

**ACTA CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN EXTRARODINARIA DE LA COMISION DEL PLENO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD, CELEBRADA EL DIA SEIS DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIUNO.**

En la ciudad de Málaga, siendo las nueve horas y cuarenta y cuatro minutos del día seis de agosto de dos mil veintiuno, se reúne la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad en el Salón de Plenos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en primera convocatoria y en sesión extraordinaria, a fin de estudiar los asuntos integrantes del orden del día previamente cursado al efecto, contando con la asistencia de los señores que se relacionan:

Presidente: D. Raúl López Maldonado.  
Vicepresidente: D. José del Río Escobar.  
Vocales: D<sup>a</sup> Susana Carillo Aparicio.  
D. Avelino de Barrionuevo Gener.  
D. Luis Verde Godoy.  
D. Jacobo Florido Gómez.  
D. Mariano Ruiz Araujo.  
D. Jorge M. Quero Mesa.  
D. Salvador Trujillo Calderón.  
D<sup>a</sup> Lorena Doña Morales en sustitución de D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Begoña Medina Sánchez.  
D. Pablo Orellana Smith.  
D<sup>a</sup>. Remedios Ramos Sánchez.  
D. Nicolás Sguiglia.  
D<sup>a</sup> Noelia Losada Moreno.  
D. Juan Cassá Lombardía.

Coordinador Gral. de Urbanismo y Vivienda, y Gerente GMU: D. José Cardador Jiménez.

Secretaria General del Pleno: D<sup>a</sup> Alicia Elena García Avilés.

La sesión se abrió por el Sr. Presidente de la Comisión, procediéndose seguidamente al estudio de los asuntos integrantes del orden del día:

**PROPUESTAS**

***Área de Ordenación del Territorio:***

PUNTO Nº 1.- Aprobar definitivamente la modificación de elementos del plan especial del sistema general Puerto de Málaga, consistente en la modificación del artículo 16 de la Ordenanza específica del Muelle 1 esquina Muelle 2 (sector 6). ..... pags. 2 a 10

PUNTO Nº 2.- Aprobar definitivamente el estudio de detalle de la unidad de ejecución sistemática (UE-1) del PERI G.3 I “Intelhorce Industrial” (PAM-G.1-97 en el PGOU-2011)..... pags. 10 a 21

PUNTO Nº 3.- Aprobar la propuesta de “Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y las Sociedades propietarias del Complejo Comercial y de Ocio Plaza Mayor sobre Modificación de Elementos del PGOU de Málaga, en el ámbito del suelo urbano no consolidado SUNC.BM-4 “AMPLIACIÓN PLAZA MAYOR” y en la Unidad de Ejecución 2 del Sector 3 del SUNC.BM-3 “Bahía de Málaga.” ..... pags. 21 a 40

\*\*\*\*\*

## **PROPUESTAS**

### ***Área de Ordenación del Territorio:***

PUNTO Nº 1.- Aprobar definitivamente la modificación de elementos del plan especial del sistema general Puerto de Málaga, consistente en la modificación del artículo 16 de la Ordenanza específica del Muelle 1 esquina Muelle 2 (sector 6).

Punto nº 1.- La Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad, conoció Propuesta del Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, de fecha 28 de julio de 2021, la cual copiada a la letra dice:

“**Expediente:** Modificación de Elementos Plan Especial (Sector 6 del PAM-P.3).- PL 49/19

**Solicitante:** Autoridad Portuaria de Málaga.

**Situación:** Plan Especial del Sistema General de Interés Territorial Puerto de Málaga.- SGIT-PAM-P.3 (97).

**Junta de Distrito nº:** 1 Centro.

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

### **PROPUESTA QUE FORMULA EL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.**

Con relación al expediente de referencia del que resulta que con fecha **5 de julio de 2021**, se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, informe jurídico-propuesta sobre aprobación definitiva de Modificación de Elementos Plan Especial del Sistema General de Interés Territorial Puerto de Málaga en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

*“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, nuevamente, el siguiente **informe jurídico de propuesta de aprobación definitiva:***

**RESULTANDO** que el PGOU vigente ha sido aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 y, tras la

verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, se ha procedido a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011, incorporándose el ámbito que nos ocupa como planeamiento aprobado con modificaciones PAM-P.3 (97) Plan Especial “Puerto de Málaga” y describiéndose, en el punto 1.5 del Capítulo Primero del Título VII de la Memoria Propositiva del PGOU, las Modificaciones operadas en el Plan Especial hasta la fecha de la aprobación definitiva del planeamiento general.

