



ACTA DE LA SESION ORDINARIA 02/2025 CELEBRADA POR LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EL DIA 17 DE FEBRERO DE 2025.

En la Ciudad de Málaga, siendo las doce horas y cuarenta y cinco minutos del lunes, día diecisiete de febrero de dos mil veinticinco, 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.

Asistente a la Secretaría: D. Francisco J. Hidalgo Barea

Asiste también el Gerente de la Agencia Pública Administrativa Local Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, 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 1.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 20 DE ENERO DE 2025.-

Sometidas 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/8a8148c49372b03f0194f9c213960551?startAt=75.0&endsAt=112.0>

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

PUNTO Nº 2.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO SOBRE DESISTIMIENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS Nº 30 DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU-2011 MÁLAGA. ANTIGUO SECTOR SUNC-R-LO.8 "BALAZÓN".-

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49372b03f0194f9c213960551?startAt=112.0&endsAt=540.0>

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 10 de febrero de 2025 (CSV:8XPEOCK/WoYWJ22ULNCtgA==) cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8XPEOCK/WoYWJ22ULNCtgA==>

"PC_PLENO_2_DESISTIMIENTO_ME PGOU_ SUNC-R-LO.8 Balazón

Expediente: *Modificación de Elementos del PGOU pormenorizada 30.- PL 27/2020*

Solicitante: *De oficio.*

Situación: *SUNC-R-LO.8 "Balazón" del PGOU 2011.*

Junta de Distrito: *nº 7 Carretera de Cádiz.*

Asunto: *Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, sobre desistimiento de aprobación definitiva de Modificación de Elementos Nº 30 de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del PGOU-2011 Málaga" Antiguo Sector SUNC-R-LO.8 "BALAZÓN"*

PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.



Resulta que con fecha 31 de octubre de 2024 ha sido 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 propuesta para desistimiento de aprobación definitiva de Modificación de Elementos Nº 30 de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del PGOU-2011 Málaga” Antiguo Sector SUNC-R-LO.8 “BALAZÓN”:

Objeto y ámbito:

El **ámbito** de la presente Modificación de Elementos del PGOU-2011 está constituida por los terrenos situados entre las calles Balazón, Avenida Europa, calle Platero Francisco Vázquez y la estación de Cercanías de “Victoria Kent” comprendidos en el antiguo SUNC-R-LO.8 C/ Balazón del PGOU-2011, categorizados actualmente como suelo urbano consolidado en virtud de la Sentencia firme del Tribunal Supremo nº 2469/2016, de 18 de noviembre de 2016, que reconoce a dicho suelo la categoría de Suelo Urbano Consolidado y que ha sido ejecutada por la autoridad judicial mediante publicación en el BOJA de 7 de marzo de 2017.

Por otro lado tiene por **objeto**, la ordenación pormenorizada del ámbito del antiguo SUNC-R-LO.8 asimilando el resto de condiciones y parámetros urbanísticos a los existentes en el PGOU 97, parámetros que se resumen a continuación:

- Clasificación de suelo: Suelo urbano “consolidado”
- Calificación: Ordenanza de uso Comercial.
- Alineaciones de la calificación: Las definidas en el plano de calificación del PGOU 1997 *
- Afecciones: Las incluidas en el SLV-LO.17

(*) En relación a la adecuación de las alineaciones de la calificación, se tendrá en cuenta lo que hoy es propiedad de los recurrentes en las actuaciones derivadas de expropiaciones realizadas o en curso, todo ello en coherencia con los proyectos de ejecución de la Estación de cercanías Victoria Kent y varios anexos de acondicionamiento externo y dotación de accesos que han afectado a esta parcela.

Antecedentes de hecho:

A) Antecedentes relativos a la ordenación urbanística del ámbito:

- **El PGOU-1997:** clasificó la parcela existente entre las calles Platero Francisco Vázquez, Balazón, Avenida Europa y las vías del ferrocarril como suelo urbano. La ordenación pormenorizada que se asignó a este suelo fue remitida a zona Comercial (CO) y otra superficie menor a viario urbano.
- **El PGOU-2011:** redactado conforme a las previsiones de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, plantea un cambio de uso global de comercial a residencial, terciario y dotacional, así como la necesidad de reurbanización de este suelo como aspecto esencial para permitir las nuevas conexiones viarias urbanas transversales (conexiones norte-sur) y la obtención de mayores espacios libres públicos urbanos acordes con su nuevo destino; lo cual, implicaba



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

categorizar los suelos como urbanos no consolidados. La modificación viene motivada por una sugerencia previa al Avance formulada por Netobril S.A., como propietaria de la parcela; y en la necesidad de desarrollar unas nuevas condiciones de edificación y usos acordes al nuevo proyecto de soterramiento del ferrocarril, surgido del convenio firmado en 2004 entre administraciones para permitir la llegada del AVE a Málaga.

Tras la interposición de Recurso Contencioso-Administrativo por la representación de Netobril, S.A., contra las determinaciones de la Normativa de la Revisión-Adaptación del PGOU-2011 referidas a los suelos de su propiedad incluidos en los ámbitos del SUNC-R-LO.7 "Calle Cantimpla" y del SUNC-R-LO.8 "Calle Balazón", se dicta Sentencia desestimatoria por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con fecha 29 de mayo de 2015 (Sentencia nº 1416/2015). Dicha Sentencia es recurrida por los actores en Casación, dictándose Sentencia del Tribunal Supremo nº 2469/2016, de 18 de noviembre de 2016 por la que se estima parcialmente el Recurso, declarándose la nulidad de la clasificación del suelo incluido en el ámbito del SUNC-R-LO.8 "Calle Balazón" y reconociéndose a dicho suelo la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

Con fecha 7 de marzo de 2017 se procedió a la publicación en el BOJA nº 44, del Edicto de 2 de marzo de 2017, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga.

B) Procedimiento de Ejecución de Sentencia (PL 7/17)

- A los efectos de dar cumplimiento a la citada Sentencia nº 2469/2016, esta Administración municipal incoó el **expediente PL 7/2017** y empezó a realizar actuaciones en orden a dicha ejecución, entre las que se encontraba una Modificación del PGOU conforme a la documentación técnica fechada junio de 2018 elaborada por el Departamento de Planeamiento y Gestión, referida a los suelos incluidos en el anulado SUNC-R-LO.8 "Balazón" del PGOU-2011, ahora suelo urbano consolidado, que proponía el cambio de ordenación y usos.

- Con fecha **11 de julio de 2019** se emitió informe técnico del Departamento instando la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la referida Modificación del PGOU de Málaga.

- Con **fecha 8 de noviembre de 2019** se emite Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Málaga, por la que se acuerda la admisión a trámite de la citada Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

- A la vista del citado procedimiento, por la representación de Netobril, S.A., D. Luis Marineto Abril y D. Manuel Molina Soler, se promueve incidente de ejecución de sentencia nº 394.5/2011; dictándose por la Sala de lo Contencioso-Administrativo TSJA **Auto de 10 de junio de 2020** que lo estima parcialmente, declarando que el expediente nº PL 7/2017 de Modificación de la ordenación pormenorizada del PGOU-2011 de Málaga, Sector SUNC-R-LO.8 "Balazón", excede y resulta improcedente para dar cumplimiento a la sentencia del Tribunal Supremo, declarando al mismo tiempo ésta ejecutada con su publicación en el BOJA.

- Con fecha **30 de julio de 2020** se acuerda por el Excmo. Ayuntamiento-Pleno quedar enterado y acatar el fallo de la Sentencia nº 2469/2016, de 18 de noviembre de 2016, dictada por el Tribunal Supremo en el Recurso de Casación nº nº 3223/2015, así como del Auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 10 de junio de 2020.



-El **14 de septiembre de 2020** la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga, dicta un nuevo Auto en el que se dispone que no procede aclarar ni completar el Auto de 10 de junio de 2020 en los términos instados por Netobril, S.A, D. Luis Marineto Abril y D. Manuel Molina Soler, que pretendían que se indicase que también son nulas las determinaciones del PGOU relativas a las "cargas complementarias impuestas y a la reserva de vivienda (residencial) protegida.

- Con fecha **25 de febrero de 2021** se emite informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el que se concluye:

"Se informa que, conforme al auto, de 10 de junio de 2020, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, la Sentencia 2.469/2016, de 18 de noviembre de 2016, del Tribunal Supremo se llevó a puro y debido efecto mediante su publicación en el BOJA nº. 44 de 2017, por lo que no procede realizar actuación administrativa alguna para su ejecución por parte de esta Consejería.

En consecuencia, proceda la devolución del expediente de "Ejecución de Sentencia en el RCA-PO-394/11 (PL7/17) (PP1516/12)" a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga."

C) Antecedentes que constan en el presente procedimiento (PL 27/2020):

- A la vista de las actuaciones anteriores, y considerando esta Administración de interés general ejercer el ius variandi, con fecha **3 de julio de 2020** se incoa el presente procedimiento de Modificación de Elementos Pormenorizada mediante Diligencia del Servicio de Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento en la que consta la incorporación de la documentación relativa al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, previamente iniciado en el Procedimiento de Ejecución de Sentencia. PL 7/2017.

- Con fecha **24 de julio de 2020** por la Junta de Gobierno Local se dispone la Formulación de la Modificación de Elementos del PGOU-2011, pormenorizada nº 30, sobre cambio de ordenación y uso en el ámbito del suelo urbano que nos ocupa, promovido de oficio. En el mismo acto se acuerda la suspensión durante un plazo de un año, de la concesión de toda clase de licencias urbanísticas, aprobaciones y autorizaciones en el ámbito objeto del presente expediente.

- El mencionado acuerdo es publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha **25 de septiembre de 2020**; en el Diario Sur de Málaga con fecha **29 de septiembre de 2020** con exposición en el tablón de anuncios de este Excmo. Ayuntamiento del **7 de agosto de 2020 al 7 de septiembre de 2020**, ambos inclusive. Procediéndose asimismo a la notificación a las entidades establecidas en el apartado Sexto del acuerdo de Formulación.

- Con fecha **4 de septiembre de 2020** tiene entrada escrito de la entidad Netobril S.A., representado por M^a Ángeles Giner Martí por el que solicita se tenga por interpuesto recurso de reposición contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de julio de 2020.

- Con fecha **20 de abril de 2021** tiene entrada Informe Ambiental Estratégico favorable a la presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

- Con fecha **29 de junio de 2021** se emite informe técnico municipal del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística proponiendo la aprobación del Proyecto.
- Con fecha **6 de julio de 2021** ha tenido entrada informe de la Dirección general de Salud Pública y Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familias, en el que se hace constar que la presente Modificación no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.
- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de **9 de julio de 2021** se dispone la aprobación del "Proyecto de "Modificación 30 de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del PGOU-2011 Málaga. Antiguo Sector SUNC-R-LO.8 "Balazón", según la documentación redactada de oficio fechada junio 2021, todo ello en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 29 de junio de 2021 artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.
- El citado acuerdo fue remitido a la Secretaria General del Pleno, a fin de que lo traslade a la Comisión de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad con apertura de plazo de cinco días para la presentación de enmiendas en la citada Comisión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga y doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo; consecuentemente, con fecha **23 de julio de 2021** se emite Certificación de la Secretaría General del Pleno, en la que se hace constar que, durante el plazo establecido en el art. 134.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, comprendido entre el 14 al 20 de julio de 2021, ambos inclusive, no tuvo entrada ninguna enmienda en relación al Proyecto aprobado.
- Con fecha **10 de septiembre de 2021**, la Junta de Gobierno Local acuerda inadmitir el recurso de reposición interpuesto en su día contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de julio de 2020. Contra dicho acuerdo fue interpuesto recurso contencioso-administrativo por la propiedad que se ha seguido en el Procedimiento Ordinario nº 160/2022.
- Por otro lado, el **8 de octubre de 2021**, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda aprobar inicialmente la presente Modificación de Elementos.
- La información pública del expediente ha sido sustanciada mediante anuncios publicados en el Diario Sur de **9 de noviembre de 2021**, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 224 de **24 de noviembre de 2021** y en el Tablón de Anuncios Electrónicos del Ayuntamiento de Málaga entre los días **5 de noviembre a 2 de diciembre de 2021**, ambos inclusive. Además se ha realizado notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan del Registro de la Propiedad y del Catastro y se ha procedido a la exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- La Vicesecretaria Delegada de esta Gerencia expidió Certificación con fecha **8 de febrero de 2022** en la que consta, que durante el plazo comprendido entre los días 26 de octubre de 2021 a 3 de enero de 2022, ambos inclusive, computado a los efectos de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 38/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ha tenido entrada las siguientes alegaciones:
 - Alegación presentada por D. Manuel Molina Soler e/r de NETOBRIL, S.A. el 26 de noviembre de 2021, a través del Registro Electrónico, nº de documento 835216/21.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

- Alegación presentada por D. Manuel Molina Soler e/r de NETOBRIL, S.A. el 21 de diciembre de 2021, a través del Registro Electrónico, nº de documento 3610/22.

-Por otra parte, simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, fueron requeridos los informes sectoriales correspondientes habiendo sido emitidos los siguientes:

- Informe favorable de la Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda urbana de **15 de noviembre de 2021**, emitido en relación a la posible afección de la red ferroviaria.
- Informe favorable de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital de **26 de noviembre de 2021**, emitido con relación a las infraestructuras de telecomunicaciones.
- Informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana de **20 de enero de 2022**, emitido con relación a la posible afección de servidumbres aeronáuticas.

-El **3 de marzo de 2022**, se recibe oficio de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el que se indica que para poder emitir el informe exigido por el apartado C) del artículo 31.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), deberá justificarse expresamente que no se ven alterados los parámetros de uso, densidad y edificabilidad global de la zona de suelo urbano sobre la que se actúa.

-Conviene en este punto recordar que con fecha **20 de septiembre de 2023**, ha sido dictada la Sentencia nº 2384/2023 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga en el Procedimiento Ordinario nº 160/2022, en la que se desestima el recurso interpuesto en su día por Netobril S.A., contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2021 que dispuso, inadmitir el recurso de reposición interpuesto en su día contra su otro acuerdo de 24 de julio de 2020.

-El **12 de enero de 2024**, ha sido emitido informe por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento en el que se da respuesta a lo exigido por la Administración autonómica.

-Con fecha **6 de febrero de 2024** la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda ha emitido informe urbanístico favorable con algunas observaciones.

- A la vista de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública y de las observaciones contenidas en el informe referido en el párrafo anterior, con fecha **3 de mayo de 2024**, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento emite nuevo informe.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

-Por otro lado, el **17 de mayo de 2024** se ha elaborado informe por este Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento en el que se da respuesta a los aspectos jurídicos de las alegaciones presentadas por Netobril, S.A.

-El Servicio de Planificación Territorial y Urbanística ha emitido nuevo informe técnico con fecha **27 de mayo de 2024** en el que se propone la desestimación de las alegaciones presentadas y la aprobación definitiva de la Modificación.

-Finalmente, con fecha **12 de julio de 2024** se ha dictaminado desfavorablemente por el Consejo Consultivo de Andalucía la Modificación de Elementos del PGOU propuesta, a la vista de lo cual, el **12 de septiembre de 2024** se emite informe por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión proponiéndose desistir de la iniciativa de la Modificación del PGOU que nos ocupa, habiéndose suscrito propuesta por parte de la Concejala Delegada de Urbanismo en el mismo sentido en la misma fecha.

- El **9 de octubre de 2024**, la Secretaría General del Pleno emite Nota de Conformidad con relación a la propuesta planteada si bien se manifiesta, que es necesario indicar cuándo se ha procedido a la publicación en el BOJA del informe ambiental estratégico emitido en su día por la Administración autonómica. Sobre este particular debemos añadir que no consta, al día de la fecha, que el citado informe haya sido convenientemente publicado.

Fundamentos jurídicos

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

I.- Marco normativo:

En relación al marco normativo a tener en cuenta, la entrada en vigor el 24 de diciembre de 2021 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), 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.

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) y, conforme al cual, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se clasificó como suelo urbano no consolidado SUNC-R-LO.8 C/ Balazón, con calificación residencial, terciario y dotacional (definiendo la categoría del suelo urbano, como no consolidado, en consonancia con la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía -en adelante LOUA- y modificando la calificación establecida en el Plan General anterior PGOU-97); si bien y como ya ha quedado expuesto en los antecedentes, la clasificación del PGOU-2011 ha sido declarada nula por Sentencia firme del Tribunal Supremo nº 2469/2016, de 18 de noviembre de 2016 que reconoce a dicho suelo la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

No obstante, en cuanto a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística, como veremos más adelante, será el vigente en el momento en que se inició la tramitación del expediente, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley y en la Disposición Transitoria Quinta del Reglamento General.

II.- Interés público y social de la Modificación:

Fijado el marco normativo debemos indicar, que la potestad planificadora corresponde a las Comunidades Autónomas y a las Corporaciones Locales, configurándose como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional (TS 21-9-93; TSJ Navarra 17-1-00, RJCA 37), lo que 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.

En la Memoria de la documentación técnica se justifica el **interés general** que subyace en la presente Modificación, indicándose literalmente que:

“La actividad urbanística es una **función pública** que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y su edificación y sus consecuencias para el entorno. Para el desarrollo de esa actividad, la Administración ejerce una serie de potestades (tal y como establecía el artículo 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA- y establece hoy el artículo 3 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía -LISTA-). El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los **intereses generales** a los que sirve, tal y como se indica en el artículo 4.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), estando subordinado los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual sea su titularidad, a dicho interés general definido por las leyes y, en su virtud, por la ordenación urbanística (antiguo artículo 3.1 c) de la LOUA y artículo 4.2 a) de la LISTA).

En la **actual Ficha del SUNC-R-LO.8 “Balazón”** se indica cuáles son los objetivos que persigue el planificador en este ámbito:

“OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Reestructuración urbana cuyo objetivo es la sustitución de usos obsoletos e incoherentes con el entorno residencial y las nuevas condiciones funcionales del área, especialmente las que se deriva de la operación del soterramiento del trazado ferroviario y la construcción de la nueva estación-apeadero del tren de Cercanías, que convierte este en un ámbito de relevante importancia en la movilidad de esta zona de la ciudad. Se pretende la implantación de usos residenciales y terciarios, priorizando la liberación de suelo para ampliación de viales existentes y para la consecución de espacios libres y esparcimiento de la población.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

1.- El plan especial definirá la ordenación urbanística y proporción de usos compatibles propuestos, pudiendo superar estos la proporción máxima establecida en el art 6.1.4 de la normativa del Plan General. El espacio libre principal se incluirá paralelo a calle Balazón, sirviendo de estructuración de la manzana y de transición entre la barriada de San Andrés y los nuevos edificios previstos. La proporción de usos y la ordenación de volúmenes se justificarán adecuados al criterio de considerar este ámbito un espacio relevante en el entramado urbano, cruce del nuevo eje viario de entrada que surgirá del soterramiento de las vías del ferrocarril y el nuevo vial de conexión-norte sur entre el Paseo Marítimo y la Avenida José Ortega y Gasset, en el calle Balazón es parte integrante. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.

2.- Se pretenden unas alturas máximas de PB+18 en edificación exenta con uso terciario y con fachada al nuevo eje-bulevar y PB+ 6 en la edificación paralela a calle Platero Francisco Vázquez de uso residencial. Coherente con los criterios de ordenación que priorizan la consecución de mayores superficies de espacios libres posibles, se dotará de 1.150 m² de superficie de local para equipamiento, preferentemente en las plantas bajas de la edificación.

3.- En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas.

El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización."

De estos objetivos se deduce que nos encontramos, incuestionablemente, ante una **actuación de transformación urbanística de urbanización** que tiene por objeto renovar la urbanización de un ámbito de suelo ya urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, varias parcelas aptas para la edificación y uso independiente, conectadas funcionalmente con la red de servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística, tal y como define el artículo 7.1 a).2 del TRLSRU. Se trataría, en definitiva, de una **actuación de transformación urbanística de reforma interior** en los términos descritos en la vigente normativa andaluza, concretamente en el artículo 29 de la LISTA que la define como aquella que, en suelo



urbano, tiene por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o la renovación de la urbanización del ámbito. La ejecución de este tipo de actuación urbanística lleva implícito el cumplimiento de una serie de deberes por parte de la propiedad del suelo, tal y como ya preveía la normativa básica estatal en el artículo 18.1 del TRLSRU y establece hoy, expresamente, la regulación autonómica en el artículo 30 de la LISTA.

