenida como Diferencia entre VUT MAX y las VUTR 24 que no han alcanzado aún el número máximo permitido. El número de viviendas aún autorizables por barrio sólo puede ser positivo. Los barrios que han superado el número máximo quedarán identificados con 0 viviendas autorizables.
5. El número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio será revisado por el Ayuntamiento de Málaga al año de la entrada en vigor de esta Modificación y, posteriormente, con una periodicidad máxima de cuatro años.

Todo ello, en base a lo dispuesto en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **17 de octubre de 2024**, y **8 de noviembre de 2024** y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

TERCERO.- De conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 del Reglamento General, acordar la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para las áreas concretas definidas en el "Plano 2 Ámbito de suspensión temporal de licencias y autorizaciones" cuando aquellas no sean conformes con las determinaciones que se plantean en la nueva Disposición 3ª.

El plazo de suspensión será de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial y se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del presente instrumento de ordenación urbanística.

CUARTO.- Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, y en el Tablón de Anuncios de la Gerencia, así como publicación en página web de este organismo, todo ello de conformidad con los artículos 78.1 la LISTA y art. 102 Reglamento, significando que el expediente estará a disposición



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024

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.

QUINTO.- Simultáneamente al trámite de información pública y de conformidad con el artículo 78.4 de la LISTA y arts. 105 b) y 107 del Reglamento General, **informe preceptivo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía**, conforme el apartado 2.b) del art. 75 LISTA. El citado informe tendrá carácter vinculante y deberá ser evacuado en el plazo de tres meses desde la aportación del expediente completo, trascurrido el cual se entenderá emitido en sentido favorable..

SEXTO.- Dar cuenta del presente acuerdo:

- A los Grupos Municipales PSOE y Con Málaga.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística
- A los Colegios Profesionales con competencia en materia urbanística.
- A la Consejería competente en materia de Turismo."

V.- RUEGOS.

PUNTO Nº 12.- RUEGO DEL GRUPO MUNICIPAL VOX RELATIVO A LAS ACTUACIONES DE REPARACIÓN DE ACERADO Y VIAL PÚBLICO EN LA ZONA DE LA PLAZA AVICENA E INMEDIACIONES, EN EL DISTRITO CARRETERA CÁDIZ.-

En este punto la Comisión conoció el siguiente Ruego formulado por el Grupo Municipal VOX, relativo a las actuaciones de reparación de acerado y vial público en la zona de la Paza Avicena e inmediaciones, e el Distrito Carretera Cádiz, del siguiente tenor literal:

"Este grupo municipal VOX Málaga, viene a denunciar el estado de abandono y de suciedad de diversas zonas en las inmediaciones de la plaza Avicena en las **barriadas de la Luz y Vistafranca** en el Distrito Carretera de Cádiz (También denominado distrito 7).

Como se puede observar, con motivo de las copiosas lluvias recientes, los residentes del Distrito 7, particularmente los vecinos de las barriadas anteriormente referenciadas, han podido comprobar que, el estado de las calles en la zona, donde se pueden observar socavones, rotura de acerado, desniveles o perforaciones, han perjudicado la movilidad y preocupado a los residentes, **fundamentalmente a los mayores**, debido a pequeños accidentes y caídas que potencialmente **han puesto en riesgo la salud y la integridad física de estas personas vulnerables**, agravado todo ello por las copiosas lluvias y acumulación de aguas en la zona.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 13/24 de 18 de noviembre de 2024



** Estado de acerado con desnivel, así como de desperfectos en el vial público en la zona.*

Además, las perforaciones existentes en el viario público son uno de los numerosos puntos de acceso que tienen las ratas y las cucarachas en la zona, siendo esto una cuestión de honda preocupación, fundamentalmente por motivos de salud y objeto de otras solicitudes ya presentadas.

Es por todo lo anteriormente indicado que, **en atención a la buena imagen y al deber de conservación y por motivos de salud que este Excmo. Ayuntamiento tiene respecto del conjunto de la ciudad**, y de interés en la protección, fundamentalmente de las personas mayores residentes, el Grupo Municipal Vox Málaga presenta el siguiente RUEGO, dirigido al Área de Gobierno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad de este Excmo. Ayuntamiento para que:

1. Se proceda a la realización de las labores de REPARACIÓN DEL VIARIO PÚBLICO y ACERADO de las calles cercanas en las inmediaciones de la Plaza Avicena, especialmente las que son de uso peatonal, así como la propia Plaza en sí."

Las intervenciones de ambos ruegos se encuentran en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c4929963f901932518eaec01be?startAt=10403.0>

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidenta levantó la sesión, siendo las quince horas del día al comienzo citado, levantándose de lo tratado y acordado la presente Acta de la que, como Secretario, doy fe.

Vº Bº:
LA PRESIDENTA,
Carmen Casero Navarro

EL SECRETARIO DELEGADO DE LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD, por Encomienda de la Secretaría General del Pleno en virtud de la Resolución nº 2024/8338, del Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de fecha 12 de junio de 2024. (BOP de Málaga nº 130 de fecha 05 de julio de 2024).

Juan Ramón Orense Tejada

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta acta fue aprobada en la sesión ordinaria 01/2025 de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad celebrada el 20 de enero de 2025.