**RESULTANDO** que la presente Modificación de Elementos tiene por **objeto**, introducir un cambio en la redacción del artículo 16 de la Normativa específica que regula el Muelle 1 y Esquina (Sector 6) del Plan Especial Puerto de Málaga, de forma que sea viable el uso de oficinas en dicho Sector, tal y como se permite en el artículo 11.1 de la Normativa general del citado Plan Especial.

**RESULTANDO** que en el expediente constan los siguientes **antecedentes de hecho** que deben de ser destacados:

-Con fecha 6 de marzo de 2020, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se aprobó inicialmente la “Modificación de Elementos del Plan Especial del Sistema General Puerto de Málaga, consistente en la modificación del artículo 16 de la Ordenanza específica del Muelle 1 esquina Muelle 2 (Sector 6)”, promovido por la Autoridad Portuaria conforme al documento presentado en el registro general de entrada de esta Gerencia el 6 de febrero de 2020 y habida cuenta de lo dispuesto en el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 19 de febrero de 2020.

-Mediante anuncios publicados en el tablón de anuncios del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, entre los días 16 de abril hasta el 1 de julio de 2020, ambos inclusive (si bien, el cómputo del plazo de exposición al público estuvo suspendido desde el 15 de marzo al 31 de mayo de 2020, ambos inclusive, en cumplimiento del Real Decreto 463/2020, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19); en la página web de esta Gerencia; en el periódico Diario Sur de 10 de julio de 2020 y en el BOP de la provincia de Málaga nº 113 de 15 de junio de 2020, se sustanció el trámite de información pública de la aprobación inicial, según consta en las copias unidas al expediente.

-Según se hace constar en el certificado emitido por la Vicesecretaría Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 6 de agosto de 2020, durante el plazo comprendido entre el 1 de abril y 15 de julio de 2020, ambos inclusive, computado a efecto de notificación personal a los interesados e información pública general, no ha tenido entrada alegación alguna al expediente.

-Con fecha 9 de noviembre de 2020 se remite por parte de la Autoridad Portuaria, informe favorable emitido por Puertos del Estado el 4 de noviembre de 2011 en cumplimiento de lo previsto en el artículo 56.2.c) del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y Marina Mercante.

-El 20 de noviembre de 2020 se emite informe por parte del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento, sobre el estado de tramitación del expediente, el cual es notificado a la Autoridad Portuaria con fecha 1 de diciembre de 2020.

-La Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, con fecha 29 de diciembre de 2020, emite informe urbanístico favorable en cumplimiento de lo previsto en el artículo 31.2 C) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) si bien, en dicho informe, se indica que el órgano competente en materia ambiental deberá pronunciarse sobre la necesidad o no de someter el expediente al trámite de evaluación ambiental estratégica y que deberá emitirse informe por parte del Consejo Consultivo de Andalucía en base a lo dispuesto en el artículo 36.2.c.2ª de la LOUA.

-A la vista del informe urbanístico referido en el párrafo precedente, con fecha 9 de febrero de 2021 se emite informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión en el que se indica que, conforme a lo previsto en el artículo 40.3 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), con la presente Modificación de Elementos no se altera el uso previsto en el suelo ya que, el propio Plan Especial permite el uso propuesto en los Muelles 1 y 2 según lo indicado en el artículo 11.1 de su Ordenanza particular. Así mismo recuerda dicho informe, y con relación a la necesidad de pronunciamiento previo del Consejo Consultivo, el Dictamen facultativo nº 705/2018, de 11 de octubre del citado órgano, emitido con relación a la “Modificación de Elementos del Plan Especial del Sistema General Puerto de Málaga, en la Plataforma del Morro e incremento del índice de edificabilidad máxima de la zona Ciudadano-Portuaria (artículo 13.4)” en el expediente de referencia PP 14/2016.