Según la Memoria Propositiva del PGOU-2011, la actuación de transformación urbanística prevista en su día para el ámbito de suelo urbano no consolidado identificado como SUNC-R-LO.8 "C/ Balazón", se incluye dentro de las actuaciones que se planifican en el entorno del eje del ferrocarril. En este sentido se indicó, que el SUNC-R-LO.8 "C/ Balazón" y SUNC-R-LO.7 "C/ Cantimpla", conformados por dos manzanas contiguas ocupadas por un conjunto de naves industriales cuyos usos se consideraban incompatibles con las nuevas condiciones funcionales del lugar donde se emplazan, presentaban **gran potencialidad para reestructurar la ciudad en esta zona**. Los usos que se proponen en la actuación, para fomentar dicha reestructuración, son terciarios y residenciales a fin de liberar suelo para la ampliación de los viales circundantes y de los espacios libres y zonas verdes públicas.

Todas las vicisitudes acaecidas con relación a la **planificación del ámbito** del SUNC-R-LO.8 "C/ Balazón" en el PGOU-2011 y su consiguiente judicialización han conllevado, que la reestructuración de la zona por la que optó el planificador se vea comprometida sobremedida en el tiempo y, esta Administración municipal, no puede ser ajena al hecho de que resuelta la cuestión de la categorización del suelo urbano, la **ejecución de la actuación** prevista por el planificador de 2011 también se ha tornado litigiosa a la vista del Recurso Contencioso-Administrativo nº 53/21 interpuesto contra la denegación, por parte del Consejo Rector de esta Gerencia, de la incoación de expediente expropiatorio por ministerio de Ley instada por la propiedad. Y es que, aun cuando el recurso ha sido desestimado por la Sentencia nº 125/22 de 17 de marzo de 2022 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4, contra la misma se interpuso, a su vez, recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Málaga que fue igualmente desestimado por la Sentencia nº 1090/2023 el 19 de abril de 2023 que, también, ha sido impugnada mediante Recurso de Casación Autonómico interpuesto por la mercantil Netobril, S.A., ante la Sección Especial de Casación de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y que, al día de la redacción de la presente Memoria, aún no ha sido resuelto.

Pues bien, a la vista de las circunstancias expuestas, esta Administración considera de interés público que la previsión de reestructuración de esta zona de la ciudad se materialice realmente. Es por ello que con esta Modificación y en el ejercicio del "ius variandi" la Administración persigue **diversificar las posibilidades de ordenación del ámbito y, por ende, las de gestión** para que, de esta forma, se alcancen los citados objetivos de reestructuración general con independencia del desacuerdo que existe entre la propiedad y esta Gerencia sobre cuáles sean los deberes de los propietarios que desarrollen una actuación de transformación urbanística. De esta forma, se han analizado las posibles opciones de planificación que permiten alcanzar dicho objetivo de reestructuración:

-Opción vigente: la ordenación indicativa prevista actualmente, y que deberá quedar concretada en el correspondiente planeamiento de desarrollo, favorece la reestructuración de la ciudad en esta zona, se eliminan usos industriales para

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

sustituirlo por usos residenciales y terciarios y, en consonancia con estos usos, se prevé una serie de zonas verdes y equipamientos públicos. No obstante, la naturaleza de la **actuación de transformación urbanística** implica el cumplimiento por parte de la propiedad de los deberes previstos en los artículos 18.1 del TRLSRU y en el 29 de la LISTA, tal y como hemos visto; deberes que Netobril S.A., se ha cuestionado por entender que los mismos derivan de la categorización del suelo como urbano no consolidado y, por consiguiente, no le corresponde su cumplimiento al haber obtenido un pronunciamiento judicial que los categoriza como consolidados.

-Opción propuesta: se plantea ahora, en lugar de una actuación de transformación urbanística, una **actuación edificatoria** de las previstas en el artículo 7.2 del TRLSRU y 24.2 de la LISTA. La ordenación detallada que se describe no precisaría de un instrumento de planeamiento de desarrollo, salvo que fuese necesario en función de la actuación edificatoria que se proponga y habida cuenta de lo previsto en el artículo 71 de la LISTA y en la normativa urbanística del vigente PGOU. La actuación lleva implícito el cumplimiento, por parte de la propiedad del suelo, de los deberes indicados en los artículos 18.3 del TRLSRU y 18.2 de la LISTA, de entre los que no se encuentran la entrega a la Administración de los nuevos viales, zonas verdes, aprovechamiento urbanístico, etc.

Con esta ordenación también se alcanza el objetivo de reestructurar esta zona de la ciudad y eliminar los antiguos usos industriales, si bien, con la implantación del uso comercial, en lugar del residencial y terciario. Además, el emplazamiento resulta de lo más idóneo en el supuesto de que la propiedad desee desarrollar una actividad comercial minorista (previo cumplimiento de los requisitos exigidos por el vigente PGOU y por la normativa sectorial) pues, la vigente normativa, aboga por el emplazamiento de las grandes superficies comerciales minoristas en suelo urbano o en suelo urbanizable en continuidad con la malla urbana, para evitar ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población y establece, como uno de los criterios de emplazamiento, la cercanía y fácil acceso a la oferta comercial desde las áreas residenciales. Por lo tanto, el uso propuesto es perfectamente compatible con los usos predominantes en la zona y, a su vez, le va a servir de complemento. Los espacios públicos que este nuevo uso comercial demanda se reducen considerablemente con relación a los previstos para la implantación de usos residenciales y terciarios, pues solo se delimita un sistema local viario de 2.478,44 m², denominado SLV-LO.5 que habrá de ser obtenido conforme a lo dispuesto en los artículos 115 y siguientes de la LISTA.

En la **ponderación de los intereses generales** que justifican el ejercicio de la potestad de planeamiento y, por consiguiente, del "ius variandi", han de tenerse en cuenta tanto criterios de ordenación como criterios de gestión y programación de dicha ordenación, de tal forma que, unos y otros, justifiquen el ejercicio de una potestad que es discrecional pero que no puede ser arbitraria. Es por ello que el planificador persigue **diversificar las opciones de desarrollo de esta zona de suelo urbano** para que pueda ser renovada al margen disputas judiciales sobre los deberes que debe asumir, o no, el propietario del suelo; favoreciéndose así, que se alcancen los objetivos de reestructuración urbana previstos en la Memoria Propositiva del PGOU. Y decimos diversificar porque, en cualquier caso y conforme a las previsiones de la LISTA y su Reglamento de desarrollo, la propiedad podrá optar por la delimitación y desarrollo de una actuación de transformación urbanística de reforma interior o de mejora urbana si lo considera oportuno, justificada en

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

el interés general de la población y en la consecución de los objetivos de reestructuración urbana que se fijaron en el PGOU-2011.

En este último caso, tratándose de suelo urbano consolidado y tal y como recoge el apartado 1 de la disposición transitoria tercera del Reglamento, no sería necesaria una modificación del planeamiento general sino que, mediante el correspondiente instrumento de ordenación detallada y sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, podría hacerlo. En fin, bastaría con la redacción y aprobación del correspondiente Plan de Reforma Interior si se pretende desarrollar una actuación de transformación urbanística de reforma interior, o de un Estudio de Ordenación si se opta por una de mejora urbana. En definitiva, el derecho del propietario a participar en el proceso de planificación y ordenación del suelo en modo alguno se ve afectado ni mucho menos cercenado, con la Modificación planteada, sino todo lo contrario, pues se amplían sus posibilidades en cuanto al tipo de actuación urbanística que podrá desarrollar en su finca.

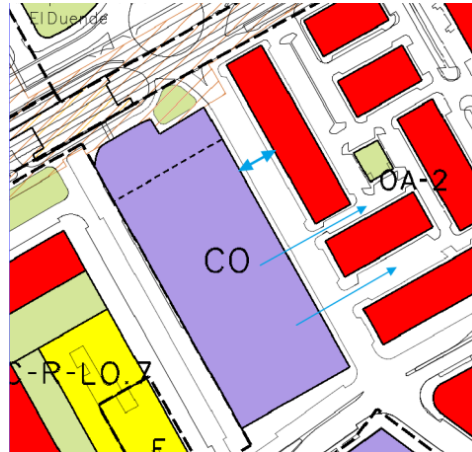
La **ordenación propuesta ahora en la Modificación** permite, por un lado, la **conexión viaria** desde los nuevos desarrollos proyectados (Manzana Verde - SUNC-R-P.2a y Camino San Rafael SUNC-R-P.2b) hacia Avenida Europa; y dado que actualmente el tráfico proveniente desde calle Mahler se desvía en la rotonda junto a la estación Victoria Kent hacia el oeste por la calle Platero Francisco Vázquez, esta apertura viaria permitirá la **conexión transversal de los ejes principales** que suponen Camino San Rafael y el Bulevar Adolfo Suarez con la Avenida Europa y Avenida Velázquez.



Apertura viaria norte-sur propuesta.

El uso propuesto **comercial**, se encuentra conectado en la malla urbana rodeado por zonas de uso residencial lo que permite dotar a la zona de una diversidad de usos redundante en una mejora del entorno urbano.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025



Propuesta ampliación del vial de Calle Balazón.

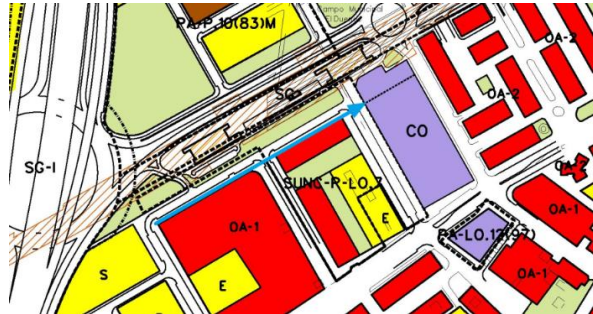
La altura propuesta de Baja + 1, junto a la ampliación vial de calle Balazón permite configurar un **nuevo frente comercial hacia las viviendas existentes** dotando a una zona existente con una alta densidad residencial de zonas comerciales. Esto permite que la actual calle Balazón se reconfigure desde la situación actual de “traseras” entre las naves existentes y las viviendas, a una calle con vocación de “escaparate comercial”.



Calle Balazón estado y ancho actual.

En el testero norte de la zona calificada como comercial se prevé un **límite de edificación** (doble alineación) que recoge la misma alineación propuesta para el residencial del SUNC-R-LO.7 y las viviendas ya existentes. Esto permite regular la alineación hacia la estación Victoria Kent a la vez que mantener la calificación de comercial permitiendo el uso en superficie bien como aparcamiento, bien como zona para los muelles de carga del uso comercial.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025



Límite de Edificación Propuesto.

En conclusión y desde el punto de vista de la actividad urbanística, **la presente Modificación de Elementos da la respuesta más adecuada a los intereses generales** que ha de perseguir este Municipio y que justifican el ejercicio del “ius variandi” que, dicho sea de paso, ha sido reconocido expresamente en el Auto de 10 de junio de 2020, en cuyo Fundamento de Derecho Sexto se indicó, como hemos visto, que en el ejercicio de la potestad discrecional de planeamiento, en el marco del ius variandi, puede el ente municipal implementar las actuales determinaciones del planeamiento y el Tribunal controlar su legalidad con ocasión de eventuales recursos.”

A mayor abundamiento debemos reiterar, que pese a los antecedentes procesales acontecidos con relación al presente expediente, es unánime la jurisprudencia que establece que **no corresponde al orden jurisdiccional la potestad de planeamiento** y que el “ius variandi” **debe de fundamentarse en el interés general**, de hecho, el propio 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 ha positivado esta doctrina en su artículo 4.2 al indicar, que el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado con expresión de los intereses generales a que sirve. La Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2014 recaída en el Recurso de Casación 169/2014 (RJ 2014\5664) establece en su fundamento de derecho 5º (se añade negrita):

“QUINTO

Sí, según hemos visto, la Sala de instancia considera que las alegaciones aducidas por la Administración Municipal no han sido tomadas en consideración por la parte recurrente, otro tanto hay que decir en relación con las razones tenidas en cuenta por el Tribunal a quo para desestimar el recurso. En efecto, el recurrente insiste una y otra vez en que la revisión del P.G.O.U. se ha dictado con la exclusiva finalidad de eludir el cumplimiento de la sentencia. Cuando así se razona y se prescinde de las consideraciones del caso concreto **se parte, como señala nuestra sentencia de 2 de octubre de 2009 (RJ 2010, 957) (recurso 2526/2008), de una premisa errónea, a los efectos ahora examinados de ejecución de sentencia, cual es que lo decidido judicialmente congela la situación urbanística de la parcela**, de modo que los terrenos tendrán dicha clasificación de modo perpetuo y resultaría inmune a los criterios urbanísticos propios del suelo urbano o al ejercicio racional del “ius variandi” por el planificador.”



Asimismo las Sentencias del TS de 9 de julio de 1991 (RJ 1991, 5737) y de 3 febrero 2016 (RJ 2016\469), entre otras, destacan el **carácter ampliamente discrecional del planeamiento** en el sentido que sigue:

*“Es cierto que el genio expansivo del Estado de Derecho ha ido alumbrando técnicas que permiten un control jurisdiccional de los contenidos discrecionales del planeamiento, pero aún así resulta claro que **hay un núcleo último de oportunidad, allí donde son posibles varias soluciones igualmente justas, en el que no cabe sustituir la decisión administrativa por una decisión judicial.** Subraya el TS la importancia de la Memoria como documento integrante del Plan y advierte que la Memoria integra ante todo la motivación del plan, o sea, la exteriorización de las razones que justifican el modelo territorial elegido y, por consecuencia, las determinaciones del planeamiento.*

La discrecionalidad en cuanto a la configuración del planeamiento, hace que el planificador goce de libertad para la ordenación del territorio y establecimiento de los usos, así como para ordenar detalladamente el diseño que comprende el plan general, discrecionalidad que ha de entenderse como margen para la adopción y elección más adecuada al interés público, lo cual conecta con el "ius variandi" del planeamiento, que constituye la manifestación más típica de esta potestad, por la cual el planificador no queda vinculado por ordenaciones anteriores, pudiendo establecer nuevas previsiones, sin que, desde luego, se confunda discrecionalidad con arbitrariedad [...]”.

III.- Medidas compensatorias:

La propuesta que el PGOU de 2011 realizaba para el ámbito del SUNC-R-LO.8 C/ Balazón, era una propuesta de renovación de toda la zona, reconvirtiéndola en residencial y terciaria con creación de nuevas zonas verdes indispensable para tal recalificación dada la densidad del barrio, pues no puede haber un incremento del uso residencial sin el correspondiente aumento de zonas verdes. En tanto que la propuesta que se plantea con la presente Modificación del PGOU, relativa a la implantación de un uso comercial asimilado a los parámetros existentes en el PGOU 97, no exige esas nuevas dotaciones de espacios libres. En efecto, señala el artículo 36.2 a) regla 2ª de la LOUA, que toda innovación del planeamiento que desafecte suelo con un destino público a parques y jardines, dotaciones y equipamientos, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro. No obstante, en la presente Modificación de Elementos del PGOU-2011, no se hace preciso prever medidas compensatorias porque existe proporción entre dotaciones y aprovechamiento ya que:

1º.- El ámbito del SUNC-R-LO.8 C/ Balazón prevé unas dotaciones, zonas verdes y viales que responden a las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA para la ordenación de áreas urbanas y sectores y, concretamente, la reserva para dotaciones cumple los estándares del uso característico residencial y de los nuevos aprovechamientos que el PGOU otorga al ámbito. Esos espacios públicos, al no haberse desarrollado dicha área urbana, no se han materializado físicamente y en consecuencia no han sido obtenidos por esta Administración. A estos efectos en la Memoria de la Modificación se dice que:

“La propuesta que el PGOU de 2011 realizaba en estos suelos, era una propuesta de renovación de toda la zona, reconvirtiéndola en residencial y terciaria, con apertura de nuevas

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

zonas verdes, indispensable para tal recalificación, dada la densidad del barrio. Es decir, no puede haber en la zona más viviendas sin el correspondiente aumento de zonas verdes.”

2º.- La Modificación de Elementos propone una actuación edificatoria sobre suelo categorizado como urbano consolidado y, de conformidad con lo previsto en el artículo 10.2 A) a) de la LOUA, los Planes Generales establecen la ordenación pormenorizada preceptiva del suelo urbano consolidado mediante la ordenación urbanística detallada y el trazado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural; determinaciones todas ellas que, con respecto del ámbito afectado, se prevén y justifican en la Modificación, tal y como se pone de manifiesto en el informe técnico emitido y en la correspondiente Memoria.

IV.- Alegaciones presentadas en el trámite de información pública:

Conforme a lo establecido en el art. 32.1.2.^a de la LOUA, la aprobación inicial del presente instrumento de planeamiento obligó a su sometimiento al trámite información pública por plazo no inferior a un mes, habiéndose presentado alegaciones por D. Manuel Molina Soler e/r de Netobril, S.A., que fueron informadas por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento con fecha 17 de mayo de 2024, indicándose:

“...

En conclusión: el ejercicio del “ius variandi” por parte de esta Administración municipal proponiendo una actuación edificatoria en lugar de una actuación de transformación urbanística en los suelos del alegante no se hace, ni para eludir la ejecución de la Sentencia del Tribunal Supremo nº 2469/2016 de 18 de noviembre de 2016 (que ya fue ejecutada), ni para “perjudicar” a Netobril, S.L., sino que persigue ampliar el abanico de posibilidades de ordenación para que los objetivos de reestructuración previstos en la Memoria propositiva del PGOU alcancen su materialización efectiva por el bien de la comunidad. Y ello, sin perjuicio ninguno para la propiedad pues la actuación edificatoria que se propone, no impide que aquella pueda plantear en el futuro la delimitación de una actuación de transformación urbanística de reforma interior sustentada en el interés general de la población.

Propuesta

A la vista de cuanto antecede procede proponer la desestimación de las alegaciones presentadas por D. Manuel Molina Soler e/r de Netobril, S.A., con fecha 26 de noviembre de 2026 y dar cuenta del presente informe al Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión para su conocimiento y a los efectos oportunos, significando que es preciso realizar los correspondientes ajustes en la Memoria del documento que se someta a aprobación definitiva, habida cuenta de la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento con posterioridad a la aprobación inicial de la Modificación del Elementos que nos ocupa.”

V.- Emisión de informes sectoriales:

En cuanto a la emisión de los informes sectoriales conforme a lo exigido en el artículo 32.1 regla 2ª de la LOUA, y tal y como se ha dicho en los antecedentes, han sido emitidos los siguientes:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

-Informe favorable de la Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana de 15 de noviembre de 2021, emitido de conformidad con el art. 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 septiembre del Sector Ferroviario, en virtud de la afección de líneas ferroviarias a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio reguladas en el artículo 9 de la misma Ley.

-Informe favorable de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital de 26 de noviembre de 2021, sobre la adecuación de los instrumentos de planificación a la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran, de conformidad con lo dispuesto en el art 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo General de Telecomunicaciones.

-Informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana de 20 de enero de 2022, emitido con relación a la posible afección de servidumbres aeronáuticas, de conformidad con la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio puesto en relación con el artículo 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

También se ha dado cumplimiento en el presente procedimiento a las previsiones contenidas en los artículos 39 y 40 Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, emitiéndose con fecha 8 de abril de 2021 Informe Ambiental Estratégico en el que se hace constar en relación a la Modificación del PGOU que se plantea, que ésta no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento a los condicionantes y medidas preventivas y correctoras que se proponen.

Por otro lado, de conformidad con el dictamen emitido por la Consejería de Salud y Familias de fecha 5 de julio de 2021, conforme los arts. 3.1 b) 1º, 6.3 y 16 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre que establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la modificación prevista no tiene que someterse a procedimiento de evaluación de impacto en la salud, toda vez que se constata en el procedimiento el cumplimiento de los condicionantes recogidos en el citado informe: que el documento que se somete a aprobación inicial no ha sido objeto de modificación alguna respecto al sometido a consulta previa y que la aprobación inicial del procedimiento se produjo con posterioridad al citado informe.

Finalmente añadir que consta en el expediente el informe urbanístico exigido por el apartado C) del artículo 31.1 de la LOUA, emitido en sentido favorable con algunas observaciones con fecha 6 de febrero de 2024, por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Con relación a las observaciones realizadas, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento emitió informe con fecha 3 de mayo de 2024 sobre este particular.