-Notificado el citado informe municipal a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, con fecha 4 de mayo de 2021 ésta emite nuevo informe en el que concluye que la modificación no está sometida a evaluación ambiental estratégica y que no resultaría preceptiva la obtención de dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

-El 20 de mayo de 2021, fue emitido informe técnico por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión y el 25 de mayo de 2021 informe del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento, proponiéndose, en ambos, la aprobación definitiva la presente Modificación de Elementos.

-Emitida la correspondiente Nota de Conformidad por la Secretaría General del Pleno con fecha 2 de junio de 2021, el expediente es remitido a la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad, que resuelve dictaminar negativamente los acuerdos propuestos en su sesión de 21 de junio de 2021.

-El 22 de junio de 2021 el Secretario de la Comisión dispone devolver el expediente conforme a lo previsto en el artículo 157.1 del Reglamento Orgánico del Pleno.

**CONSIDERANDO** que en el citado informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 20 de mayo de 2021 se propone:

“Visto los antecedentes y considerando la adecuación de la Modificación a la normativa en vigor y aclaradas las observaciones indicadas por parte de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, procede proponer la **aprobación definitiva** de la “Propuesta de Modificación del artículo 16 de la ordenanza de la Modificación de Elementos del Plan Especial en el muelle 1 y esquina del muelle 2 (sector 6), aprobada definitivamente el 9 de septiembre de 2011” conforme a la documentación fechada en enero 2020.”

**CONSIDERANDO** la Orden FOM/649/2017, de 6 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Málaga (BOE 161 de 7 de julio de 2017), cuyo objetivo principal es el de establecer la delimitación de la zona de servicio actual del Puerto de Málaga, reflejando los usos portuarios en cada uno de los espacios afectados, según lo dispuesto en el artículo 72 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y Marina Mercante.

**CONSIDERANDO** que en la regulación del régimen transitorio del vigente PGOU-2011 se establece, respecto del régimen aplicable al planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General cuya ordenación se modifica (PAM) lo siguiente:

“Artículo 15.2.9. Determinaciones generales.

1. En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se modifica serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio planeamiento (PP, PERI, PE y ED) que se modifica y las correspondientes a las modificaciones introducidas por el Plan General.

5. En los ámbitos de planeamiento aprobado con modificaciones (PAM) podrán alterarse, de forma puntual, sus determinaciones urbanísticas mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante un Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, a excepción, de que tengan por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente, en cuyo caso, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.”

**CONSIDERANDO** que 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 planeamiento justificada en razones de **interés público y social**. En este sentido decir que el Plan Especial del Puerto es un instrumento de planeamiento urbanístico “*sui generis*” ya que, según la normativa sectorial, tiene por objeto desarrollar el sistema general portuario, incluyendo entre sus determinaciones las medidas y previsiones necesarias para garantizar una eficiente explotación del espacio portuario, su desarrollo ...; indicando la Memoria de la Modificación propuesta, que es la necesidad de adaptación a nuevas realidades, potenciando a su vez la interacción y sinergias con la ciudad y la cualificación del Puerto, lo que la justifica.

**CONSIDERANDO** que es doctrina jurisprudencial consolidada desde hace años del Tribunal Supremo<sup>1-</sup> 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**.

**CONSIDERANDO** que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), **cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá de ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento** regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

**CONSIDERANDO** que, según el informe técnico emitido y habida cuenta de cuál es el objeto de la Modificación, el **documento examinado** cumple con lo dispuesto en los artículos 14 y 19 de la LOUA, 83 y ss. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RP) y disposiciones del PGOU vigente.

**CONSIDERANDO**, en cuanto al **procedimiento aprobatorio** de la presente Modificación de Elementos que han de hacerse las siguientes aseveraciones:

1ª.- Sobre el órgano competente para aprobar definitivamente: si bien esta Administración municipal mantuvo en su acuerdo de aprobación inicial de 6 de marzo de 2020, que la aprobación

---

<sup>1-</sup> 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.-.