VI.- Aprobación definitiva de la Modificación:

A la vista de todas las actuaciones practicadas en el expediente y de que el mismo no necesitaba someterse al trámite de aprobación provisional, según lo previsto en el artículo 32.1 regla 3ª de la LOUA puesto en relación con la Instrucción 3/2019, de la Dirección General de Ordenación del



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

Territorio y Urbanismo de 12 de abril de 2019, fue emitido informe técnico por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de este Departamento con fecha 27 de mayo de 2024 en el que se propone:

“ ...

1. La desestimación de las alegaciones presentadas por D. Manuel Molina Soler e/r de Netobril, S.A
2. La aprobación definitiva de la **“Modificación 30 de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del PGOU-2011 Málaga. Antiguo Sector SUNC-R-LO.8 “Balazón”, conforme al Documento Técnico fechado en Mayo 2024.**

...”

En todo caso, en el trámite de la presente Modificación de Elementos se ha observado la regla contenida en el artículo 36.2 c) regla 2ª de la LOUA y, en consecuencia, se ha requerido informe del **Consejo Consultivo de Andalucía** con carácter previo a la aprobación definitiva. Dicho Dictamen ha sido emitido con fecha 12 de julio de 2024 con el número 571/2024 y, en el apartado IV del mismo, se indica y concluye que:

“Se modifica el PGOU de Málaga, cuya aprobación definitiva data del año 2011. Concretamente, el ámbito de la modificación se ciñe a dicho planeamiento general denominado suelo urbano no consolidado SUNC-R-LO.8 "Calle Balazón”.

No obstante, la categorización de suelo no consolidado hubo de ser rectificada y retornar a suelo urbano consolidado en virtud de la sentencia del Tribunal Supremo nº 2469/2016, de 8 de noviembre, que así lo acordó.

Pero esta sentencia no produjo el efecto típico de reviviscencia del planeamiento anterior (PGOU de 1997), en el cual se contemplaba el uso comercial de la parcela afectada, sino exclusivamente el cambio de categoría a urbano consolidado, como se ha dicho. Por tanto, en el actual PGOU, que pretende ser modificado, son los usos y ordenación pormenorizada en él previstos los que se alteran con el presente expediente.

Por tanto, partimos de la situación vigente según la ficha urbanística: parcela de 15.528 m² en la que se "pretende la implantación de usos residenciales y terciarios, priorizando la liberación de suelo para ampliación de viales existentes y para la consecución de espacios libres y esparcimiento de la población". De hecho, en la ficha urbanística, y como ordenación pormenorizada indicativa, se prevén espacios libres en una superficie de 6.580 m² de suelo; e igualmente, en el plano de la parcela se aprecia un más que notable espacio dentro de la parcela edificable destinado al uso urbanístico propio para la expansión ciudadana (en una zona de la ciudad además, según se constata en los planos, muy poblada y con manifiesto déficit de zonas verdes o espacios libres).

Además del suelo de espacios libres, en la parcela se ordena una edificación residencial (con carácter indicativo, 7.896,40 m²t de techo para este uso) y otra para uso terciario/empresarial en altura y edificio exento con 12.290 m²t de techo edificable.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

En la ordenación que ahora se somete a consulta, sin embargo, desaparece el suelo de espacios libres, y la integridad de la parcela es ocupada por un uso comercial ya que el propósito es la implantación de una superficie comercial. Sólo se reserva una exigua cuña de espacio libre que además, funcionalmente, no es tal, ya que se configura en la práctica como una acera que delimita dos viales al servicio del tráfico rodado y cuyas posibilidades de uso como suelo para la expansión de la ciudadanía son ciertamente nulas.

Se incumple manifiestamente el artículo 36.2.a).2ª de la Ley 7/2002, ya que no existe ninguna causa de interés general y público que, como supuesto excepcional, pudiera fundamentar la supresión de las zonas verdes o espacios libres que ya existen en el vigente planeamiento; y la excusa para ello no puede ser que, como se trata de suelo no desarrollado aún con arreglo al planeamiento en vigor y que se ha abandonado la opción del planificador de introducir viviendas en dicho ámbito, resulta innecesario el suelo para espacios libres. Como bien conoce el Ente Local consultante -que dispone de una Gerencia de Urbanismo adecuada y con experiencia abundante en materia de innovación de planeamiento- lo que se modifica es el planeamiento y no la realidad de lo efectivamente ejecutado del mismo, ya que en eso consiste precisamente la planificación urbanística: en una previsión de desarrollo futuro. Y se parte de lo ya planificado -ejecutado o no- para transformarlo en lo que se quiere planificar, debiéndose obviar en este proceso lo que realmente se haya materializado.

Por todo ello, y en tanto no se respete la prescripción del artículo de la Ley 7/2002 citado, procede dictaminar desfavorablemente el expediente.

CONCLUSIÓN

Se dictamina desfavorablemente el expediente tramitado por el Ayuntamiento de Málaga para la aprobación de la «modificación 30 de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del PGOU 2011 Málaga, Antiguo sector SUNC-R-LO.8 "Balazón"», **no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el presente dictamen carácter preceptivo y vinculante.**

Dado el carácter preceptivo y vinculante del Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía resulta obvia la imposibilidad de continuar con la tramitación del presente expediente hasta su aprobación definitiva, como más adelante se expondrá.

En todo caso, debe ponerse de relieve, que esta imposibilidad en modo alguno implica que la actuación de transformación urbanística de reforma interior prevista en el suelo urbano identificado en el PGOU-2011 como SUNC-R-LO.8 "Balazón" exima, a los propietarios del suelo, de asumir las obligaciones que son propias en este tipo de actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación y la correspondiente Ficha del Plan (que continua vigente según la disposición transitoria segunda de la LISTA), tal y como vienen pretendiendo por haber obtenido un pronunciamiento judicial en el que se reconoció el carácter consolidado del suelo. Así pues, son presupuesto previos a la realización de cualquier acto de edificación: la aprobación del correspondiente plan de reforma interior y la ejecución de sus previsiones mediante el sistema de compensación.

- **Requisitos materiales o formales:**



I.- Normativa de aplicación al procedimiento:

En cuanto al cauce procedimental a seguir en la tramitación del expediente y como ya hemos adelantado, tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento, deberá estarse a lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley, en el que se indica que :

“1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.”

En igual sentido se pronuncia la Disposición Transitoria Quinta del Reglamento General. De esta forma, dado que el Informe Ambiental Estratégico emitido en el presente expediente data de 8 de abril de 2021, el presente procedimiento ha seguido tramitándose por los cauces previstos en la LOUA y en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En concreto, en cuanto al procedimiento, son de aplicación los artículos los artículos 31 al 41 de la LOUA, en relación con los artículos 147 y 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento, debiéndose tener en cuenta igualmente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el Ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y las previsiones de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases del Régimen Local, respecto a los órganos competentes para la aprobación del planeamiento.

En particular, los artículos 36 y 38 de la LOUA, establecen que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento podrán tener lugar, además, en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Por otro lado, según criterio establecido por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio (entre otros, en el oficio de 21 de noviembre de 2016, obrante en el expediente PP 45/14), el contenido de la presente Modificación Puntual de Elementos afecta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.2.A) apartado a) de la LOUA, a la “ordenación pormenorizada” y no incide en la estructura general y orgánica del modelo territorial-urbanístico definido en el PGOU, no alterando ninguna de las determinaciones de la “ordenación estructural” del Plan General relacionadas en el artículo 10.1 de la norma andaluza, todo ello, además, en consonancia con el artº 1.1.7.4.1 del propio Plan General; por lo tanto, la aprobación definitiva de la misma correspondería al Pleno municipal de conformidad



con lo previsto en el artículo 31.1 B) a) de la LOUA, puesto en relación con el artículo 123.1 i) de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local.

II.- Desistimiento de la aprobación de la Modificación y retirada del proyecto:

El Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía nº 571/2024 emitido en sentido desfavorable con fecha 12 de julio de 2024, impide que la presente modificación pueda ser aprobada definitivamente. El artículo 33 de la LOUA, sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, establece en su apartado 2 que:

2. Cuando no aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar, de forma motivada, alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.
- b) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.
- c) Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.
- d) Suspender la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por deficiencias sustanciales a subsanar.
- e) Denegar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

En el presente caso y dado que el expediente se ha incoado de oficio, consideramos que en lugar de proponer la denegación de la aprobación definitiva, lo procedente es proponer el desistimiento de la iniciativa de Modificación y la retirada del proyecto, tal y como se recoge en la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de abril de 2013 -RJ 2013\3794-.

III.-Legitimación y órganos competentes para la tramitación y aprobación:

En consonancia con lo previsto en el artículo 32.1.1ª a) de la LOUA, el presente expediente se inició de oficio; así mismo 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, que la iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias 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 definitiva, la potestad planificadora corresponde a las CCAA y las Corporaciones Locales, configurándose como una potestad administrativa de aprobación del planeamiento, esencial y profundamente discrecional (TS 21-9-93; TSJ Navarra 17-1-00, RJCA 37), lo que 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



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

planeamiento justificada en razones de interés público y social. Además, es doctrina jurisprudencial consolidada desde hace años del Tribunal Supremo¹⁻ 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.

En cuanto a la Administración territorial competente para acordar el desistimiento de la iniciativa de Modificación y la retirada del proyecto es la misma a la que le competiría su aprobación definitiva. De esta forma, dado que la Modificación no afecta a las determinaciones de la ordenación estructural del vigente PGOU, corresponde a la Administración local, según los artículos 10, 31, 32, 36 y 38 de la LOUA, 127 a 135 del Reglamento de Planeamiento, 1.1.7.4.1 del PGOU-11 y demás concordantes; y concretamente, al Pleno del Excmo. Ayuntamiento, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple del número legal de miembros, en base a lo previsto en el artículo 123 apartados nº 1.i) y nº 2 de la LBRL, puesto en relación con el artículo 31.1.B) c) de la LOUA.

Finalmente añadir que, con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la Secretaría General del Pleno ha emitido Nota de Conformidad con fecha 9 de octubre de 2024, a tenor de 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.

IV.- Notificación:

Según los artículos 40 y siguientes de Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, habrá de notificársele el acuerdo que se adopte a todos los interesados personados en el expediente con indicación de que, contra el mismo, cabe la interposición de recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de dos meses, contados partir del día siguiente al de la recepción de la notificación del mismo según establecen los artículos 25 y 46 de la Ley 29/1998 Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa."

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede, en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, así como de la Nota de Conformidad de la Secretaría General del Pleno de 9 de octubre de 2024, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser remitido al Registro del Pleno, a fin de que el mismo sea incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del

¹⁻ 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 02/25 de 17 de febrero de 2025

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.- Desistir de la iniciativa de **“Modificación 30 de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del PGOU-2011 Málaga. Antiguo Sector SUNC-R-LO.8 “Balazón”**, según la documentación redactada de oficio fechada Mayo 2024, y **retirar el proyecto**, habida cuenta del Dictamen desfavorable del Consejo Consultivo de Andalucía nº 571/2024 de 12 de julio de 2024 y lo dispuesto en los artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

SEGUNDO.- Significar expresamente, que las previsiones del PGOU-2011 con relación al sector identificado como SUNC-R-LO.8 “Balazón” implican que, en el mismo, está previsto el desarrollo de una actuación de transformación urbanística de reforma interior a desarrollar mediante los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística (plan de reforma interior) y de ejecución (a través del sistema de compensación) y que, por lo tanto, los propietarios del suelo deben asumir las obligaciones que son propias en este tipo de actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación y la correspondiente Ficha del Plan (que continua vigente según la disposición transitoria segunda de la LISTA), independientemente de que, en su día, hubiera habido un pronunciamiento judicial que reconoció el carácter “consolidado” del suelo urbano incluido en el ámbito.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y a los efectos oportunos:

1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.
2. Al Servicio de Ejecución del Planeamiento. Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
3. A la Junta de Distrito Nº 7. Carretera de Cádiz.
4. A María de los Ángeles Giner Martín e/r de la entidad Netobril S.A;
5. A D. Luis Marineto Abril y Manuel Molina Soler, como interesados según constancias obrantes en el expediente.”

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** del Grupo Municipal Popular y los **votos en contra (5)** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y 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.- Desistir de la iniciativa de **“Modificación 30 de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del PGOU-2011 Málaga. Antiguo Sector SUNC-R-LO.8 “Balazón”**, según la documentación redactada de oficio fechada Mayo 2024, y **retirar el proyecto**, habida



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

cuenta del Dictamen desfavorable del Consejo Consultivo de Andalucía nº 571/2024 de 12 de julio de 2024 y lo dispuesto en los artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

SEGUNDO.- Significar expresamente, que las previsiones del PGOU-2011 con relación al sector identificado como SUNC-R-LO.8 "Balazón" implican que, en el mismo, está previsto el desarrollo de una actuación de transformación urbanística de reforma interior a desarrollar mediante los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística (plan de reforma interior) y de ejecución (a través del sistema de compensación) y que, por lo tanto, los propietarios del suelo deben asumir las obligaciones que son propias en este tipo de actuaciones conforme a la normativa urbanística de aplicación y la correspondiente Ficha del Plan (que continua vigente según la disposición transitoria segunda de la LISTA), independientemente de que, en su día, hubiera habido un pronunciamiento judicial que reconoció el carácter "consolidado" del suelo urbano incluido en el ámbito.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y a los efectos oportunos:

1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.
2. Al Servicio de Ejecución del Planeamiento. Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
3. A la Junta de Distrito Nº 7. Carretera de Cádiz.
4. A María de los Ángeles Giner Martín e/r de la entidad Netobril S.A;

A D. Luis Marineto Abril y Manuel Molina Soler, como interesados según constancias obrantes en el expediente."

PUNTO Nº 3.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN C/ CEUTA, Nº 18. PL55/23.-

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49372b03f0194f9c213960551?startAt=540.0&endsAt=610.0>

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 10 de febrero de 2025 (CSV: n0AlxUZv29y8tO/qbgeMda==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/n0AlxUZv29y8tO/qbgeMda==>

"P AD ED CI Ceuta 18 - PL55-23 NC

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Negociado: Tramitación Urbanística

Expediente: Estudio de Detalle **PL55-23**



Situación: CI Ceuta 18

Solicitante: Iglesia Evangélica de Jesús con nosotros

Ref. Catastral: 0142301UF7604S0001EE

Junta de Distrito N°: 6 – Cruz de Humilladero

Asunto: Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 27 de enero de 2025 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:***

Ámbito

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en el ámbito de la parcela sita en calle Ceuta nº 18, con una superficie de 668,00m², y clasificada como Suelo Urbano con uso predominante residencial, ordenanza CTP-1 según lo establecido en el plano P2.1. Calificación, Usos y Sistemas del PGOU 2011 de Málaga.

Objeto

El objeto del Estudio de Detalle es la definición de la volumetría de una nueva edificación destinada al uso alternativo de Equipamiento Comunitario SIPS Religioso, así como establecer las alineaciones interiores de dicha edificación. Todo ello con el fin de integrarla en el entorno existente, justificándose la posibilidad de superar la línea de edificación paralela al vial público de 15m. de profundidad en base a lo establecido en el artículo 12.10.3.4 del vigente PGOU-2011.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha **9 de agosto de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de Estudio de Detalle en el presente ámbito, de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha 22 de marzo de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 10 de junio de 2024, con subsanación de 17 de julio de 2024. 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.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

2º.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **3 de octubre de 2024** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 10 de septiembre de 2024 al 7 de octubre de 2024, ambos inclusive. Con notificación personal a los titulares del ámbito y a los colindantes que resultan de los Registros de la propiedad y del Catastro, con publicación en el BOE de 26 de noviembre de 2024 respecto a los interesados con domicilio desconocido en los términos del art. 44 Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En el mismo periodo se procedió a exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

3º.- Con fecha **14 de enero de 2025** 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 4 de septiembre al 27 de diciembre 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 art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA-, se ha requerido informe preceptivo y vinculante a la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 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. El informe ha tenido entrada en esta Administración el **26 de diciembre de 2024**, expidiéndose en sentido favorable al presente instrumento.

5º.- Con fecha **21 de enero de 2025** el promotor aporta nueva documentación técnica a efectos de cumplimentar las simples observaciones contenidas en el informe anterior.

6º.- Con fecha **23 de enero de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme la última documentación 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 Estudio de Detalle 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. (...)

2.- También 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), conforme el cual la parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano bajo la ordenanza de CTP-1, según lo establecido en el plano P2.1. Calificación, usos y Sistemas del PGOU 2011 de Málaga, siendo de aplicación las determinaciones contenidas en el art. 12.10.1 y ss. del PGOU-11

3.- Así el presente Estudio de Detalle se tramita con el objeto de dar cumplimiento a las determinaciones del PGOU, justificando la posibilidad de superar la línea de edificación paralela al vial público de 15 m de profundidad, sin incrementar la edificabilidad máxima permitida; ello en base a lo establecido en el artículo 12.10.3.4 PGOU-2011 sobre condiciones de ordenación de la ordenanza CTP, que establece lo siguiente:

“La profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable se fija en 15 metros medidos desde la fachada de la edificación hacia el vial. No obstante, cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante, a profundidad superior a 15 metros que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible

su sustitución, podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación sobrepasando la profundidad de 15 metros, sin que puedan crearse nuevas medianerías vistas, y sin que se imposibilite la configuración de espacios libres interiores de manzana.

En cualquier caso, **las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a éste parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento**, previa propuesta o petición del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana. Asimismo, en caso de existencia de doble alineación la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de fachada de la edificación.

Para los casos en que previa propuesta de edificación se permita sobrepasar la Profundidad máxima edificable, la edificabilidad de la parcela no será superior a la que corresponda aplicando la profundidad de 15 metros y los porcentajes de ocupación correspondientes simultáneamente."

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 y Ordenación Urbanísticas de 10 de junio de 2024 (con subsanación de error material de fecha 17 de julio de 2024), en el que se analiza el objeto y la necesidad de tramitar el Estudio de Detalle, así como los datos y justificación de la propuesta presentada, que de forma extractada son los siguientes:

" B/. ANALIZADA LA PROPUESTA PRESENTADA:

TOPOGRAFIA

Tras la comprobación de la documentación gráfica en formato dwg/dgn presentada por el Negociado de Topografía y Cartografía (TOP 0068/2024) con fecha 04/06/2024, se emite informe en fecha que concluye que:

- El plano aportado se encuentra correctamente representado en el sistema de referencia oficial ETRS89 con coordenadas UTM Huso 30, dispone de cuadrícula de coordenadas y ubicación del norte geográfico para su correcta comprobación.

- Las superficies grafiadas son correctas.

- Las alineaciones definidas por la fachada de la parcela objeto de estudio se encuentran dentro del margen de tolerancia de representación del PGOU.

ALINEACIONES Y FONDO MAXIMO EDIFICABLE

Se permite construir una profundidad de 15m desde la fachada (fondo máximo edificable). Según se puede comprobar en las ortofotos y cartografía catastral este hecho no es respetado en las parcelas adyacentes.

En este contexto, se propone una ordenación volumétrica que excede el fondo máximo de edificación definido por la ordenanza de CTP, pero que ajusta la nueva construcción a las

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

medianeras adyacentes ya consolidadas. Es importante destacar que, a pesar de superar el fondo máximo de edificación, la edificabilidad total de la parcela no excede de lo permitido según los parámetros establecidos, que incluyen una profundidad máxima de 15 metros y los porcentajes de ocupación correspondientes.

Esto significa que se busca encontrar un equilibrio entre la volumetría deseada para el equipamiento comunitario religioso y el respeto a las normativas urbanísticas vigentes en cuanto a edificación y ocupación del suelo.

Por ello se propone una edificación que:

- se adose a la medianera de la edificación colindante sita en C/ Ceuta nº26 sin sobrepasar su altura.
- posee una terraza de dimensiones suficientes para que el vecino de calle Ceuta, Nº 16 (A) siga disfrutando de las condiciones de la servidumbre de luces adquirida por el paso del tiempo.
- se retranquea del lindero de la calle Coín nº23 generando un patio de geometría en forma de L con una anchura mínima de 4m, para que la volumetría proyectada no arroje sombras a la edificación preexistente.

La decisión de no construir un sótano en el proyecto y hundir levemente el edificio en el terreno, para ganar altura libre en el espacio destinado a la sala de culto, es una medida inteligente para mejorar la integración del edificio con su entorno. (...)