*definitiva del presente expediente correspondía a la Administración autonómica de conformidad con lo previsto en el art. 31.2.B) b) de la LOUA puesto en relación con el Decreto 36/2014 de 11 de febrero que regula el ejercicio de las competencias de la administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en el expediente de referencia PP 14/2016 (Modificación de Elementos del Plan Especial del Sistema General Puerto de Málaga, en la Plataforma del Morro e incremento del índice de edificabilidad máxima de la zona Ciudadano-Portuaria -artículo 13.4-) consta informe de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga de 29 de mayo de 2020 en el que se determina, que “no afectando la presente modificación del Plan Especial del Puerto a los usos específicamente portuarios, no subyace el interés supramunicipal, correspondiendo la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Málaga, artículo 31.1.B) de la LOUA.”*

*En consecuencia y no afectando la presente Modificación a usos específicamente portuarios entendemos que, conforme al criterio autonómico, la aprobación definitiva del expediente corresponderá al Pleno del Excmo. Ayuntamiento, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple, a la vista de lo dispuesto en el artículo 123 apartados nº 1.i) y nº 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en relación con el artículo 31.1.B) c) de la LOUA.*

*2ª.- Sobre el trámite de aprobación provisional: en la Instrucción 3/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de 12 de abril de 2019 se establece que, conforme al art. 32.1.3ª de la LOUA, no resulta necesario ni exigible acuerdo de aprobación provisional cuando la aprobación definitiva corresponda a la misma Administración que sea responsable de la tramitación del instrumento de planeamiento y se den una serie de circunstancias que, en el caso que nos ocupa se cumplen, tal y como ratifica el informe urbanístico Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio de 29 de diciembre de 2020, por lo que el expediente puede ser propuesto directamente para su aprobación definitiva una vez emitido favorablemente con fecha 9 de noviembre de 2020, el informe a que se refiere el artículo 56.2 c) del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y Marina Mercante.*

*3ª.- Sobre el dictamen previo del Consejo Consultivo a que se refiere el artículo 36.2 c) regla 2ª de la LOUA: como ha quedado expuesto en los antecedentes del presente informe-propuesta, en el expediente de referencia PP 14/2016 (Modificación de Elementos del Plan Especial del Sistema General Puerto de Málaga, en la Plataforma del Morro e incremento del índice de edificabilidad máxima de la zona Ciudadano-Portuaria -artículo 13.4-) obra el Dictamen nº 705/2018, de 11 de octubre, del Consejo Consultivo de Andalucía, emitido con carácter facultativo a petición de este Ayuntamiento de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, en el que se concluye respecto de la cuestión que nos ocupa, que la intervención del Consejo Consultivo en las modificaciones de los planes especiales portuarios no es preceptiva aunque se alteren espacios destinados a zonas libres o dotaciones públicas (en realidad, todo el sistema general portuario es una dotación pública demanial de interés general), ya que el mantenimiento del equilibrio entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos que ha de perseguir la actividad urbanística no rige en el sistema portuario debido a su especial naturaleza y a la de las funciones que se les asigna.*

*4ª.- Sobre la aportación de Texto Refundido del Plan Especial del Sistema General de Interés Territorial Puerto de Málaga.- SGIT-PAM-P.3 (97): en el punto Quinto del acuerdo de aprobación inicial de 6 de marzo de 2020 se recordó a la Autoridad Portuaria que, tal y como se establece en la Ficha del PAM-P.3 (97) del PGOU, debía redactar un Texto Refundido del Plan Especial del Puerto, en la que se unificase y refundiese toda la documentación que, hasta la fecha de su presentación en esta Administración Municipal, haya modificado el documento que fue aprobado definitivamente 26 de marzo de 1998. En dicho punto no se especificó el momento procedimental en que tal documento debiera ser presentado pero, habida cuenta de que está también en tramitación la Modificación del Plan Especial en la Plataforma del Morro ya referida*

(PP 14/2016), es razonable, conforme a los principios que inspiran el proceder de las Administraciones pública, que sea en el momento en que se ultime dicho expediente, cuando la Autoridad Portuaria deba presentar el Texto Refundido en cuestión y, en consecuencia, cumplir con lo previsto en el artículo 38.4 de la LOUA puesto en relación con la citada ficha PAM-P.3 (97) y el apartado segundo del artículo 15.2.9 del PGOU.

**CONSIDERANDO** finalmente, y en cuanto al dictamen de la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad de 21 de junio de 2021 que resuelve informar negativamente los acuerdos propuestos por este Departamento de Planeamiento y Gestión, que deben hacerse las siguientes consideraciones jurídicas:

1ª.- En el citado dictamen no se aducen las razones que motivan el rechazo de los acuerdos propuestos y, a la vista de lo previsto en el artículo 157.1 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, ello impide la continuación del procedimiento de Modificación de Elementos del Plan Especial de Puerto hasta su resolución definitiva.

Efectivamente, si bien de conformidad con el art. 70.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el presente expediente cuenta con las actuaciones que sirven de antecedentes y fundamentos a la propuesta de acuerdos elevadas a la Comisión para su dictamen, ésta no ha expresado las razones que han motivado que rechace tales acuerdos, separándose así del criterio favorable contenido en los informes técnico y jurídico, así como en la Nota de Conformidad de la Secretaría General del Pleno, desconociéndose si en la decisión se ponderaron los intereses en juego mediante una valoración global de los aspectos y elementos concurrentes, de la que la STSJ de Andalucía de 17 de febrero de 2012 dice:

“...No puede desconocerse que el urbanismo no puede justificar la adopción de situaciones lesivas cuando el bien común no la motiva de una manera sumamente clara. El derecho a la propiedad privada, constitucionalmente protegido, sólo cede ante el imperativo de una necesidad colectiva en entidad tal que deba entenderse prevalente sobre aquélla...El trazo del municipio no puede responder a caprichosas decisiones que dañan ese derecho que los ciudadanos tienen a su propiedad...”.

2ª.- Los artículos 35.1.c) e i) y 88.3 de la Ley 39/2015 imponen a la Administración el deber de que las resoluciones que adopte contengan la decisión motivada, con hechos y fundamentos de derecho cuando se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes y cuando se dicte en el ejercicio de potestades discrecionales, como lo es la potestad de planeamiento urbanístico ejercitada en el presente procedimiento, esencial y profundamente discrecional (TS 21-9-93; TSJ Navarra 17-1-00, RJCA 37) para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el territorio y los destinos de los inmuebles, así como para el ejercicio de la potestad de innovación del planeamiento o “ius variandi” justificado en razones de interés público y social, cuya motivación tiene la finalidad a evitar que la discrecionalidad incurra en arbitrariedad, expresamente proscrita por el art. 9.3 de la Constitución.

3ª.- A mayor abundamiento, 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 del Suelo y Ordenación Urbana refuerza en el ámbito urbanístico la exigencia del citado requisito de motivación al disponer, que el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística, deberá ser motivado con expresión de los intereses generales a que sirve.

4ª.- Además no puede olvidarse que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley 39/2015, “serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas<sup>1</sup> que vulneren la Constitución, las

<sup>1</sup> Sobre la naturaleza normativa y el carácter de disposiciones administrativas que la Jurisprudencia atribuye a los instrumentos de planeamiento urbanístico, véanse 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).

*leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales”.*

*5ª.- En conclusión, la falta de exteriorización de las razones que motivaron el dictamen negativo de la Comisión informativa, provoca que sea del todo imposible comunicar al promotor de la Modificación de Elementos cuál ha sido la razón por la que su iniciativa ha sido rechazada para que, si lo estima conveniente, subsane los aspectos que han motivado dicho rechazo. Esta circunstancia acarrea la consiguiente imposibilidad de continuar con la tramitación del procedimiento hasta su aprobación definitiva o, en su caso, hasta la denegación de dicha aprobación pues, esa falta de motivación, impide el cumplimiento de las exigencias contenidas en los preceptos anteriormente señalados, en cuanto a la obligación que asiste a esta Administración de motivar los acuerdos que adopte.”*

#### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

*A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera, nuevamente, 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** de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, 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, posteriormente, sea incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes*