PARCELACIÓN Y TECHO MÁXIMO EDIFICABLE

El Estudio de Detalle propone una edificabilidad máxima que no supera la superficie de techo resultante permitida en la parcela, determinada por las normas de composición del edificio, como ocupación y fondo máximo edificable de la misma, sin superar los índices de edificabilidad especificados dependiendo de la Subzona en la que se encuentre (en este caso Subzona CTP-1):

“Artículo.12.10.3.

(...).2. Edificabilidad neta.

En general, **la superficie de techo edificable será la resultante** de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo, como son Profundidad Edificable y Ocupación Máxima, así como de las ordenanzas generales de edificación. No obstante no se superarán los índices de edificabilidad que se especifican a continuación, salvo en los supuestos en los que se permite ocupación del 100% en todas las plantas.

Se establecen los siguientes índices de edificabilidad máxima:”

Subzona	Índice de Edificabilidad
CTP-1	1,80 m ² t/m ² s
CTP-2	2,60 m ² t/m ² s



Según el criterio de interpretación de aplicación del cálculo de la edificabilidad **la edificabilidad máxima aplicable a la parcela sería de 1.202,40m² y la propuesta por el ED es de 1189,44m²**

EDIFICABILIDAD Y OCUPACION EN LA PARCELA BAJO LA ORDENANZA DE COLONIA TRADICIONAL POPULAR

Índice de Edificabilidad máxima $668,00m^2 \times 1,80m^2/s/m^2 = 1202,40m^2/s/m^2$

Ocupación máxima
Planta baja 100% de $668,00m^2 = 668,00m^2$
Planta primera 80% de $668,00m^2 = 534,40m^2$
TOTAL = $1202,40m^2$

Fondo máximo de 15m = desde C/Ceuta / $225,875m \times 1,80 = 406,57m^2$
desde C/Coín / $145,4274m \times 1,80 = 261,76m^2$
TOTAL = $668,33m^2 \times 2$ plantas = $1336m^2$

Edificabilidad máxima permitida PGOU = 1.202,40m²
Edificabilidad Propuesta por ED = 1.189,44m²

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de enero de 2025 que propone la aprobación definitiva del instrumento. Se hace constar expresamente que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente igual 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:

"INFORME

Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas se recibe informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio condicionado a la inclusión del párrafo 4.2 del mismo en la documentación del Estudio de detalle así como el plano específico adjuntado como Anexo II al informe.

Con fecha 21/01/2025 se presenta nueva documentación técnica (Texto Refundido) que incluye ambas cuestiones. La documentación técnica presentada que se aprueba definitivamente se considera completa conforme a lo exigido en los artículos 62 de la LISTA y 85 del Reglamento y es, según los aspectos que recoge el artículo 108.2 del Reglamento, sustancialmente igual a la aprobada inicialmente.

PROPUESTA

En base a lo anteriormente expuesto en este informe se propone:

- Elevar al pleno la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle en la parcela sita en C/ Ceuta 18, según Texto Refundido del Estudio de Detalle fechado el 21/01/2025."

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, pueden impulsar la aprobación de los mismos.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por la entidad denominada "Iglesia Evangélica Jesús Con Nosotros", con capacidad de obrar y condición de interesada, de acuerdo con los artículos 3 y 4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2.- El procedimiento de tramitación 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:

Así, como se recoge 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 en los términos establecidos en el apartado 4º de los Antecedentes de Hecho:

- Informe de la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, en relación a las servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, que ha sido emitido en sentido **favorable**, sin perjuicio de las simples observaciones contenidas el mismo, relativas a la incorporación de documentación planimétrica, cuyo cumplimiento se ha constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de enero de 2025.

Concluidas las anteriores actuaciones, 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 23 de enero de 2025 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.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

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 Estudio de Detalle en c/ Ceuta nº 18, promovido por la entidad "Iglesia Evangélica de Jesús con Nosotros", según Texto Refundido que ha tenido entrada el 21 de enero de 2025, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **23 de enero de 2025** 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.

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.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

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 en materia de sus competencias.

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio Técnico de Licencias
- A la entidad promotora.
- A los titulares del ámbito y de las fincas colindantes en los términos del dispositivo Segundo.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 6 – Cruz de Humilladero.
- 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.”

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (9)** del Grupo Municipal Popular (5), del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Vox (1) y la **abstención (1)** del Grupo Municipal Con Málaga, dejándose expresa constancia de que, aun estando presente la Sra. Hernández Méndez (Grupo Municipal Popular), no quedó reflejada electrónicamente la emisión de su voto.

PROPUESTA AL PLENO

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente Estudio de Detalle en c/ Ceuta nº 18, promovido por la entidad “Iglesia Evangélica de Jesús con Nosotros”, según Texto Refundido que ha tenido entrada el 21 de enero de 2025, de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **23 de enero de 2025** 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



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

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 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.

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio Técnico de Licencias
- A la entidad promotora.
- A los titulares del ámbito y de las fincas colindantes en los términos del dispositivo Segundo.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 6 – Cruz de Humilladero.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

- 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 CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN C/ FERNÁNDEZ SHAW, Nº 42. PL48/22.-

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49372b03f0194f9c213960551?startAt=610.0&endsAt=681.0>

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 Propuesta referenciada de 10 de febrero de 2025 (CSV: 0uSZV19LxaYbqkKZYr+zPQ==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0uSZV19LxaYbqkKZYr+zPQ==>

"P AD ED CI Fernandez Shaw 42 - PL48-2022 NC

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Negociado: Tramitación Urbanística

Expediente: Estudio de Detalle PL 48/2022

Interesado: Virtudes Torres Martín

Representante: Antonio J. Galisteo Espartero

Situación: Calle Fernández Shaw nº 42

Ref. Catastral: 7655119UF7675N0001QJ

Junta Mpal. Distrito nº: 2 – Litoral Este

Asunto: Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 27 de enero de 2025 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



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

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 presente Estudio de Detalle se desarrolla en el ámbito de la parcela sita en la calle Fernández Shaw nº 42, con una superficie de 240,69 m², clasificada como Suelo Urbano y calificada de residencial bajo la ordenanza Unifamiliar Aislada 1 (UAS-1).

Objeto

Es objeto del Estudio de Detalle el establecimiento de una cota de referencia de la parcela, proponiendo una alternativa a la separación a linderos públicos de la fachada hacia calle Fernández Shaw, justificándose una reducción de la misma, de 3.5m. a 2m., ello en base a las singularidades de la parcela, conforme lo previsto en el artº 12.2.26 apartado 11 del vigente PGOU. Se incluye un ligero ajuste de la alineación de la fachada establecida por el PGOU atendiendo a la realidad existente, resultando tras las alineaciones propuestas una superficie de parcela de 229,65 m²s.

Antecedentes de hecho

1º.- Con fecha **9 de agosto de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de Estudio de Detalle en el presente ámbito, de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha 28 de junio de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 16 de julio de 2024, 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.

2º.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **8 de octubre de 2024** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 11 de septiembre de 2024 al 8 de octubre 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 **22 de noviembre 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 11 de septiembre al 6 de noviembre 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 art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA-, se ha requerido informe preceptivo y vinculante a la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 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

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

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. El informe ha tenido entrada en esta Administración el **10 de enero de 2025**, expidiéndose en sentido favorable al presente instrumento.

5º.- Con fechas **20 de enero y 23 de enero de 2025** el promotor aporta nueva documentación técnica a efectos de cumplimentar las simples observaciones contenidas en el informe anterior.

6º.- Con fecha **23 de enero de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme la última documentación 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 Estudio de Detalle 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.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

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.- 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) conforme el cual la parcela que nos ocupa se encuentra clasificada como Suelo Urbano y calificada de residencial bajo la ordenanza de Unifamiliar Aislada 1 (UAS-1)

3.- La necesidad de formulación del presente Estudio de Detalle viene determinada por las singulares características de la parcela y del entorno, descritas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanísticas de 16 de julio de 2024, que justifican la aplicación de las normas de edificación en ladera del art. 12.2.26 del PGOU: "Se podrá admitir igualmente la aplicación de este artículo, cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentren edificadas con muro alineado a vial y la pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación a vial y el fondo de parcela sea superior al 30%."

Reconociéndose la posibilidad de tramitar un Estudio de Detalle (art. 12.2.26.11 PGOU) "En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas."

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 2.3.10 del PGOU: 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.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.

4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.



4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de:

a) Los volúmenes arquitectónicos.

b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título

c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.

4.4. Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

6. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas. (...)

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 y Ordenación Urbanística de 16 de julio de 2024, que ha dado lugar a la aprobación inicial del instrumento conforme los parámetros siguientes:

(...) 3.- **DATOS DE LA ACTUACIÓN**

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo urbano. No lo modifica el Nuevo Texto del P.G.O.U 2011
Denominación del expediente	ED CI Fernandez Shaw 42_AI(3)_PL48-2022 Objeto principal: establecer una cota de referencia de la parcela así como proponer una alternativa a la separación a linderos públicos de la fachada hacia calle Fernández Shaw, planteando una reducción de 3.5m. a 2m. de la misma en base a las singularidades de la parcela según lo previsto en el artº 12.2.26 apartado 11 del vigente PGOU
Propiedad	PRIVADA
Estado y uso actual de la parcela	El ámbito es una parcela sin edificación, pero con un talud de dos metros en la zona trasera. La topografía es prácticamente plana en la parcela sin embargo existe un desnivel de entre 4 y 5 metros entre

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

	<i>una fachada y la opuesta, así como un desnivel transversal a lo largo de toda la parcela.</i>
Uso Global / Pormenoriza	RESIDENCIAL / RESIDENCIAL
Ordenanza de Aplicación	Ordenanza UAS del PGOU 2011 + Edificación en ladera Art. 12.2.26 apartado 11
Superficie del ámbito	Parcela : 240,69 m² s Según ED <i>Parcela tras afección por Alineaciones PGOU según informe Negociado de Cartografía y Topografía : 219 m²s</i> Parcela resultante tras alineaciones propuestas: 229,65 m² s
Edificabilidad / Techo máximo	0.60 m² t /m² s 137,79 m² t
Altura Máxima permitida	PB+1
Altura Propuesta	PB+1 - Edificación en Ladera en aplicación del Art. 12.2.28 apartado 11
Ocupac. máx perm /prop	50 %
Iniciativa	Privada
Afecciones	Servidumbres Aeronáuticas
Aparcamiento	El ED recoge 2 plazas en cumplimiento del artículo 6.7.4 del PGOU 2011 Comprobación por Dpto. de Licencias

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de enero de 2025 que propone la aprobación definitiva del instrumento. 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. Las conclusiones y propuesta se transcriben a continuación:

“3. CONCLUSIONES

La documentación aportada para aprobación definitiva ha resuelto lo solicitado por el informe sectorial, se considera completa y acorde a los objetivos y determinaciones propias del Estudio de Detalle, y a lo requerido por la LISTA y su RG en sus artículos 71º y 94º respectivamente.

Con respecto a la documentación que obtuvo Aprobación inicial únicamente se ha ajustado el apartado 2.6 de la Memoria de Ordenación relativo a las Servidumbres Aeronáuticas y se ha añadido un nuevo plano 3.14 correspondiente al adjuntado al informe de la Dirección Gral. De Aviación Civil. Dichos cambios no suponen cambios sustanciales del ED.

4. PROPUESTA

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

Analizada la documentación presentada el 23/01/2025 y habiéndose dado cumplimiento a todos los aspectos señalados en el Acuerdo de Aprobación Inicial, así como lo señalado en el correspondiente informe sectorial se propone:

Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle que se tramita sobre la parcela sita en la calle Fernández Shaw nº 42. El objeto es establecer una cota de referencia de la parcela así como proponer una alternativa a la separación a linderos públicos de la fachada hacia calle Fernández Shaw, planteando una reducción de 3.5m. a 2m. de la misma en base a las singularidades de la parcela según lo previsto en el artº 12.2.26 apartado 11 del vigente PGOU. Se incluye un ligero ajuste de la alineación de la fachada establecida por el PGOU atendiendo a la realidad existente y aprovechando la escala del instrumento que nos ocupa.

La documentación cuya aprobación definitiva se propone es la aportada el 23/01/2025 denominada Estudio de Detalle calle Fernández Shaw nº 42, Málaga – Texto Refundido -, fechado como Enero 2025 Dicha documentación no tiene cambios sustanciales con respecto a la aprobada inicialmente. “

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, pueden impulsar la aprobación de los mismos.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del presente Estudio de Detalle ha sido promovido por Virtudes Torres Marín, representada por Antonio J. Galisteo Espartero, según se acredita en el expediente, de acuerdo con los artículos 3 y 4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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:

Así, como se recoge 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 en los términos establecidos en el apartado 4º de los Antecedentes de Hecho:

- Informe de la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, en relación a las servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, que ha sido emitido en sentido **favorable**, sin perjuicio de las simples observaciones contenidas el mismo, relativas a la incorporación de documentación planimétrica, cuyo cumplimiento se ha constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de enero de 2025.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

Concluidas las anteriores actuaciones, 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 **23 de enero de 2025** 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 en calle Fernández Shaw nº 42, promovido por Virtudes Torres Martín, según documentación técnica que ha tenido entrada el 23 de enero de 2025 y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de enero de 2025, 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.

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



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

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 en materia de sus competencias.

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la promotora del Estudio de Detalle.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 2. Málaga Este.
- 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."

VOTACIÓN



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** del Grupo Municipal Popular, y las **abstenciones (5)** 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 en calle Fernández Shaw nº 42, promovido por Virtudes Torres Martín, según documentación técnica que ha tenido entrada el 23 de enero de 2025 y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de enero de 2025, 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.

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 en materia de sus competencias.

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la promotora del Estudio de Detalle.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 2. Málaga Este.
- 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 5.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN AV/ JUAN SEBASTIÁN ELCANO, NOS 171 A 175. PL12/22.-

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49372b03f0194f9c213960551?startAt=681.0&endsAt=884.0>

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 Propuesta referenciada de 10 de febrero de 2025 (CSV: 31CU8svFXOxAVsaopCoyOw==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/31CU8svFXOxAVsaopCoyOw==>

" PC_2_PLENO_AD_EO Av Juan Sebastián Elcano 171-175.-PL 12-2022

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Jurídico Administrativo de Planeamiento

Expediente: Estudio de Ordenación de la Innovación del PGOU - PL12/22

Interesado: DEPRAC INVESTMENTS 2006 S.L.

Representante: D^a Marta Martínez García

Situación: Av. Juan Sebastián Elcano nº 171-175

Ref. Catastrales: 8351109UF7685S0001QY - 8351138UF7685S0001BY - 8351107UF7685S0001YY - 8351108UF7685S0001GY

Junta Mpal. Distrito: nº 2 - Málaga Este



Asunto: Propuesta de inclusión del expediente en el orden del día de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.

Resulta que con fecha 28 de enero de 2025, ha sido emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, sobre aprobación definitiva de Estudio de Ordenación en Avenida Juan Sebastián Elcano nº 171 a 175, 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 sobre propuesta de aprobación definitiva de Estudio de Ordenación en Av. Juan Sebastián Elcano nº 171-175**, conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:*

Objeto.

El objeto del Estudio de Ordenación a que se refiere el presente informe es la delimitación y ordenación de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana que propicie el cambio de calificación y uso de las fincas sitas en Av. Juan Sebastián Elcano nº 171 a 175, pasando de la calificación Residencial con ordenanza CJ-2 y edificabilidad de 0,83 m²t/m²s prevista en el PGOU de Málaga, a la calificación Comercial con una edificabilidad máxima permitida de 1 m²t/m²s y, todo ello, a fin de implantar un supermercado de 1.500 m²c de superficie comercial.

Antecedentes de hecho:

A.- En primer lugar debemos indicar, que sobre las parcelas sitas en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 173-175, fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, con fecha 25 de mayo de 2017, un Estudio de Detalle promovido por Herederos de Sebastián Pastor González, cuyo objeto era: “...la ordenación volumétrica del edificio a implantar para resolver adecuadamente el encaje en el tejido urbano de dos piezas no residenciales que pueden equilibrarse y darse sentido mutuamente; señalándose que su necesidad se deriva, en parte, del contexto determinado por la edificación contigua (edificio de la Seguridad Social) que establece un modo de implantación en la parcela diferente del que estipula la ordenanza, y en parte, del destino previsto con carácter vinculante para esta parcela, de tipo terciario-comercial. En cuanto a la edificabilidad, se mantiene el 0,83 de la ordenanza CJ-2.”

Este Estudio de Detalle (expediente PL 55/13) fue convenientemente inscrito en los correspondientes registros de instrumentos de planeamiento de la Administración autonómica y local y publicado en el BOP nº 11 de 16 de enero de 2018, por lo que, al día de la fecha, se encuentra en vigor.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

B.- Con relación al expediente que ahora nos ocupa y que, además de las fincas sitas en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 173-175 incluye la situada en el nº 171 de la misma Avenida, a continuación destacamos los siguientes antecedentes que deben ser tenidos en cuenta en esta fase del procedimiento:

1º.- El presente expediente se inició a instancias de la entidad Deprac Investments, representada por Marta Martínez García, mediante escrito de fecha **22 de marzo de 2022**.

2º.- Se ha acreditado mediante informe de la Consejería de Salud y Familias evacuado con fecha **13 de octubre de 2022**, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, puesto en relación con 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, que el presente instrumento de planeamiento no debía someterse a evaluación de impacto en la salud.

3º.- Con fecha **24 de febrero de 2023** la Junta de Gobierno Local acuerda la aprobación del Avance del presente Estudio de Ordenación de conformidad con la documentación técnica presentada con fecha 21 de diciembre de 2022, en los términos expuestos en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 3 de febrero de 2023.

4º.- Según informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de **8 de mayo de 2023** el presente instrumento no incidía en las afecciones de la Ley 3/2015 de Carreteras del Estado ya que, en virtud del cambio de titularidad de la vía contigua al ámbito según Acta de Cesión de fecha 3 de agosto de 2013 a favor del Ayuntamiento de Málaga, dicha vía ya no era de titularidad estatal.

5º.- El **1 de junio de 2023** fue emitido informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en relación a las servidumbres aeronáuticas y habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y en el artículo 27 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.

6º.- En comunicación de fecha **28 de junio de 2023**, la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga se informó que, de conformidad con lo previsto en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente instrumento no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente y por lo tanto está exento del trámite de evaluación ambiental estratégica.

7º.- Con fecha **17 de mayo de 2024**, se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial del Estudio de Ordenación que nos ocupa, de acuerdo con la documentación técnica presentada con fecha 16 de abril de 2024 y ficha urbanística del PGOU ATU-MU-O-LE.1 "Elcano" adjunta al informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 24 de abril de 2024.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

8°.- El 21 de mayo de 2024, se presenta escrito por parte de D^a. Dolores Méndez Villalobos, actuando en representación de la mercantil Llamatorcal S.L., en el que manifiesta que, siendo la citada sociedad propietaria de las fincas registrales sitas en Avda. Juan Sebastián Elcano n° 171, se da por notificada del acuerdo citado en el párrafo anterior y, además, presta su conformidad al instrumento de ordenación aprobado.

9°.- Por otro lado, el 23 de mayo de 2024, D. Aiyong Zhou también presenta escrito en el que indica que, como propietario de las fincas sitas en Avda. Juan Sebastián Elcano n° 173-175, se da por notificado del acuerdo de 17 de mayo de 2024 y manifiesta su conformidad con el mismo.

10°.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de **21 de junio de 2024** y expuesto en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga durante el periodo comprendido entre los días **25 de mayo de 2024 al 21 de junio de 2024**, ambos inclusive. También se realizó la 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.

11°.- Con fecha **9 de agosto 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 los días 25 de mayo el 19 de julio de 2024, ambos inclusive, computados a efectos de información pública general y notificación personal, no ha tenido entrada alegación alguna.

12°.- El 12 de septiembre de 2024 se recibe en esta Gerencia, informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, emitido de conformidad con lo dispuesto en el 75.2 b) de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 107 del Reglamento que la desarrolla, en el que se hacen una serie de observaciones con relación a los deberes urbanísticos del promotor.

13°.- Con fecha **24 de septiembre de 2024**, el interesado es requerido a fin de que aporte documentación en la que se corrijan los aspectos señalados en el informe referido en el párrafo precedente, aportándose una nueva versión del Estudio de Ordenación el 27 de octubre de 2024.

14°.- A la vista del nuevo documento, el **28 de octubre de 2024** se emite informe por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento en el que hacen una serie de observaciones a la documentación presentada, que deberán ser tenidas en cuenta al analizar la misma desde el punto de vista técnico.

15°.- Por otra parte consta en el expediente, informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de **30 de octubre de 2024** en el que se calcula el valor de la unidad de aprovechamiento, a efectos de determinar la indemnización económica sustitutoria correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria.

16°.- El informe requerido a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural en materia de aguas, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, fue emitido en sentido favorable el **12 de diciembre de 2024**, si bien, en el mismo se establecen unas serie de observaciones que deberán de ser tenidas en cuenta en la fase de ejecución de la actuación.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

17°.- Con fecha **16 de diciembre de 2024** ha sido emitido informe técnico por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento, en el que se propone requerir la subsanación de la última documentación presentada.

18°.- Requerido el interesado a fin de cumplimentar lo indicado en los informes técnico y jurídico antes referidos, el **19 de diciembre de 2024** se presenta nueva documentación técnica y, el **21 de enero de 2025**, aporta documentación para la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación, a la vista del informe emitido en materia de aguas por la Administración autonómica, del que había tenido conocimiento.

19°.- El **23 de enero de 2024**, ha sido emitido informe técnico por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de este Departamento de Planeamiento y Gestión, en el que se propone la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación.

20°.- Finalmente, el **28 de enero de 2025** ha sido emitido informe por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión, con relación a la valoración de la indemnización económica sustitutoria para la obtención de las dotaciones locales y sistemas generales que exige la propuesta planteada en el Estudio de Ordenación.

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 (en adelante RG), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus normas al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley.

Por otra parte, la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA, reconoce la vigencia y ejecutividad de la normativa contenida en el PGOU-2011, cuyas determinaciones relativas al suelo urbano consolidado pueden ser modificadas conforme lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera apartado 1º del Reglamento de LISTA:

“Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes

1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 (...)”

2°.- Concretamente, el Estudio de Ordenación que nos ocupa delimita una actuación de transformación urbanística de mejora urbana planteando una modificación del uso establecido en el planeamiento general para estas parcelas de suelo urbano, pasando de la calificación de Residencial con ordenanza CJ-2 a la calificación Comercial, a fin de implantar un supermercado;

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

implicando esta modificación, además, un aumento de la edificabilidad y del aprovechamiento previsto en el ámbito. Este tipo de actuación urbanística se encuentra definida en el artículo 27 de la LISTA, con el desarrollo contenido en el artículo 47 del Reglamento General:

“Artículo 47. Actuaciones de mejora urbana

1. Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, **tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología**, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando **impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico**, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Estas actuaciones **deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente**, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76. 1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78. 2.a y a **los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV.**

3. A los efectos del apartado 1 se considerará que:

a) La actuación de transformación urbanística **no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización** cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.

b) Serán necesarias **nuevas dotaciones públicas** cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se **presumirá** que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito.

4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el **área homogénea** es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los **terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología** y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las **nuevas dotaciones públicas** que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la **red viaria afectada** por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.”

3º.- Con independencia de que la actuación que nos ocupa debe de estar debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente, no debemos olvidar que mediante el Estudio de Ordenación se está proponiendo una modificación de las determinaciones de la

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

ordenación pormenorizada preceptiva del PGOU por lo que la nueva ordenación debe fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, tal y como determinan los artículos 86 LISTA y 119 a) del RG al regular la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística. Además, conforme al artículo 4.2 a) de la LISTA, todas las actuaciones territoriales y urbanísticas deben justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo las dotaciones y equipamientos que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación.

Principios que son conformes con el artículo 3 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 (TRLRSRU), que establece que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según los principios del desarrollo sostenible. En virtud del principio de desarrollo sostenible, esas políticas deben propiciar la integración en el tejido urbano de cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social (apartado g). Desde esta perspectiva armonizadora, la propuesta plantea un cambio de calificación del suelo que, con independencia de que con ello se dé respuesta a la iniciativa privada, responde con objetividad al interés general al que la potestad planificadora debe servir en el ejercicio del "ius variandi".

4º.- En cuanto a los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 28 LISTA, de acuerdo con la legislación básica estatal, y con el desarrollo contemplado en los artículos 49 y 54 del RG, que determinan las siguientes obligaciones:

- a) El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación, que se traduce en la cesión a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, de la parcela o parcelas urbanizadas y libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico objetivo calculado sobre el preexistente en el ámbito de actuación, si lo hubiera. En la Memoria del Estudio de Ordenación se indica que la diferencia de unidades de aprovechamiento entre las previsiones actuales del PGOU y las propuestas en el Estudio de Ordenación, es la siguiente: $1542,22 - 1.280,04 = 262,18$ UA. Como las cesiones a realizar son del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico, se obtiene un parámetro de cesiones de **26,218 UA** (10% de 262,18 UA). Tal y como permite el artículo 49.3 del RG, se justifica y propone en el instrumento de ordenación, sustituir esta cesión de suelo por su equivalente en metálico y, según el informe del Servicio de Valoraciones de este Departamento de 30 de octubre de 2024, el valor de repercusión de suelo urbanizado no edificado o de la unidad de aprovechamiento urbanizada en el presente expediente asciende a la cantidad de **1.256,97 €/UA**, resultando por lo tanto un importe de **32.955,23 €**, que deberá integrarse en el patrimonio municipal del suelo.
- b) La entrega a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales a obtener, cuando de la actuación derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito (artículo 47.3 b) del RG). Excepcionalmente este deber puede sustituirse, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir su finalidad o se

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

justifique la imposibilidad de constituir un complejo inmobiliario, por la entrega de su valor en metálico, cantidad que se integrará en el patrimonio público del suelo con destino a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones públicas o bien a la mejora de infraestructuras urbanas (artículo 251.1 b) del RG). Habida cuenta de que en el presente Estudio de Ordenación se produce un incremento de la edificabilidad del 20,5% aproximadamente (superior al 10%), se han calculado las reservas y estándares dotaciones correspondientes conforme a los criterios previstos en el artículo 82 del RG, puestos en relación con apartado 1.b) de la Disposición Transitoria Tercera del mismo. Según la Memoria del Estudio de Ordenación, el ámbito delimitado para el cálculo de las dotaciones necesarias se corresponde con la Zona Urbana-Litoral Este definida y aprobada en el Plan General de Ordenación Urbana, en concreto en su conjunto de planos P.1.3.1 que delimitan y definen las Zonas del Suelo Urbano; habiendo resultado la obligación de ceder 83,9 m²s para dotaciones locales y 36,2 m²s para sistemas generales, que hacen un total de **120,20 m²** de suelo de cesión de dotaciones. A la vista del informe del Servicio de Valoraciones de Departamento de Planeamiento y Gestión de 28 de enero de 2025, el valor de un metro cuadrado de suelo de dotaciones locales y/o sistemas generales asciende a la cantidad de **1.256,97 €/m²s**, por lo que la monetización de dicho suelo equivale a **151.087,79 €**, que deberán ser ingresados en el patrimonio municipal del suelo.

- c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deben ser demolidas y garantizar el realojo y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituya su residencia habitual, cuando tengan derecho a ello, en los términos de la legislación básica del suelo.
- d) La ejecución de las obras complementarias de urbanización de la red viaria afectada por la actuación y que se encuentra dentro del área homogénea delimitada y que, además, son necesarias para que la parcela obtenga la condición de solar con carácter previo a la edificación o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que permiten simultanear aquellas y las obras de edificación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 134 de la LISTA y artículo 203 del RG. En concreto, en el presente ámbito de mejora urbana se hace necesario completar la urbanización existente pues, la nueva edificación, deberá ajustarse a las alineaciones previstas en el Plan General y, en consecuencia, la propiedad está obligada a urbanizar 146,87 m² de suelo en Avda. Juan Sebastián Elcano, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse como instrumento de ejecución material de dichas obras según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del RG, así como a poner a disposición de este Ayuntamiento esa superficie una vez urbanizada, en la cota determinada por el Estudio de Ordenación.
- e) Ejecutar la edificación en los plazos máximos que fije el instrumento de ordenación urbanística u ordenanza municipal de edificación.

5º.- La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad asistemática cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución pero se requiera una actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones; en concreto, el artículo 237.2 b) del RG establece este tipo de ejecución para las actuaciones de mejora urbana definidas en el artículo 27 de la LISTA. El ámbito de actuación sujeto a ejecución asistemática en el presente Estudio de Ordenación, coincide con las parcelas incluidas en el mismo.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

Por otro lado, establece el artículo 136.1 del RG, que las operaciones que se precisen para la ejecución de los instrumentos de ordenación urbana, incluyendo la obtención de los terrenos calificados como sistemas generales y locales, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos de ejecución: la parcelación, la reparcelación y normalización de fincas y la distribución de cargas.

No obstante lo anterior debemos tener en cuenta que, en el presente expediente, hay un solo propietario y, además, los deberes de cesión de suelo se van a resolver mediante la monetización del valor de éste por lo que, la reparcelación, resulta innecesaria a tenor de lo dispuesto en el artículo 144.1 b) del RG. Del mismo modo, al existir un solo propietario, no procede constituir una Entidad de Urbanización para la distribución de las cargas de urbanización (artículo 241.1 del RG) y, evidentemente, tampoco un Proyecto de distribución de cargas (artículo 244 RG).

Consecuentemente, la ejecución de las determinaciones previstas en el Estudio de Ordenación se llevará a cabo mediante la ejecución de las obras de edificación y de urbanización complementarias, por ello, antes de la obtención y/o expedición de la pertinente licencia de obras deberá de constar, informe del Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos en el que se manifieste, que la propiedad ha realizado las aportaciones económicas correspondiente a la monetización de los nuevos sistemas generales y locales que la actuación exige, así como al importe correspondiente a la monetización de la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento que, a día de hoy, ascienden a las cantidades de 151.087,79 € y 32.955,23 € respectivamente, y que las mismas han pasado a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo de este Ayuntamiento. En todo caso, esas cantidades deberán ser ratificadas o actualizadas, si el ingreso se efectúa seis meses después de la emisión de informe del Servicio de Valoraciones de 30 de octubre de 2024.

6º.- Por otra parte y a la vista del artículo 4 de la LISTA, en el marco del principio de desarrollo sostenible y de los principios de ordenación relativos a la viabilidad ambiental y paisajística, que exigen el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático, y de utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética, desarrollados en el artículo 49.4 del RG (al que se remite el artículo 47 RG), las Ordenanzas Particulares del presente instrumento prevén expresamente la inclusión de una cubierta ajardinada que ha sido valorada favorablemente en el informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, de 28 de junio de 2023, de exención de sujeción del Estudio de Ordenación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (Apartado "Cambio Climático"):

"(...) A estos efectos, se propone una cubierta vegetal en la máxima superficie posible del futuro supermercado; en la cubierta del mismo, que contará con una superficie total de unos 1.233 m², se creará una cubierta verde, que funcionará como cubierta ecológica, mejorando la biodiversidad, el tratamiento de aguas pluviales y minimizando el impacto visual del edificio. Se busca con esto disminuir la superficie de calentamiento de la cubierta – reduciendo la zona de albedo –; la mejora de la calidad del aire; actuar como filtro ambiental mejorando la calidad del aire en dicha zona; generar nuevas áreas verdes con una superficie de hasta 1.200 m²; mejorar la percepción paisajística.(...)"

Por lo que el cumplimiento de la citada determinación deberá ser comprobada en el procedimiento de licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan.

7º.- La adecuación del presente Estudio de Ordenación a la normativa urbanística ha sido analizada pormenorizadamente en los informes técnicos municipales que se han ido emitiendo a lo largo de la tramitación del expediente; en concreto, es el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de enero de 2024 el que ha analizado la última documentación presentada por el promotor el día 21 del mismo mes y año, haciéndose la siguiente valoración:

“...

2.6 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

La última documentación presentada ha realizado los ajustes solicitados por el informe de la consejería competente en Urbanismo. Se ha completado el informe de sostenibilidad económica que incluye la cesión y las obras de urbanización del sobrante de parcela producto del ajuste de alineaciones. Con respecto a la justificación de la imposibilidad física de materialización de las cesiones por otras formas de cumplimiento del deber, dicha justificación se ha incluido en el apartado 4.1.4 de la memoria del documento. También se ha dado respuesta a lo requerido por el informe del servicio jurídico de este departamento y se ha incluido como anexo el último informe emitido por el Servicio de Valoraciones de esta Gerencia emitido el 30/10/2024 que incluye el valor de repercusión de suelo urbanizado no edificado o de la unidad de aprovechamiento urbanizada. También se ha actualizado la correspondiente Ficha de la ATU y se ha recibido el preceptivo informe de Aguas en sentido favorable que se incorpora como Anexo VIII. El documento presentado para aprobación definitiva se considera por tanto adecuado para continuar la tramitación y conforme a la normativa que le es de aplicación.

3. CONCLUSIONES

Tal y como se comprueba por lo expuesto en los puntos anteriores se ha dado cumplimiento a todos los aspectos solicitados anteriormente y la documentación **se considera completa y acorde a los objetivos** del Estudio de Ordenación y a lo requerido por la LISTA y su RG. El documento incluye de modo detallado **el cumplimiento de los deberes de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana** definidos en los artículos 28º de la LISTA y 47º y 49º del RGLISTA, tanto la entrega a la administración con destino al patrimonio público del suelo del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico como el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales justificando en ambos casos su sustitución en metálico por ser imposible físicamente su materialización.

En cuanto al **interés general y al cumplimiento de los criterios de sostenibilidad** de la ordenación urbanística el Estudio de Ordenación justifica que la propuesta efectivamente supone una mejora para entorno urbano y la ciudadanía que se resumen en: la aplicación del modelo de ciudad de 15 minutos facilitando las necesidades básicas de proximidad, la mejora de la dotación comercial básica, y la obligación de ejecutar una cubierta ajardinada que mitigue la habitual imagen de cubierta comercial desde las viviendas situadas en el entorno y en especial, en la zona norte de la parcela, así como el efecto isla de calor que este tipo de cubiertas metálicas provocan.

En los apartados 3.1 y 3.3 de la memoria de ordenación se expone detalladamente la mejora de las condiciones del entorno próximo que supone la nueva ordenación propuesta. Dicho

análisis se complementa con el apartado 3.6 de "Justificación de los criterios de sostenibilidad" de la propuesta.

4. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada el 21/01/2025 y habiéndose dado cumplimiento a todos los aspectos señalados en el Acuerdo de Aprobación Inicial, así como los señalados en los correspondientes informes sectoriales se propone:

Aprobar definitivamente el Estudio de Ordenación que tiene por objeto promover el cambio de calificación de las parcelas sitas en Av. Juan Sebastián Elcano nº 171-175, de Residencial, con ordenanza CJ-2, a Comercial con la intención de implantar un supermercado. El cambio de calificación implica a su vez un incremento de la edificabilidad y del aprovechamiento previstos para el ámbito, al pasar de una edificabilidad máxima permitida de 0.83 m²t/m²s, a una edificabilidad máxima permitida de 1 m²t/m² con un rango de valores de repercusión equivalentes.

La documentación cuya aprobación definitiva se propone es la aportada el 21/01/2025 y denominada Documentación para Aprobación Definitiva y fechada como enero 2025. Dicha documentación no tiene cambios sustanciales con respecto a la aprobada inicialmente. La documentación incluye la nueva Ficha Urbanística del PGOU, ATU-MU-O-LE.1 "Elcano" actualizada."

8º.- Finalmente debemos referirnos al Estudio de Detalle en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 173-175 promovido por Herederos de Sebastián Pastor González, que fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 25 de mayo de 2017 y publicado en el BOP nº 11 de 16 de enero de 2018 ya que, la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación, implicará la derogación del citado Estudio de Detalle que, al día de la fecha, se encuentra vigente.

Tal y como se deducía del artículo 7 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y del artículo 42.2 de la Ley 29/1998 reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, los instrumentos de planeamiento tienen naturaleza normativa, de forma, que se integran en el sistema de fuentes del Derecho urbanístico con categoría reglamentaria, debiendo de respetar el principio de jerarquía normativa reconocido en el artículo 9.2 de la Constitución Española y en el artículo 51 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; así ha sido reconocido también por la jurisprudencia y la doctrina. Esta misma interpretación es la que procede hacer, a la vista de los niveles e instrumentos de ordenación urbanística que define el artículo 60 de la LISTA.

De esta forma, aun siendo indefinida la vigencia de los instrumentos de planeamiento (artículo 35.1 de la LOUA y 85.1 de la LISTA), la naturaleza normativa de éstos, implica la aplicación del régimen de derogación tácita en los casos de revisión o modificación de los instrumentos jerárquicamente superiores, tal y como prevé el artículo 2.2 del Código Civil (STS de 23 de abril de 2001.- RJ 4675); consecuentemente, la publicación y entrada en vigor del Estudio de Ordenación que nos ocupa conlleva la derogación tácita del Estudio de Detalle en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 173-175 promovido por Herederos de Sebastián Pastor González ya que, ambos instrumentos, resultan incompatibles y el Estudio de Ordenación está innovando las propias previsiones del

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

planeamiento general con relación a estas parcelas y a la situada en el número 171 de dicha Avenida.

Habiendo sido el Excmo. Ayuntamiento Pleno el órgano que resolvió sobre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que nos ocupa, en virtud de lo dispuesto en los artículos 123 apartados nº 1.i) y nº 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases del Régimen Local y art. 31.1.B).d) de la LOUA, corresponde a este mismo órgano pronunciarse sobre la derogación expresa de aquél habida cuenta de los fundamentos jurídicos expuestos, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple de los miembros presentes de la Corporación.

Finalmente añadir que, de conformidad con el artículo 16 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, deberá cancelarse la inscripción practicada el 29 de junio de 2027 del Estudio de Detalle referido, en el tomo IV, folio 587, inscripción 9ª/2017 del capítulo Estudio de Detalle de la Subsección: Planeamiento de desarrollo, Sección de Instrumentos de Planeamientos, de la Unidad Registral de Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios catalogados del Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos, y que además fue depositado en el archivo de documentación ubicado en las dependencias del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Así mismo, deberá cancelarse la inscripción nº 7455 practicada en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Málaga de la Unidad Registral de Málaga.

• **Requisitos materiales o formales:**

1º.- El desarrollo de la presente actuación de mejora urbana se tramita a través del instrumento definido en el art. 69 LISTA -y art. 92 del Reglamento-, conforme las reglas de procedimiento establecidas en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, con el desarrollo de los artículos 98 y siguientes del Reglamento General.

2º.- 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.

En el caso que nos ocupa, el Estudio de Ordenación está promovido por la sociedad Deprac Investiments 2006 SL., representada por Marta Martínez García según documentación obrante en el expediente cumpliéndose 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 representante en este procedimiento, respectivamente.

3º.- En cuanto a los pronunciamientos de las Administraciones sectoriales con competencia por razón de la materia, aprobado el Avance del presente Estudio de Ordenación, se obtuvieron los siguientes informes:

- Se ha acreditó mediante informe de la Consejería de Salud y Familias evacuado con fecha 13 de octubre de 2022, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

diciembre, de Salud Pública de Andalucía, puesto en relación con 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, que el presente instrumento de planeamiento no debía someterse a evaluación de impacto en la salud.

- Según informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de 8 de mayo de 2023 el presente instrumento no incidía en las afecciones de la Ley 37/2015 de Carreteras del Estado ya que, en virtud del cambio de titularidad de la vía contigua al ámbito según Acta de Cesión de fecha 3 de agosto de 2013 a favor del Ayuntamiento de Málaga, dicha vía ya no era de titularidad estatal.
- Por otro lado fue emitido, con fecha 1 de junio de 2023, informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana en relación a las servidumbres aeronáuticas; habiéndose constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 24 de abril de 2024, el cumplimiento de las simples observaciones requeridas; todo ello en cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 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.
- Finalmente, en el informe de fecha 28 de junio de 2023 emitido por la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía en Málaga, de conformidad con lo previsto en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se puso de manifiesto que el presente instrumento no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente.

Por otra parte, aprobado inicialmente el Estudio de Ordenación y simultáneamente al trámite de información pública, se han emitido los siguientes informes:

- De la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de aguas, de fecha 12 de diciembre de 2024, según lo exigido en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Del titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 12 de septiembre de 2024, de conformidad con el art. 75.2 b) de la LISTA y 107 del Reglamento.