#### **ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente** la “Modificación de Elementos del Plan Especial del Sistema General Puerto de Málaga, consistente en la modificación del artículo 16 de la Ordenanza específica del Muelle 1 esquina Muelle 2 (Sector 6)”, promovido por la Autoridad Portuaria conforme al documento presentado en el registro general de entrada de esta Gerencia el 6 de febrero de 2020 (identificado como Enero 2020) y habida cuenta de lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 20 de mayo de 2021; artículos 31 a 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

**SEGUNDO.- Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento:**

**-Deposit**ar dos ejemplares completos 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.

**-Remitir** copia de la documentación aprobada, junto con el certificado del acuerdo de aprobación definitiva, a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA y 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

**TERCERO.-** *Cumplimentado lo indicado en el apartado precedente y se haya emitido 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 artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA, con la indicación de haberse procedido previamente a su depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.*

**CUARTO.-** *Advertir al interesado que el anuncio para poder proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 113.1 e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; 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.*

**QUINTO.-** *Advertir así mismo a la Autoridad Portuaria de Málaga que, conforme a lo previsto en el artículo 38.4 de la LOUA puesto en relación con la ficha urbanística del PAM-P.3 (97) y con el apartado segundo del artículo 15.2.9 del PGOU-2011 de Málaga, en el plazo de **seis meses**, a contar desde la aprobación definitiva de la “Modificación de Elementos del Plan Especial del Sistema General Puerto de Málaga, en la Plataforma del Morro e incremento del índice de edificabilidad máxima de la zona Ciudadano-Portuaria (artículo 13.4)” -expediente PP 14/2016- deberá presentarse en esta Administración municipal un **Texto Refundido del Plan Especial del Sistema General de Interés Territorial Puerto de Málaga** en el que se unifique y refunda toda la documentación que, hasta la fecha de su presentación, haya modificado el documento que fue aprobado definitivamente 26 de marzo de 1998, a fin de que el mismo sea aprobado y se publique convenientemente.*

**SEXTO.-** *Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a la Autoridad Portuaria, con los requisitos exigidos por la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dando cumplimiento a lo exigido en el artículo 56.2 c) del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y Marina Mercante.*

**SÉPTIMO.-** *Notificar así mismo el presente acuerdo para su conocimiento y efectos:*

1. *Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia (Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias de Obra).*
2. *A la Junta Municipal del Distrito nº 1.*
3. *A cuantos resulten ser interesados en el expediente.*

*Es cuanto tenemos que informar a la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad que, no obstante, dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda.”*

Resultando que los acuerdos propuestos han sido dictaminados negativamente por la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad en sesión celebrada con fecha **19 de julio de 2021** impidiéndose con ello la continuación de la tramitación del procedimiento de Modificación de Elementos del Plan Especial de Puerto hasta su resolución definitiva.

Visto que con el mencionado acuerdo, la Comisión del Pleno ha incurrido en la misma **falta de motivación** que se plantea en el informe jurídico antes transcrito respecto al dictamen negativo de 21 de junio de 2021. **Con análogo apartamiento de los informes favorables obrantes en el**

expediente y de la Nota de conformidad de la Secretaría General del Pleno de fecha 13 de julio de 2021.

Vistas las razones contenidas en el Considerando final del presente informe-propuesta del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística y en aplicación de los principios de racionalización y agilidad en los procedimientos administrativos.

**Propongo reiterar la remisión del expediente a la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad para su inclusión en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre, y su posterior elevación al Pleno Municipal para que en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos.”**

Sometido a votación la propuesta transcrita, el resultado fue el siguiente:

La Comisión del Pleno de Ordenación de Territorio, Movilidad y Seguridad, por 7 votos a favor (del Grupo Municipal Ciudadanos y del Grupo Municipal Popular), con la abstención del Concejil no adscrito, con 7 votos en contra (del Grupo Municipal Adelante Málaga y del Grupo Municipal Socialista) y con el voto de calidad del Presidente en segunda votación, propuso al Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerde prestar su aprobación a la propuesta contenida en la misma.

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c47b07d307017b0be0f7c60000?startAt=28.0&endsAt=126.0>

PUNTO Nº 2.- Aprobar definitivamente el estudio de detalle de la unidad de ejecución sistemática (UE-1) del PERI G.3 I “Intelhorce Industrial” (PAM-G.1-97 en el PGOU-2011).