4º.- Tras el acuerdo de aprobación inicial el expediente fue sometido al trámite de información pública en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 78 de la LISTA y artículos 102 y ss del RG, sin que se haya presentado alegación alguna al mismo que se propone según consta acreditado en el expediente.

5º.- En cuanto al contenido documental del instrumento, se infiere del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de enero de 2025 (Apartado 2.1) que el documento técnico presentado el 21 de enero de 2025, identificado como "Enero 2025", que se propone aprobar definitivamente, cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y arts. 85 y 92.3 del RG; sin que haya cambios sustanciales con relación al documento aprobado inicialmente, tal y como se indica:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

“Con respecto a la AI la documentación ha incorporado a la Memoria los aspectos y aclaraciones solicitados tanto desde esta administración como desde los informes sectoriales. En relación a los anexos la documentación incluye como Anexo VI la nueva Ficha Urbanística del PGOU, ATU-MU-O-LE.1 “Elcano” (Actuación Transformación Urbanística de Mejora Urbana del Litoral Este) actualizada según el ajuste indicado por el informe de la delegación territorial competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de fecha 11/09/2024 y se han añadido como anexos VII y VIII tanto el informe de Valoraciones como el informe emitido en materia de aguas. Finalmente, con respecto a los planos, se ha incorporado un plano que señala la lámina de inundabilidad según lo solicitado por el informe de Aguas. Ninguno de los aspectos señalados supone una modificación de carácter sustancial del documento.”

6º.- En cuanto a la Administración Pública competente para la tramitación de la presente Estudio de Ordenación, el artículo 3.4 de la LISTA indica, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma; comprendiendo, entre otros, el siguiente contenido: la ordenación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluyendo la definición del modelo de ciudad y la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en esta ley. Además, añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De esta forma, la aprobación del avance y la inicial del Estudio de Ordenación, correspondió a la Junta de Gobierno Local en base a la competencia que le atribuye el artículo 127 apartado 1 c) y d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local y, la definitiva, al Excmo. Ayuntamiento Pleno, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple, habida cuenta de lo previsto en el artículo 123 apartados nº 1.i) y nº 2 del mismo Texto legal.

7º.- Por otro lado, contra el acuerdo que disponga la aprobación definitiva del presente instrumento de ordenación detallada no procede la interposición de recurso en vía administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, pudiéndose interponer, contra el mismo, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación del mismo, a tenor de lo previsto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

8º.- Finalmente añadir que, 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:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

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 remitido al Registro del Pleno, a fin de que la **Secretaría General del Pleno** emita informe preceptivo y, una vez emitido el mismo, el expediente sea 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.- Aprobar definitivamente el Estudio de Ordenación promovido por Deprac Investments 2006 S.L., que delimita y ordena una actuación de transformación urbanística de mejora urbana en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 171 a 175, innovando el vigente PGOU por cambio de la calificación y edificabilidad de las parcelas incluidas en su ámbito, que pasan de uso residencial con ordenanza CJ-2 y edificabilidad de 0,83 m²t/m²s, a uso comercial con una edificabilidad máxima permitida de 1 m²t/m²s; todo ello, de acuerdo con la documentación técnica presentada el 21 de enero de 2025 (denominada Enero 2025), a la vista del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de enero de 2025 y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y concordantes de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 2, 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA (RG).

SEGUNDO.- Consecuentemente con lo anterior disponer, la **derogación expresa del Estudio de Detalle en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 173-175** promovido por Herederos de Sebastián Pastor González (expediente PL 55/13), que fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 25 de mayo de 2017 y publicado en el BOP nº 11 de 16 de enero de 2018; así como la **cancelación de la inscripción practicada** el 29 de junio de 2027 en el tomo IV, folio 587, inscripción 9ª/2017 del capítulo Estudio de Detalle de la Subsección: Planeamiento de desarrollo, Sección de Instrumentos de Planeamientos, de la Unidad Registral de Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios catalogados del Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos; con **comunicación a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda**, para que proceda a cancelar la inscripción nº 7455 practicada en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Málaga de la Unidad Registral de Málaga.

TERCERO.- Disponer la **sustitución de la cesión a este Ayuntamiento de los suelos con destino a sistemas generales y locales** que la actuación exige, ascendentes a **120,20 m²** (83,9 m²s para dotaciones locales y 36,2 m²s para sistemas generales), por la entrega de su equivalente económico que resulta ser de **151.087,79 €** (1.256,97 € x 120,20 m²) a la vista del informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de 28 de enero de 2025; cantidad que deberá integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de las infraestructuras urbanas, de conformidad con lo previsto en el artículo 251 del Reglamento General de la LISTA.

CUARTO.- Así mismo, disponer la **sustitución del deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la presente actuación urbanística**, ascendente a **26,218 Unidades de Aprovechamiento** (10% de 262,18 UA), por la entrega de su valor en metálico que resulta ser de **32.955,23 €** (1.256,97 € x 26,218 UA) a la vista del informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de



Planeamiento y Gestión de 30 de octubre de 2024; cantidad que deberá integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo, de conformidad con lo previsto en el artículo 49.3 del Reglamento General de la LISTA.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- 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 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.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- Significar expresamente que la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación lleva aparejado el deber de **cumplimiento por parte de la propiedad, de las obligaciones establecidas en el artículo 28 de la LISTA y en los artículos 47 y 49 del Reglamento General, puestos en relación con artículo 251 del mismo texto legal;** consecuentemente y dado que la actuación propuesta es asistemática y de propietario único, **la expedición de la licencia de obras estará condicionada:**

-Al **ingreso de las cantidades correspondientes a la monetización de los nuevos sistemas generales y locales que la actuación exige y de la cesión obligatoria del 10% del incremento del aprovechamiento objetivo sobre el preexistente,** que ascienden a **151.087,79 € y 32.955,23 €,** respectivamente. Si el pago de dichas cantidades se efectúa un año después de la emisión de informe del Servicio de Valoraciones de 30 de octubre de 2024, deberá emitirse nuevo informe actualizado por el citado Servicio. En todo caso, el

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

ingreso efectivo deberá ser confirmado por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.

-A que **se garantice la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los 146,87 m² de suelo que pasan a constituir vía pública**, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse como instrumento de ejecución material de dichas obras, según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del Reglamento General de la LISTA.

DÉCIMO.- Significar que en el **procedimiento de Licencia de Obras** deberá comprobarse, así mismo, el cumplimiento de las Ordenanzas Particulares del presente instrumento en relación a la **inclusión de la cubierta ajardinada** en los términos del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 24 de abril de 2024 y 23 de enero de 2025.

DECIMOPRIMERO.- Significar que aquellos **aspectos contenidos en el Estudio de Ordenación 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.

DECIMOSEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo 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.

DECIMOTERCERO.- Notificar también **el presente acuerdo:**

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, a fin de que se tengan en cuenta las obligaciones que ha de cumplir el promotor antes de la expedición de la licencia de obras.
- Al Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, a fin de que tenga conocimiento de la monetización de las obligaciones de cesión del promotor y su obligación de abonar las cantidades establecidas o que se establezcan, en el caso de que el ingreso se produzca seis meses después del informe de valoraciones de 30 de octubre de 2024.
- A los titulares registrales y catastrales en los términos del apartado Segundo.
- A la entidad promotora.
- A la mercantil Llamatorcal S.L.
- A D. Aiyong Zhou.
- A los Herederos de Sebastián Pastor González.
- A la Junta Municipal de Distrito n°: 2 – Málaga Este.”

VOTACIÓN



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (6)** del Grupo Municipal Popular, los **votos en contra (4)** 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 el Estudio de Ordenación promovido por Deprac Investments 2006 S.L., que delimita y ordena una actuación de transformación urbanística de mejora urbana en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 171 a 175, innovando el vigente PGOU por cambio de la calificación y edificabilidad de las parcelas incluidas en su ámbito, que pasan de uso residencial con ordenanza CJ-2 y edificabilidad de 0,83 m²t/m²s, a uso comercial con una edificabilidad máxima permitida de 1 m²t/m²s; todo ello, de acuerdo con la documentación técnica presentada el 21 de enero de 2025 (denominada Enero 2025), a la vista del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de enero de 2025 y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y concordantes de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 2, 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA (RG).

SEGUNDO.- Consecuentemente con lo anterior disponer, la derogación expresa del Estudio de Detalle en Avda. Juan Sebastián Elcano nº 173-175 promovido por Herederos de Sebastián Pastor González (expediente PL 55/13), que fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 25 de mayo de 2017 y publicado en el BOP nº 11 de 16 de enero de 2018; así como la cancelación de la inscripción practicada el 29 de junio de 2027 en el tomo IV, folio 587, inscripción 9ª/2017 del capítulo Estudio de Detalle de la Subsección: Planeamiento de desarrollo, Sección de Instrumentos de Planeamientos, de la Unidad Registral de Instrumentos de Planeamiento y de Bienes y Espacios catalogados del Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos; con comunicación a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, para que proceda a cancelar la inscripción nº 7455 practicada en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Málaga de la Unidad Registral de Málaga.

TERCERO.- Disponer la sustitución de la cesión a este Ayuntamiento de los suelos con destino a sistemas generales y locales que la actuación exige, ascendentes a 120,20 m² (83,9 m²s para dotaciones locales y 36,2 m²s para sistemas generales), por la entrega de su equivalente económico que resulta ser de 151.087,79 € (1.256,97 € x 120,20 m²) a la vista del informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de 28 de enero de 2025; cantidad que deberá integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de las infraestructuras urbanas, de conformidad con lo previsto en el artículo 251 del Reglamento General de la LISTA.

CUARTO.- Así mismo, disponer la sustitución del deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la presente actuación urbanística, ascendente a 26,218 Unidades de Aprovechamiento (10% de 262,18 UA), por la entrega de su valor en metálico que resulta ser de 32.955,23 € (1.256,97 € x 26,218 UA) a la vista del informe del Servicio de Valoraciones del Departamento de



Planeamiento y Gestión de 30 de octubre de 2024; cantidad que deberá integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo, de conformidad con lo previsto en el artículo 49.3 del Reglamento General de la LISTA.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- 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 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.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- Significar expresamente que la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación lleva aparejado el deber de **cumplimiento por parte de la propiedad, de las obligaciones establecidas en el artículo 28 de la LISTA y en los artículos 47 y 49 del Reglamento General, puestos en relación con artículo 251 del mismo texto legal;** consecuentemente y dado que la actuación propuesta es asistemática y de propietario único, **la expedición de la licencia de obras estará condicionada:**

-Al **ingreso de las cantidades correspondientes a la monetización de los nuevos sistemas generales y locales que la actuación exige y de la cesión obligatoria del 10% del incremento del aprovechamiento objetivo sobre el preexistente,** que ascienden a **151.087,79 € y 32.955,23 €,** respectivamente. Si el pago de dichas cantidades se efectúa un año después de la emisión de informe del Servicio de Valoraciones de 30 de octubre de 2024, deberá emitirse nuevo informe actualizado por el citado Servicio. En todo caso, el



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

ingreso efectivo deberá ser confirmado por el Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos.

-A que **se garantice la obligación del promotor de urbanizar y poner a disposición de la Administración los 146,87 m² de suelo que pasan a constituir vía pública**, conforme al proyecto de obras de urbanización complementarias a la edificación que deberá aprobarse como instrumento de ejecución material de dichas obras, según lo dispuesto en el artículo 136.3 c) del Reglamento General de la LISTA.

DÉCIMO.- Significar que en el **procedimiento de Licencia de Obras** deberá comprobarse, así mismo, el cumplimiento de las Ordenanzas Particulares del presente instrumento en relación a la **inclusión de la cubierta ajardinada** en los términos del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 24 de abril de 2024 y 23 de enero de 2025.

DECIMOPRIMERO.- Significar que aquellos **aspectos contenidos en el Estudio de Ordenación 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.

DECIMOSEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo 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.

DECIMOTERCERO.- Notificar también **el presente acuerdo**:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, a fin de que se tengan en cuenta las obligaciones que ha de cumplir el promotor antes de la expedición de la licencia de obras.

- Al Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

- Al Servicio de Patrimonio, Registro de Solares, Colaboración Público-Privada y Garantías del Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos, a fin de que tenga conocimiento de la monetización de las obligaciones de cesión del promotor y su obligación de abonar las cantidades establecidas o que se establezcan, en el caso de que el ingreso se produzca seis meses después del informe de valoraciones de 30 de octubre de 2024.

- A los titulares registrales y catastrales en los términos del apartado Segundo.

- A la entidad promotora.

-A la mercantil Llamatorcal S.L.

-A D. Aiyong Zhou.



- A los Herederos de Sebastián Pastor González.
- A la Junta Municipal de Distrito nº: 2 – Málaga Este.”

PUNTO Nº 6.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA RELATIVA AL NUEVO PROYECTO DE RASCACIELOS EN EL DIQUE DE LEVANTE.-

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49372b03f0194f9c213960551?startAt=884.0&endsAt=2404.0>

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 10 de febrero de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Asistimos atónitos a la operación de marketing, premio Pritzker mediante, para salvar el proyecto del rascacielos en el Dique de Levante tras acumular un importante descontento ciudadano, incluso ha sido objeto de dos recursos judiciales, y bastante descrédito al no contar con los estudios y documentación necesaria ya que los promotores han necesitado una ampliación de los plazos tras casi nueve años del inicio del proyecto. Una operación que pretende envolver en la bruma un disparate que asestará una puñalada mortal al horizonte marítimo y a nuestro patrimonio que llegará, incluso, a apagar nuestra Farola. El pasado 6 de febrero los impulsores de la obra presentaron dos montajes fotográficos del proyecto en los que destacaban la vegetación y la niebla y una pequeña maqueta del dique. A un mes de la finalización de la ampliación de los plazos, que éste sea todo el material documental del que esta iniciativa disponga, más aún teniendo en cuenta que se ha cambiado casi todo, activa todas las alertas.

Recordemos que el Pleno del ayuntamiento de Málaga, con el apoyo exclusivo de la bancada popular, aprobó la modificación del Plan Especial del Puerto a través de la que se aumentaba la edificabilidad de la zona para implantar una superficie hotelera de 45.000 m2 en el dique de Levante.

Iniciativa polémica puesto que la Ley de Puertos prohíbe el uso hotelero en zona portuaria. Aun así, se impulsaba la actuación con la intención de que el Consejo de Ministros la exceptuara teniendo como único referente el hotel vela de Barcelona bendecido en el boom del ladrillazo del Partido Popular y exceptuado por el gobierno de Aznar.

La modificación fue objeto de diferentes informes entre polémicas y dudas. De hecho, fue duramente contestado por la ciudadanía con 1.400 alegaciones, convirtiéndose en el proyecto más alegado de esta ciudad, y puso en contra a un sinfín de organismos independientes.

La nueva versión del proyecto, diseñada por el arquitecto David Chipperfield, eleva la altura de la torre a 144 metros, 30 metros más que la propuesta original, situándose a solo seis metros del límite máximo urbanístico permitido que muy probablemente agotarán. Esta modificación ha intensificado las preocupaciones sobre el impacto visual y la transformación del skyline de la ciudad y, además, se han añadido otros tres edificios horizontales, un espacio comercial y un centro de congresos para 2.000 personas, lo que incrementa la densidad y el uso



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

del espacio portuario. Por no hablar de la, a priori, falta de planificación puesto que esta infraestructura podría coludir con el uso y el impulso de nuestros equipamientos públicos, a saber el Palacio de Ferias y Congresos y el futuro Auditorio, que se encuentran a la espera de importantes mejoras.

El proyecto de construcción del rascacielos en el Dique de Levante del Puerto de Málaga sigue siendo el mismo disparate de siempre, aunque ahora se pretenda distraer con una supuesta integración del Dique. Es más que conocido que ha generado un amplio debate en la ciudad y más allá de sus fronteras. Numerosos colectivos ciudadanos, expertos en urbanismo y patrimonio, así como organismos internacionales como la UNESCO, han expresado su preocupación por el impacto que una infraestructura de estas dimensiones podría tener en la identidad visual de Málaga, en su paisaje urbano, en su patrimonio y en su modelo de desarrollo. Este organismo destaca que esta infraestructura debería contar con una ubicación que no compitiera con los hitos de referencia de la ciudad y amenazaba con las posibles consecuencias haciendo referencia al caso de Liverpool, expulsada de la lista de Patrimonio Mundial por haber realizado actuaciones contemporáneas en su frente portuario afectando gravemente a sus valores patrimoniales.

De hecho, la construcción de este rascacielos lleva aparejada la sustitución y el apagado de La Farola. Teniendo en cuenta que La Farola ha sido protegida como Bien de Interés Cultural y que se han blindado sus valores históricos, artísticos y técnicos y que se impiden las actuaciones que alteren su visibilidad y su función, el despropósito podría ser de magnitud incalculable.

El Puerto de Málaga ha sido, históricamente, un elemento clave en la configuración de la ciudad y su economía. La modernización de sus espacios ha permitido una mayor apertura al uso ciudadano, con ejemplos de éxito como el Muelle Uno y el Palmeral de las Sorpresas. Sin embargo, el proyecto de un hotel rascacielos en el Dique de Levante se aleja de esta línea, promoviendo un modelo de ocupación del espacio portuario que prioriza el interés privado sobre el beneficio colectivo. Los avances anunciados apuntan a una labor de dulcificación pero también a un abuso aún más intenso de la ocupación del espacio público.

Además del impacto paisajístico y patrimonial, la iniciativa presenta incertidumbres sobre su viabilidad económica y su compatibilidad con un desarrollo urbano sostenible que para nada han sido despejadas. Málaga se encuentra en un momento clave para definir su modelo de crecimiento, en el que la sostenibilidad, la innovación y la calidad de vida deben ser principios rectores. Esta entrega de espacios públicos a la iniciativa privada, en un lugar tan sensible, que conlleva consecuencias de magnitudes incalculables no tiene mucho sentido en momentos como este en el que diversos informes apuntan a saturación en la ciudad. En este contexto, el Dique de Levante representa una oportunidad para reforzar el vínculo entre la ciudad y su puerto a través de un uso más inclusivo, cultural y sostenible.

Este ayuntamiento siempre ha esgrimido supuestos beneficios económicos aparejados a la actuación, pero a estas alturas están muy en el aire. La ley de suelo habla de armonizar la cohesión social, la igualdad de trato, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, pero estos extremos salen muy mal parados con esta iniciativa. El interés general que tendría que motivar esta obra, se encuentra ahora muy contestado.

Para más inri, la presentación de esta nueva propuesta pareció improvisada. Aún se desconocen los estudios de viabilidad y el progreso del resto de la documentación necesaria. Todo esto evidencia una falta de rigor en la planificación y una desconsideración hacia el proceso



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

participativo que debe guiar proyectos de tal envergadura. Esta situación refuerza la necesidad de replantear el enfoque del desarrollo del Dique de Levante, priorizando el interés general y la sostenibilidad alejando las sombras de la especulación y el rédito privado.

Por ello, el Ayuntamiento de Málaga debe liderar una propuesta alternativa que ponga en valor este enclave sin comprometer su identidad ni su integración en la trama urbana. En lugar de apostar por un rascacielos de uso privado, es necesario estudiar soluciones que permitan convertir el Dique de Levante en un espacio público de referencia que refuercen la singularidad de Málaga y su proyección internacional, alineándose con modelos de desarrollo urbano respetuosos con el patrimonio y el medio ambiente.

Por todo ello, el Grupo Municipal Socialista solicita la adopción de los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- *Instar a la Gerencia Municipal de Urbanismo a la celebración de un Consejo de Administración extraordinario y urgente monográfico donde los promotores presenten los avances del proyecto a poco más de una semana del final del plazo de la ampliación.*

SEGUNDO.- *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga, a través de su Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, rechaza proyectos privados que intensifiquen la ocupación del espacio público y aumenten las alturas en el Dique de Levante.*

TERCERO.- *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga defiende la protección de La Farola como Bien de Interés Cultural y se compromete a garantizar sus valores históricos, artísticos y técnicos impidiendo actuaciones que alteren su visibilidad y su función.*

CUARTO.- *El Pleno insta a actualizar los estudios de movilidad que aclaren las tensiones generadas en la zona por el nuevo proyecto.*

QUINTO.- *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga muestra su compromiso en la protección del horizonte malagueño, el skyline de la ciudad y su identidad patrimonial.*

SEXTO.- *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta a la Autoridad Portuaria y al Ayuntamiento de Málaga a abstenerse de presentar el proyecto de rascacielos en el Dique de Levante a Puertos del Estado.*

SÉPTIMO.- *El Pleno insta al Ayuntamiento a organizar una consulta ciudadana sobre la idoneidad del proyecto y se compromete a iniciar un proceso participativo para decidir la mejor iniciativa de uso ciudadano para el Dique de Levante."*

VOTACIÓN

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

- Acuerdos 1º, 3º y 4º.- Dictaminados **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.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

- Acuerdos 2º y 5º.- Dictaminados **desfavorablemente** 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).

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 A MEDIDAS PARA LA REGULACIÓN Y MEJORA DE LOS SERVICIOS PARA VEHÍCULOS ESPECIALES, CARAVANAS Y AUTOCARAVANAS.-

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49372b03f0194f9c213960551?startAt=2404.0&endsAt=2582.0>

Sobre este 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 10 de febrero de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

“La llegada a nuestra ciudad de este tipo de vehículos es una realidad que se expande y cada vez se hace más evidente, en algunas zonas de la ciudad llega a ser ineludible.

Este tipo de vehículos pueden hacerse notar de forma clara en lugares como Sacaba, en la explanada de Arrajanal cercana al hotel Sol Guadalmar (por cierto, zona considerada de especial interés ecológico), o en la zona de La Cizaña.

Lo que históricamente eran algunas caravanas sueltas, ahora se han convertido en decenas, incluso, si atendiéramos al conjunto del municipio, se podría, fácilmente, hablar de centenares de ellas.

Los usos y costumbres de este tipo de vehículos, si bien no están muy arraigados en nuestro país, sí que son una realidad muy habitual en el resto de países de Europa, y son precisamente europeos residentes en otros países los que habitualmente vienen en este tipo de vehículos para disfrutar de nuestro clima y de nuestra ciudad. Esto no es una cuestión menor, pues es evidente el choque cultural, en este caso legislativo, respecto de otros países europeos en tanto en cuanto a los permisos y usos de este tipo de actividades y vehículos.

Por mucho que en zonas como “La Cizaña” existan señales tanto en castellano, inglés y francés indicando claramente, «Prohibido acampar», la realidad es que dichos carteles y prohibiciones son ignorados deliberadamente, aunque no por ello exista una intención deshonesto de vulnerar la ley o de provocar algún daño a las zonas en las que se estaciona.

Hay que tener muy presente, por parte de las autoridades que, en no pocos países de la UE, el estacionamiento de este tipo de vehículos es mucho más permisivo y requiere de menor carga burocrática y licencias, siendo en sí un método muy extendido para el disfrute y viaje de los ciudadanos para hacer turismo. Por el contrario, nuestra legislación a nivel autonómico establece

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

claramente la prohibición del estacionamiento en todo aquel lugar que no cuente con el preceptivo permiso o licencia y, con ello, que reúna ciertas características, en ocasiones excesivamente rigurosas.

Esta dicotomía, establecida por la costumbres del resto de los países de Europa y el uso extensivo de este tipo de vehículos, así como la libertad de ambulatoria de todo europeo dentro de los países que conforman la unión en relación directa al extraordinario celo demostrado por las administraciones públicas que han tendido sino a prohibir estas actividades a limitarlas en gran medida, provocan estos choques y la realidad que hoy por hoy se puede observar en no pocos puntos de nuestra localidad.

La proliferación de estos vehículos pone a prueba a los ayuntamientos y su capacidad para hacer cumplir las ordenanzas municipales, en caso de existir norma específica, o de la regulación efectiva que garantice un uso y disfrute ordenado por parte de los usuarios de estos vehículos con el entorno. Esto se evidencia ya en las numerosas quejas que se están produciendo en algunas zonas de la ciudad, bien por la acumulación de estos vehículos, bien por el estacionamiento de los mismos en zonas no adecuadas y que debieran estar protegidas.

El ejemplo de La Cizaña evidencia como las prohibiciones no se están materializando en la realidad. En algunos casos, el propio fenómeno plantea cuestiones que evidencian la complejidad del asunto. ¿Levantar a las caravanas de una zona equivale a trasladar el problema a otros barrios? ¿La permisividad no se traduce en una competencia desleal para los campings, donde estas caravanas tienen sitios para estacionar a cambio de pagar dinero? ¿Existen realmente campings que puedan proporcionar los servicios adecuados y que pudieran ser suficientemente atractivos para lo que buscan estos turistas? ¿Hay suficiente información y es de fácil acceso a este respecto?

Recientemente fue publicado un artículo en un medio de comunicación indicando lo siguiente:

- “Aunque las autocaravanas son consideradas como cualquier otro vehículo, las mismas fuentes del Ayuntamiento también insisten en que, al igual que un turismo, no pueden permanecer más de 14 días en el mismo lugar. Algo complicado de vigilar en la práctica. ¿Mover la autocaravana unos pocos metros ya resetea el tiempo? La respuesta es difusa.”

Esto no es del todo cierto. En la ordenanza municipal publicada el pasado 31 de julio de 2024, de forma escueta se establecían en el Art. 31 la regulación específica sobre este tipo de vehículos. Una regulación totalmente genérica y que desde luego no desarrolla, ni de forma mínima la legislación autonómica que regula el estacionamiento y peculiaridades de este tipo de vehículos. Normativa autonómica por otro lado, exagerada, difusa y tendente a prohibir en vez de a conciliar estas actividades turísticas para buscar la mejor forma de disfrutar de esta actividad clara y ampliamente asentada en el resto de los países europeos.

De igual forma, y con la intención, no de desacreditar información alguna, sino para resaltar la falta de información real sobre lo concerniente al estacionamiento y lugares con los que cuenta esta ciudad para este tipo de vehículos, se indicaba en el meritado artículo lo siguiente:

- “A pesar del incremento de autocaravanas, la capital no dispone de un camping específico para estos vehículos. El más cercano se encuentra en la Cala del Moral. Unas instalaciones



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

que sí cuenta con la infraestructura necesaria para el tratamiento de los desechos orgánicos. Hay otro elemento a tener en cuenta en Málaga.”

Insistimos, no pretendemos hacer crítica alguna sobre la información pública indicada en el meritado artículo, sino en el hecho de la falta de información y total ausencia de la misma en los portales oficiales de esta administración pública. Y es que el hecho, es que si atendemos a otros artículos periodísticos o a una búsqueda amplia de la información al respecto de zonas para acampar en la ciudad nos encontramos con una maraña, nada clara, de ciertas ubicaciones en la ciudad donde se da a entender que existe la posibilidad de estacionar estos vehículos para que cumplan su función, es decir, que sirvan como vivienda móvil para su uso turístico.

Lo que indudablemente es cierto es que esta ciudad no está preparada para atraer ni para gestionar esta modalidad turística, que la demanda crece y con ello el efecto llamada de los usuarios de las caravanas y autocaravanas, y pese a esta realidad, la ciudad no cuenta ni siquiera con espacio suficiente aunque fuere improvisado, ni con un plan para acoger este modelo de turismo ni tampoco con una ordenanza específica que permita dotar de seguridad jurídica a nuestros visitantes así como de dar claridad y tranquilidad a los vecinos malagueños que ya se están viendo afectados por la gran acumulación de autocaravanas en sus vecindarios.

No pretendemos con esto que ahora se proceda a realizar una normativa leonina basada en el pago de tasas e impuestos y sin que se realicen planes de actuación concretos como ha podido suceder con planes como la red de parquin públicos prometidos en determinadas zonas como son el Distrito 7, lo que se pretende es dar claridad, transparencia, seguridad jurídica y debido servicio a los usuarios que deseen por este medio visitar y disfrutar de nuestra ciudad con pleno tranquilidad y, de igual forma, proteger a nuestros vecinos de actividades que, por no estar debidamente reguladas y adecuadas para su realización en la ciudad, se vean perjudicados en sus zonas de residencia.

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:

ACUERDOS

PRIMERO.- *El Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad para la realización de un estudio y un plan de movilidad para la adaptación de la demanda de los usuarios de caravanas y autocaravanas que visitan nuestra ciudad, con el fin de adecuar zonas claras y con los servicios e infraestructuras adecuadas a tal fin.*

SEGUNDO.- *El Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad para que disponga de espacios, aunque fueran improvisados, con el fin de acomodar la demanda presente y evitar situaciones como las demandas por los residentes malagueños afectados por la acumulación de este tipo de vehículos en ciertas zonas de la ciudad.*

TERCERO.- *El Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad para que inicie los trabajos necesarios conforme a la formalización de una ordenanza municipal que tenga por finalidad la regulación de esta actividad, conciliando la demanda existente con los espacios necesarios e infraestructuras adecuadas para dar debido servicio a los usuarios de este tipo de vehículos.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

CUARTO.- El Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad para que controle el acceso de todo vehículo, independientemente de su naturaleza, a zonas especialmente protegidas como es la zona del Arraijnal conforme a la protección de zonas medioambientalmente relevantes.

QUINTO.- El Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno de la ciudad para que proceda, mediante el portal de transparencia del área de Movilidad, a informar de forma clara y detallada de las zonas habilitadas para el uso de este tipo de vehículos así como de información relevante y que pueda ser de interés para los usuarios de este tipo de vehículos que deseen estacionar sus caravanas y autocaravanas en la ciudad."

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 todos los acuerdos** que fueron aceptadas por el Grupo proponente de la Moción, quedando por tanto la redacción de dichos acuerdos con las enmiendas aceptadas del siguiente tenor:

PRIMERO.-El Pleno del Ayuntamiento de Málaga, insta al equipo de gobierno de la ciudad, a reforzar la información sobre el estacionamiento de autocaravanas en el término municipal, a través de la página web del Área de Movilidad, con la máxima claridad y transparencia, de conformidad a lo establecido en la normativa sectorial de carácter estatal, en concreto la Instrucción DGT-PROT 2024/14, y la Ordenanza de Movilidad de nuestra ciudad.

SEGUNDO.- El Pleno del Ayuntamiento de Málaga, insta al equipo de gobierno de la ciudad, a seguir avanzando con el sector de las autocaravanas, para la instalación de ÁREAS DE PERNOCTA PARA AUTOCARAVANAS, conforme a la normativa sectorial de carácter autonómico, en concreto el Decreto 26/2018.

TERCERO.- El Pleno del Ayuntamiento de Málaga, insta a la Junta de Andalucía a reforzar la vigilancia y control de los espacios protegidos en nuestro término municipal, incidiendo especialmente en el estacionamiento y acampada en dichos espacios.

CUARTO.- El Pleno del Ayuntamiento de Málaga, insta a la Junta de Andalucía a impulsar el proyecto de creación de un parque marítimo terrestre en el paraje de Arraijnal, dotando el proyecto de la financiación suficiente.

QUINTO.- El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno a estudiar la posibilidad de restringir el acceso de los vehículos a la zona del Arraijnal, como medida de protección de especies de flora y fauna vulnerables o en peligro.

VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Moción con las enmiendas propuestas, **por unanimidad** de los miembros de la Comisión.

PROPUESTA AL PLENO

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

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

- PRIMERO.-** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga, insta al equipo de gobierno de la ciudad, a reforzar la información sobre el estacionamiento de autocaravanas en el término municipal, a través de la página web del Área de Movilidad, con la máxima claridad y transparencia, de conformidad a lo establecido en la normativa sectorial de carácter estatal, en concreto la Instrucción DGT-PROT 2024/14, y la Ordenanza de Movilidad de nuestra ciudad.
- SEGUNDO.-** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga, insta al equipo de gobierno de la ciudad, a seguir avanzando con el sector de las autocaravanas, para la instalación de **ÁREAS DE PERNOCTA PARA AUTOCARAVANAS**, conforme a la normativa sectorial de carácter autonómico, en concreto el Decreto 26/2018.
- TERCERO.-** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga, insta a la Junta de Andalucía a reforzar la vigilancia y control de los espacios protegidos en nuestro término municipal, incidiendo especialmente en el estacionamiento y acampada en dichos espacios.
- CUARTO.-** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga, insta a la Junta de Andalucía a impulsar el proyecto de creación de un parque marítimo terrestre en el paraje de Arraijanal, dotando el proyecto de la financiación suficiente.
- QUINTO.-** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno a estudiar la posibilidad de restringir el acceso de los vehículos a la zona del Arraijanal, como medida de protección de especies de flora y fauna vulnerables o en peligro."

PUNTO Nº 8.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA RELATIVA A LA PROTECCIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE ELECTRICIDAD "FIAT LUX" DEL BARRIO DE LA GOLETA Y PARA SU USO PÚBLICO CULTURAL.-

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49372b03f0194f9c213960551?startAt=2582.0&endsAt=4272.0>

Sobre este 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 10 de febrero de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

"La antigua Fábrica de Electricidad "Fiat Lux" Siemens Elektrische Betriebe, fundada en 1897, fue la segunda gran fábrica eléctrica de Málaga, ubicada en la calle Purificación y calle Wad Ras, a espaldas de la comisaría de la Policía Local de la Avenida de la Rosaleda, en el barrio de La Goleta, siendo su propietario Siemens Elektrische Betriebe. La autoría del edificio es del maestro de obras Antonio Ruiz Fernández y la chimenea corresponde al ingeniero italiano Carlos Teaolentino. En la actualidad sólo cuenta con protección la antigua Chimenea de La Fábrica, sin embargo los edificios de la fábrica que han llegado hasta nuestro días con un buen estado de



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

conservación y sin grandes transformaciones, más allá de las de reforma y mantenimiento lógicas tras 128 años de historia, no cuentan con ninguna figura de protección ni histórica, ni etnológica-industrial, ni arquitectónica de ningún tipo, por lo que o está incluida ni en el catálogo de edificios protegidos del PGOU ni en el catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz de la Junta de Andalucía.

La antigua Fábrica de Electricidad "Fiat Lux" Siemens Elektrische Betriebe, tiene su origen en dos fábricas, "La Compañía Andaluza de Alumbrado Eléctrico" en calle El Ermitaño número 18, y "Fiat Lux" en Postigo de Arance, cuyo director técnico era Nonito Guille Plandolit, que poseía participación en las dos sociedades, y tenía la concesión del Ayuntamiento de Málaga para el alumbrado del centro de la ciudad. Tras siete años funcionando, "Fiat Lux" es absorbida por Siemens Elektrische Betriebe. En 1920 "La Alemana" fue adquirida por "La Eléctrica Malagueña" filial de Hidroeléctrica del Chorro, pasando finalmente a manos de la Compañía Sevillana de Electricidad, cuando ésta absorbió a El Chorro.

La antigua Fábrica de Electricidad FIAT LUX, en la barriada de La Goleta, ha sido adquirida recientemente por el Ayuntamiento de Málaga y aunque su idea inicial era derribar las edificaciones para hacer una plaza donde se conservara únicamente la Chimenea, se ha anunciado que la idea es instalar en ese inmueble un centro cultural y de formación, que sería cedido a una entidad privada, cuya obras de reforma para a la adaptación a esos usos no tiene por qué ajustarse a la protección y conservación de cuántos elementos históricos, industriales y arquitectónicos de valor patrimonial al no estar protegido el inmueble.

Nuestro grupo propone que la antigua Fábrica de Electricidad FIAT LUX sea protegida e incluida en el catálogo de edificios protegidos en el PGOU y que, también incluida en el catálogo general del patrimonio histórico andaluz, así como que las obras de reforma y adaptación del inmueble tenga como objetivo recuperar el conjunto industrial, integrando la chimenea, y reordenar la subestación y planteando una ordenación integral.

Nos preocupa que puedan desaparecer elementos patrimoniales de valor de esta histórica fábrica, donde la electricidad se producía con máquinas de vapor, porque conservar solo la chimenea supondría dejar y derribar o alterar partes de las edificaciones que tienen valor podría dejarnos con tan sólo un resto mutilado y descontextualizado de una arquitectura industrial, imposible de interpretar y entender tras la desaparición de elementos fundamentales del inmueble al que pertenecía». Además, esta antigua fábrica es una de las pocas que en Málaga ha conservado parte del inmueble original.

En abril de 2023 conocimos la firma de un protocolo de intenciones, que todavía no se ha materializado en una concesión demanial, con la Fundación Aisge (Artistas Intérpretes, Entidad de Gestión de Derechos de Propiedad Intelectual) para ceder la gestión del inmueble a esta entidad privada que, al parecer albergaría un centro cultural y de formación de artistas. Antes de eso se habrá que tramitar un estudio de detalle, que debe de contar con la autorización de la Junta de Andalucía, y la concesión demanial del espacio, que se anunció para año 2024, plazos que se han incumplido, para empezar las obras en 2025 y que estuviera abierto en 2026. No sabemos si dicha ha entidad ha desistido en su interés, pues desde esa firma del protocolo de intenciones, salvo que el nombre sería de Centro Cultural La Chimenea, no se han tenido noticias ni de Estudio de Detalle ni de la Concesión Demanial. En cualquier caso, nuestro grupo propone la gestión pública directa de este espacio que se uniría la de otros centros culturales o museísticos de nuestra ciudad, ya que con el actual planteamiento solo una parte serían actividades gratuitas y abiertas a la ciudadanía malagueña.



No se trata de un inmueble cualquiera, se trata de un conjunto de edificios históricos con valiosos elementos históricos y patrimoniales. Por su valor histórico y patrimonial debería incluirse dentro del Catálogo de Edificios Protegidos del PGOU de Málaga. El inmueble reúne los requisitos para dotarlo de Protección Integral, que comprende los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y valor histórico-artístico preservando sus características arquitectónicas; o al menos debería de tener un nivel de Protección Arquitectónica de Grado I, que engloba edificios que, por su valor arquitectónico, su implantación en la estructura urbana, y posibilidades de puesta en buen uso, deben ser protegidos controlando las actuaciones que se hagan, e impidiendo su desaparición o sustitución. Este inmueble, por ello, también sería merecedor de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la Junta de Andalucía.

La antigua cárcel provincial fue inaugurada el 13 de octubre de 1933 y es obra del arquitecto Vicente Agustí Elguero. El inmueble ocupa un área total de 14.112 m², que comprende una superficie construida de 9.985 m². Se estructura en dos plantas, en las que se ubican varios módulos, corredores y patios.

De igual forma que ya se han anunciado algunos usos expositivos en la parte del centro cultural, como la colección de carteles de cine del actor malagueño Lucio Romero, proponemos que para dar cumplimiento dar los acuerdos plenarios adoptado, y con el acuerdo y el consenso de la Asociación en Defensa de las Chimeneas y del Patrimonio Industrial, este inmueble albergue el Museo del Patrimonio Industrial, aprobado en varias mociones en los últimos 15 años: Así como que se tengan también en cuenta las propuestas realizadas por la plataforma que reivindica La Goleta como barrio de la Música, con varios acuerdos aprobados también.

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

ACUERDOS

PRIMERO.- Instar al equipo de gobierno a iniciar los trámites para proteger la antigua Fábrica de Electricidad "Fiat Lux" del barrio de La Goleta, con protección integral o con protección la protección arquitectónica de grado I prevista en el PGOU de Málaga, incluyendo el inmueble en el Catálogo de Edificios Protegidos del PGOU.

SEGUNDO.- Instar al equipo de gobierno a que solicite a la Junta de Andalucía que se inicien los trámites para incluir en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, a la antigua Fábrica de Electricidad "Fiat Lux" del barrio de La Goleta, de acuerdo a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía

TERCERO.- Instar al equipo de gobierno mantener todos elementos patrimoniales de valor de esta histórica fábrica, porque conservar solo la chimenea y derribar o alterar partes de las edificaciones que tienen valor supondría dejarnos con tan sólo un resto mutilado y descontextualizado de una arquitectura industrial, imposible de interpretar y entender tras la desaparición de elementos fundamentales del inmueble al que pertenecía

CUARTO.- Instar al equipo de gobierno a la gestión pública directa como centro cultural de antigua Fábrica de Electricidad "Fiat Lux" del barrio de La Goleta, que se uniría la de otros

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

centros culturales o museísticos de nuestra ciudad, ya que con el actual planteamiento y proyecto solo una parte serían actividades gratuitas y abiertas a la ciudadanía malagueña.

QUINTO.- Que, atendiendo a varios acuerdos aprobados por el pleno del Ayuntamiento de Málaga, con el acuerdo y el consenso de la Asociación en Defensa de las Chimeneas y del Patrimonio Industrial, este inmueble albergue el Museo del Patrimonio Industrial, así como que se tengan también en cuenta las propuestas realizadas por la plataforma que reivindica La Goleta como barrio de la Música.”