Punto nº 2.- La Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad, conoció Propuesta del Concejil Delegado de Ordenación del Territorio, de fecha 29 de julio de 2021, la cual copiada a la letra dice:

**“Expediente:** Estudio de Detalle PL01/2020

**Interesado:** Montepino Logística Malaga S.L.

**Representante:** Sergio Gonzalez Martin

**Situación:** Antigua fábrica textil de Intelhorce

**Ref. Catastral:** 6434105UF6663S y otras

**Junta Mpal. Distrito** nº 9 Campanillas

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

**PROPUESTA QUE FORMULA EL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.**

Resulta que con fecha **29 de julio de 2021** se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión del siguiente tenor literal:

*En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en la siguiente Propuesta de Aprobación Definitiva:***

**RESULTANDO** que el **ámbito** del presente Estudio de Detalle se ajusta a la delimitación de la Unidad de Ejecución Sistemática (UE-1) del **Plan Especial de Reforma Interior PERI G.3 I “Intelhorce Industrial”** (PAM-G.1- 97 en el PGOU-2011), resultando una superficie total de 113.651,80 m<sup>2</sup>, que coincide con la delimitación y superficie fijada en el Estudio de Detalle aprobado con fecha **30 de abril de 2019**. (BOP 10/8/19)

**RESULTANDO** que el **objeto** del presente Estudio de Detalle consiste en la reordenación de las alineaciones del viario y de las parcelas edificables del sector en una parcela única conforme los siguientes parámetros de ordenación:

<b>Determinaciones del Planeamiento vigente</b>							
Concepto	IA-1	IA-2	IA-3	IA.-4	Subtotal IA. aprob	I.C.	Total UE-1 aprobado
Superficie Parcela (m <sup>2</sup> )	13.267,53	14.466,62	3.577,28	1.291,11	32.602,54	22.026,07	54.628,61
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	1,2714	1,2715	1,4318	1,3100		1,4812	
Techo edificable (m <sup>2</sup> )	16.868,55	18.393,68	5.121,78	1.691,34	42.075,35	32.625,92	74.701,27
Uso	Industrial Tipo A (*)	Industrial Tipo A (*)	Industrial Tipo A (*)	Industrial Tipo A (*)		Industrial Comercial (*)	
Dominio	Privado	Privado	Privado	Privado		Privado	

<b>Determinaciones de la ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle</b>			
	IA	IC	TOTAL
Superficie de la parcela (m <sup>2</sup> )	32.602,54	22.026,07	54.628,61
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	1,2906	1,4812	1,3674
Techo Edificable (m <sup>2</sup> )	42.075,35	32.625,92	74.701,27
Uso	PROD-4 (IND-3)	PROD-4 (IND-3)	PROD-4 (IND-3)
Dominio	Privado	Privado	Privado
V.I + Viales-aparc-z.ajard. (m <sup>2</sup> )			59.023,19
Plazas aparcamiento (udes)			769

*Justificándose la tramitación del instrumento de planeamiento en el interés “por la implantación de un uso logístico que necesita parcelas de mayor superficie y donde el viario esté adaptado o pueda ser compatible con la circulación de vehículos de gran longitud.”*

*Haciéndose constar que el ajuste planteado no altera la superficie total de suelo asignado a las parcelas, ni su edificabilidad. Y mantiene la superficie total destinada a zonas verdes y viales-aparcamientos-zonas ajardinadas de conformidad las determinaciones del planeamiento vigente.*

**CONSIDERANDO** que el PGOU vigente ha sido aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 y tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que

se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, se ha procedido a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga nº 170 de 30 de agosto de 2011 que incluye entre sus determinaciones el Plan Especial de Reforma Interior PERI G.3-I “Intelhorce Industrial” como Planeamiento Aprobado Modificado PAM –G.1 (97).

**RESULTANDO** que en relación al ámbito que nos ocupa, se han aprobado los siguientes instrumentos de planeamiento que constituyen el marco urbanístico en el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle:

- El Plan Especial de Reforma Interior PERI G.3 I “Intelhorce Industrial” (PAM-G.1- 97 en el PGOU-2011) que ha tenido aprobación definitiva con fecha **29 de septiembre de 2002** en el cual se establecen dos unidades de ejecución: sistemática y asistemática.