VOTACIÓN

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

- Acuerdos 2º y 5º.- Dictaminados **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 1º, 3º y 4º.- Dictaminados **desfavorablemente** 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).

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 9.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA RELATIVA A LA ACTIVACIÓN DE TODOS LOS MECANISMOS QUE SEAN POSIBLES Y TODOS LOS INSTRUMENTOS PREVISTOS EN EL PGOU PARA, JUNTO A OTRAS MEDIDAS, INTERVENIR CONTRA EL AUMENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA Y AMPLIAR EL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA PROTEGIDA Y DE ALQUILER SOCIAL.-

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49372b03f0194f9c213960551?startAt=4272.0&endsAt=5512.0>

Sobre este 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 10 de febrero de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Ante la situación de emergencia habitacional, la escalada de los precios de la vivienda, los procesos de expulsión de vecinos y vecinas de sus barrios y el exilio inmobiliario al que se vienen viendo forzada la ciudadanía malagueña, el Ayuntamiento de Málaga tiene la obligación de desplegar una estrategia municipal para activar todos mecanismos urbanísticos posibles, como puede ser la compra social colaborativa, entre otros, medidas que se han realizado en otras ciudades por parte de Ayuntamientos, así como sobre todo utilizar en los casos necesarios y justificados en el interés público, todos los instrumentos previstos en el PGOU para, junto a otras medidas, intervenir contra el aumento del precio de la vivienda y ampliar el parque público de



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

vivienda protegida y alquiler social. Todo ello también, por ejemplo, para la protección de inquilinos frente a operaciones especulativas para echarles o expulsarles.

Han de explorarse e implementarse actuaciones mediante todas las vías posibles para avanzar en el objetivo de garantizar el derecho efectivo a una vivienda digna y asequible de las malagueñas y los malagueños.

Una de estas vías de intervención municipal en el mercado del suelo y en el mercado inmobiliario, es la del tanteo y retracto. Es un derecho de adquisición preferente a favor de la administración pública, principalmente, de cualquier suelo o inmuebles, ya sea donde se incumpla por ejemplo el deber de conservación de inmuebles, bienes patrimoniales o edificios históricos en manos de privados, o en las propiedades de entidades bancarias o de fondos de inversión para destinarlos al alquiler social.

Esta fórmula es también útil para la adquisición de viviendas que para su construcción contaron con financiación mediante algún régimen de protección pública y que en la actualidad salen a la venta, con ello se logra que sigan formando parte del parque social público.

Además, se trata de una fórmula administrativamente ágil, ya que se puede resolver en menos de tres meses desde que se activa el procedimiento hasta que se inscribe el inmueble en favor del ayuntamiento.

La medida está contemplada en el capítulo tercero del vigente PGOU del Ayuntamiento de Málaga, referido a la intervención municipal del mercado del suelo. El derecho de tanteo y retracto puede aplicarse, según dice el propio PGOU (Cap.III-Artículo 4.3.12), a efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo o intervenir en el mercado inmobiliario el Ayuntamiento de Málaga podrá delimitar áreas de tanteo y retracto. En su desarrollo se especifica el procedimiento para la delimitación de áreas afectas al derecho de tanteo y retracto. Estas superficies pueden ser las contenidas en el propio PGOU o pueden ampliarse mediante su revisión, atendiendo a un programa de actuación o vía delimitación de unidades de ejecución, de forma justificada y atendiendo a criterios de interés general.

En cuanto a las propiedades susceptibles de integrar operaciones de tanteo o retracto, nuestro PGOU vigente cita: terrenos sin edificar, terrenos edificados -ya sea con edificaciones en construcción, ruinosas o disconforme con la ordenación aplicable- y fincas edificadas en régimen o no de propiedad horizontal. Estas tipologías pueden ser ampliadas para atender a las necesidades específicas en materia de vivienda de la ciudad de Málaga, activando los mecanismos administrativos preceptivos.

En cuanto a la dinámica de los procedimientos, el propio artículo 4.3.14, referido a las obligaciones de los afectados, recoge que los propietarios tendrán que notificar al Ayuntamiento de Málaga la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y todos los detalles de la operación, teniendo el Consistorio un plazo de sesenta días naturales para ejercer o no el derecho de tanteo.

En cuanto a las prácticas del ejercicio del derecho a retracto o tanteo para aumentar el parque de la vivienda social, podemos citar varios ejemplos, como la ciudad de Barcelona, donde desde hace años el Ayuntamiento está adquiriendo bloques residenciales, principalmente en el Eixample. Hace escasas semanas adquirió 743 pisos al fondo inversor Divarian Propiedad que los



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

iba a poner en venta y, también recientemente, ha comprado 450 viviendas propiedad de bancos para el alquiler social. En Sevilla, hace años que se puso en marcha este procedimiento en relación con las VPO y cada vez que en la ciudad un particular o promotor decide vender una VPO debe comunicarlo al Ayuntamiento para que pueda ejercer, si así lo estima, el derecho de tanteo y adquirirla. Sobre la oferta inicial de venta que el propietario de una vivienda protegida hace a un comprador, el ayuntamiento, tras analizar la idoneidad de la operación, puede proponer la compra y adquirirla por dicho precio para incorporarla al parque público de viviendas protegidas en alquiler.

El derecho de tanteo y retracto permite al Ayuntamiento de Málaga el derecho preferente de compra en operaciones inmobiliarias entre privados por el precio acordado entre las partes. Cabe adoptar criterios orientados al interés general y la rentabilidad social de las operaciones, como primar la adquisición de edificios completos, lo que reporta un valor añadido respecto a la compra individualizada de viviendas, ya que favorece la agilidad administrativa y la función social de los inmuebles.

Intensificar la fórmula de derecho de tanteo y retracto otorgaría al Ayuntamiento de Málaga preferencia en operaciones de compra a través de unas condiciones ventajosas para la administración, convirtiéndose en un instrumento útil para ganar vivienda pública para el alquiler social, especialmente en zonas densas y tensionadas en las que es difícil impulsar la nueva construcción.

En esta misma línea permitiría repoblar áreas de la ciudad como el Centro, mediante la recuperación progresiva de los usos residenciales, frenar la gentrificación en otros barrios y avanzar en la rehabilitación del parque residencial municipal.

De igual forma, proponemos que se elabore un inventario municipal con todos los suelos que constituyen la reserva de VPO del PGOU donde hay planeada vivienda protegida y otros usos sociales pero que no están siendo ejecutados ni impulsados por promotores o han sido paralizados por falta de interés en ejecutarlos, para que se inicien de manera inmediata expedientes de expropiación que permitan poner esos suelos a disposición de la promoción de vivienda pública a precio asequible.

En necesario activar, como una variable más, estos dos instrumentos que ya existen en nuestro ordenamiento urbanístico para intervenir en el mercado de la vivienda y del suelo: las expropiaciones y el derecho de tanteo y retracto. Nuestro PGOU permite al Ayuntamiento expropiar todos aquellos suelos que están destinados a vivienda protegida o a otro tipo de fines sociales y que no están siendo ejecutados. Exigimos que se elabore un inventario municipal con todos los suelos donde haya proyectada y planeada vivienda protegida y otros usos sociales y que no están siendo ejecutados por los promotores, para que se inicien de manera inmediata expedientes de expropiación que permitan poner esos suelos a disposición de la promoción de vivienda pública a precio asequible.

Otra medida necesaria es la modificación de la Ley Andaluza de Vivienda para introducir el instrumento de la expropiación y expropiar a los grandes tenedores, fondos de inversión, entidades bancarias que tienen más de cinco viviendas y que, por tanto, no las utilizan para vivir, sino para especular.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

También en casos de propietarios que incumplen sus obligaciones en materia de conservación se podrían aplicar estos derechos, de manera que el ayuntamiento tuviera preferencia a la hora de adquirir los inmuebles. Esto permitiría, por ejemplo, que edificio un edificio histórico en el centro, en lugar de destinarse a alquileres turísticos, pudieran dedicarse a alquileres a precio asequible. Este derecho también permitiría que el ayuntamiento tuviera preferencia a la hora de adquirir viviendas que fueron promovidas bajo alguna figura de protección que se ponen en venta. De este modo se lograría que no se reduzca el parque público de vivienda de Málaga y el Ayuntamiento tendría preferencia sobre todas las viviendas protegidas que se ponen en venta.

Málaga vive una clara emergencia habitacional, hoy hemos conocido los datos de que el precio de la vivienda se ha incrementado en el último año un 24%, más del doble que en el resto de la provincia, donde ha subido un 10%. Esto vuelve a indicar que Málaga vive una situación específica que requiere acciones urgentes y de efecto inmediato.

Por eso es prioritario que todas las instituciones y el Ayuntamiento pongan todos los mecanismos de que disponen para poder intervenir en el mercado de la vivienda y del suelo para bajar los precios y ampliar el parque público de vivienda en la ciudad, junto a la necesidad de adoptar medidas adicionales como declarar Málaga zona tensionada para bajar los precios de la vivienda y que se pongan en marcha medidas que han tomado otros países, como en el caso de los Países Bajos, donde se prohíbe la venta de vivienda que no sea para uso residencial.

Por supuesto, para lograr una eficacia en el objetivo de destensar el mercado de la vivienda en Málaga habría que desplegar una estrategia de amplio espectro que combine medidas en diversos ámbitos: reversión de los pisos turísticos y su paso al uso residencial, construcción pública de vivienda protegida, declaración de Málaga como zona tensionada para limitar los precios de los alquileres, la implementación de medidas fiscales, el desarrollo de programas de apoyo al alquiler efectivos.

En atención a todo lo anterior, con los argumentos, análisis y circunstancias expuestas proponemos al Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Instar al equipo de gobierno a la activación de los mecanismos que sean posibles y todos los instrumentos previstos en el PGOU para, junto a otras medidas, intervenir contra el aumento del precio de la vivienda y ampliar el parque público de vivienda protegida y alquiler social.

SEGUNDO.- Instar al equipo de gobierno a intensificar dos de los instrumentos que existen en nuestro ordenamiento urbanístico para intervenir en el mercado de la vivienda y del suelo: las expropiaciones y el derecho de tanteo y retracto.

TERCERO.- Instar al equipo de gobierno a que se elabore un inventario municipal con todos los suelos que constituyen la reserva del PGOU donde hay planeada vivienda protegida y otros usos sociales pero que no están siendo ejecutados ni impulsados por promotores privados o han sido paralizados por falta de interés en ejecutarlos, para que se inicien de manera inmediata expedientes de expropiación en casos justificados en atención al interés general, que permita poner esos suelos a disposición de la promoción de vivienda pública a precio asequible.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

CUARTO.- *Instar a la Junta de Andalucía a introducir y desarrollar el instrumento de la expropiación en la legislación urbanística y de vivienda y suelo, y expropiar a los grandes tenedores, fondos de inversión, entidades bancarias, en los casos de viviendas sin uso residencial y usos especulativos, atendiendo al interés general."*

VOTACIÓN

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

- Acuerdo 1º.- Dictaminado **desfavorablemente** 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).
- Acuerdos 2º, 3º y 4º.- Dictaminados **desfavorablemente** con el voto **a favor (1)** del Grupo Municipal Con Málaga, los votos **en contra (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1), y las **abstenciones (3)** del Grupo Municipal Socialista.

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."

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

PUNTO Nº 10.- SOLICITUD DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA DE COMPARENCIA DE LA CONCEJALA DE MOVILIDAD, DÑA. TRINIDAD HERNÁNDEZ MÉNDEZ, EN RELACIÓN A LA SITUACIÓN DE LA EMPRESA SMASSA.-

El Concejala del Grupo Municipal Socialista solicita a la Comisión de Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la comparencia de D^a. Trinidad Hernández Méndez, del siguiente tenor literal:

"En virtud de lo establecido en el artículo 163 del ROP (Reglamento Orgánico del Pleno) D. Jorge M. Quero Mesa, concejal del Grupo Municipal Socialista, solicita la comparencia en la Comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del mes de febrero, de Doña María Trinidad Hernández Méndez, relativo a la situación de la empresa SMASSA."

Las intervenciones se encuentran disponibles en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49372b03f0194f9c213960551?startAt=5512.0&endsAt=5919.0>

PUNTO Nº 11.- SOLICITUD DEL GRUPO MUNICIPAL VOX DE COMPARENCIA DE LA CONCEJALA DE URBANISMO, D^a. CARMEN CASERO NAVARRO, 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.-



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

El Portavoz del Grupo Municipal Vox, D. Antonio A. Alcázar Díaz, solicita a la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, la comparecencia de D^a. Carmen Casero Navarro, del siguiente tenor literal:

*“El Grupo Municipal VOX Málaga, 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 DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD DEL MES DE FEBRERO DE 2025**, 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

*Durante el pasado mes de noviembre del 2024, este Grupo Municipal solicitó, de igual forma que por la presente, comparecencia en relación a las obras de 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; **Mami Beach – Exp. PA 64/343, La Malagueta Exp. PA 61/342, SICSU PA 61/329.***

En dichos expedientes de los meritados proyectos, como se indicaba en la solicitud anterior del mes de noviembre, las siguientes cuestiones de interés:

- *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.*

*Durante la Comisión de Urbanismo del meritado mes de noviembre, y ante la presentación de varias iniciativas a este respecto presentadas por los grupos de la oposición en la comisión de pleno de urbanismo de este Excelentísimo Ayuntamiento, Dña. **CARMEN CASERO NAVARRO**, se comprometió a lo siguiente:*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

- *Evaluar e inspeccionar los expedientes ante las eventuales irregularidades manifestadas en la comisión sobre la falta de concordancia entre los titulares y responsables técnicos de los proyectos que se están ejecutando y los que efectivamente constan como autorizados en las licencias (en ejecución o en proceso de concesión)*
- *A que dichos proyectos respeten la Ley y el patrimonio público en tanto en cuanto a que dichos edificios sean de naturaleza desmontable y no constructivos.*
- *A la revisión de los expedientes en tanto en cuanto la ocupación efectiva concedida para el uso como terraza a dichos locales no afecten gravemente al uso público de la playa.*
- *A que dichas concesiones velen por la distancia legalmente exigible entre los restaurantes.*
- *A que el punto de acceso para personas con movilidad reducida ubicada en la zona próxima de ubicación de estos restaurantes permanecerá no viéndose perjudicados por las obras nuevas.*
- *A velar por el tenor de las licencias concedidas y vigilar la ejecución de dichas obras conforme a las mismas haciendo valer las exigencias que la ley establece para la ejecución de estos proyectos.*
- *Por último, a dar explicaciones del por qué el único proyecto en ejecución a fecha presente (**SICSU PA 61/329.**), inició obras antes de la fecha concedida para tal fin y del por qué dicho restaurante original "SICSU", no se procedió a ser demolido con carácter previo al inicio de las obras que se están ejecutando tal y como se exige en la licencia concedida.*

Teniendo presente el paso del tiempo (tres meses desde la solicitud de las iniciativas presentadas) y, de igual forma, teniendo presente que las obras que se estaban ejecutando siguen su curso sin que se haya informado a este respecto, consideramos, es necesario volver a insistir sobre este asunto ante la falta aparente de inspección y control sobre dichos proyectos por parte de esta administración pública, y en particular respecto de la labor de inspección a la que se debe la Gerencia Municipal de Urbanismo en relación a las obras que se están (uno de los proyectos) y se pretenden ejecutar en el paseo marítimo.

*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.-** *¿Se ha solicitado y realizado el necesario informe de impacto medioambiental? En caso de no ser así y en atención a que las concesiones tienen por objeto tanto la construcción de tres nuevos locales, así como triplicar el espacio originalmente concedido ¿Por qué motivo y bajo qué justificación?*
- **SEGUNDA.-** *¿Se ha procedido a realizar algún tipo de requerimiento a los titulares de los proyectos conforme a la ejecución de los mismos por parte de la GMU? En caso afirmativo ¿En qué consiste dichos requerimientos? ¿Se ha realizado labor de inspección sobre el tipo de obras para asegurar que las mismas no tienen elementos constructivos y son de naturaleza desmontable tal y como exige la ley? ¿Se ha solicitado una distancia mínima entre dichos establecimientos? Y de ser así ¿Cuál es la distancia que la GMU considera adecuada entre los mismos?*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

- **TERCERA.-** Debido a la 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.-** ¿Existe constancia sobre solicitud alguna que se haya recibido en la GMU por parte de alguno de los beneficiarios de las licencias sobre demolición de los edificios pre-existentes, tal y como exige la autorización de dichas concesiones? En caso negativo ¿Se les ha requerido?, en caso afirmativo ¿la GMU procederá a ordenar o, llegado el caso, a proceder a la demolición?
- **QUINTO.-** Por último, y en particular por ser esta cuestión de especial interés, relativa al punto de acceso para personas de movilidad reducida, a la que ya se dio contestación por parte de **Dña. CARMEN CASERO NAVARRO** sobre que el mismo no será removido de su actual ubicación indicando específicamente: **“No se verá afectado el punto de movilidad reducida, como ya les dijo el Alcalde en su despacho (21/10/2024)”** ¿Se ha procedido a valorar la afección a este punto, habiendo analizado los proyectos, tanto por su ocupación en playa, así como por la distancia entre los mismos? ¿Se puede aseverar, como ya se hizo, que dicho punto de acceso para personas de movilidad reducida no se verá afectado?.”

Las intervenciones se encuentran disponibles en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49372b03f0194f9c213960551?startAt=5919.0&endsAt=6448.0>

IV.- TRÁMITE DE URGENCIA.

No se conoció de ningún asunto en este trámite.

V.- RUEGOS.

PUNTO Nº 12.- RUEGO DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA RELATIVO A LOS PROYECTOS Y OBRAS DE AMPLIACIÓN DE DIVERSOS CHIRINGUITOS EN LA PLAYA DE LA MALAGUETA.-

Ruego que presenta la portavoz adjunta del Grupo Municipal Con Málaga, para la Comisión de Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, del siguiente tenor literal:

“La playa de La Malagueta está sufriendo desde el pasado mes de septiembre proyectos y obras de ampliación de chiringuitos que han provocado la movilización vecinal ante lo que consideran, con toda razón, un exceso de ocupación del espacio público y del dominio público marítimo-terrestre.”



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025

Las autorizaciones para las ampliaciones y traslado de hasta tres chiringuitos son, cuanto menos, discutibles. Todas ellas se podían haber rechazado o modificado sustancialmente esgrimiendo instrumentos normativos y de planeamiento existentes.

De este modo se hubiese primado el uso y disfrute público y la calidad ambiental y social de la playa de La Malagueta.

En este sentido, en el pasado mes de noviembre propusimos en esta misma comisión, mediante una moción, que se revisaran los proyectos y se consensuaran las actuaciones con la vecindad de la barriada. Señalábamos que aún había margen de maniobra y apuntábamos de forma concreta a que uno de los objetivos fundamentales tendría que pasar por mantener en la misma ubicación en la que se encuentra el punto de asistencia al baño para personas de con movilidad reducida, que se va a trasladar para dejar el sitio a un chiringuito.

Desde que nuestra moción fue rechazada las obras han continuado en la zona y el malestar e inquietud vecinal se ha ido acrecentando. Las personas residentes declaran estar a favor del turismo y de la hostelería, pero están en contra de la clamorosa falta de equilibrio en el reparto de los usos y en la masificación que se está propiciando por el equipo de gobierno, que no da ningún paso para conciliar intereses ni para garantizar que prevalezca el interés general sobre los negocios particulares y los usos privativos.

En atención a lo anteriormente expuesto, nuestro grupo municipal presenta el siguiente

RUEGO

Que el equipo de gobierno atienda las demandas vecinales respecto al impacto ambiental, el exceso de ocupación y la privatización de facto de más del 70% de la playa de La Malagueta y que prevalezca su pleno uso y disfrute público y la sostenibilidad ambiental de la playa, a la vez que se garantiza la continuidad del punto de asistencia al baño para personas con movilidad reducida en la misma ubicación en la que se encuentra."

Las intervenciones se encuentran disponibles en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c49372b03f0194f9c213960551?startAt=6448.0>

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidenta levantó la sesión, siendo las catorce horas y treinta minutos 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 03/2025 de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad celebrada el 17 de marzo de 2025.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad
Sesión ordinaria 02/25 de 17 de febrero de 2025