- Modificación de Elementos del PERI G.3 I “Intelhorce Industrial” promovida por la entidad Mayoral Moda Infantil S.A.U. sobre una porción del suelo urbano asistemático, cuyo principal objetivo era suprimir la condición de destinar el suelo asistemático al uso “industrial textil” quedando como “industrial”. Aprobado con fecha **24 de noviembre de 2005**

Señalándose que en el ámbito se han aprobado diversos Estudios de Detalle para ordenar el Sector conforme lo dispuesto en el apartado 3.2 del PERI G.3 I “Intelhorce Industrial” vigente:

- Estudio de Detalle PP 113/06 seguido a instancias de Parque Comercial Guadalhorce, S.L., con aprobación definitiva el **26 de julio de 2007**. (BOP 3/10/2007)

- Estudio de Detalle PP 9/08 seguido a instancias de Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L. sobre las Parcelas I.A-3, I.A-4 y 5 de la U.E-1 del PERI-G.3.I “Intelhorce Industrial”, con aprobación definitiva **23 de febrero de 2012**. (BOP 30/04/2012)

- Estudio de Detalle PP 10/08 seguido a instancias de Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L. sobre la Parcela IC de la U.E-1 del PERI-G.3.I “Intelhorce-Industrial”, con aprobación definitiva **21 de marzo de 2013**. (BOP 12/06/2013)

- Modificación de Estudio de Detalle PP 50/14 promovido por Mayoral Moda Infantil SAU, con el fin de desarrollar en el ámbito un Centro Logístico. Dicho Estudio de Detalle se aprobó definitivamente con fecha **31 de marzo de 2016** (BOP 16/05/2016)

- Estudio de Detalle PL 53/18 promovido Mayoral Moda Infantil SAU para modificación de la delimitación de las dos unidades de ejecución del PERI (sistemática y asistemática). Aprobación **30 de abril de 2019** (BOP 10/8/19)

**RESULTANDO** los siguientes **antecedentes de hecho** que deben ser destacados en el presente procedimiento:

- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha **21 de agosto de 2020** se acordó la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle de acuerdo con la documentación técnica fechada julio 2020, todo ello de conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística y Servicio de Urbanización e Infraestructuras, ambos de 3 de agosto de 2020, y lo dispuesto en los arts. 31 al 41 de la LOUA.

- Con fecha **14 de septiembre de 2020** el promotor aporta documentación relativa a la titularidad de las fincas que integran el ámbito, que es informada por del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento con fecha **22 de septiembre de 2020** teniéndose por cumplimentado los condicionantes administrativos de aprobación inicial.

- Con fecha **13 de octubre de 2020** se aporta nueva documentación técnica del Estudio de Detalle, que es informada favorablemente por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras con

fecha **20 de octubre de 2020**; y por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística con fecha **26 de octubre de 2020**, teniéndose por cumplimentados los condicionantes técnicos de la aprobación inicial.

- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Diario Málaga Hoy de **10 de noviembre de 2020**; en el Boletín Oficial de la Provincia de **13 de noviembre de 2020** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 7 de noviembre al 30 de noviembre de 2020, ambos inclusive. En el mismo periodo se procedió a la notificación personal a los interesados conforme el 32.1.2ª LOUA y exposición en página web del Ayuntamiento a los efectos de lo dispuesto en el art. 39.4 del mismo texto legal.

- Por la Vicesecretaría Delegada de la Gerencia se ha expedido Certificación de fecha **12 de febrero de 2021** en la que consta que durante el plazo de información pública, comprendido entre el 7 de noviembre de 2020 al 15 de diciembre de 2020, no ha tenido entrada alegación alguna en relación al presente expediente.

Señalándose, sin perjuicio de lo anterior, que fuera del indicado plazo consta escrito presentado por Gregorio Quesada Contreras, con fecha de entrada el 18-9-20 en el que se hace constar la conformidad con la tramitación del Estudio de Detalle.

Asimismo, constan en el expediente escritos del promotor de fechas 22-6-21 y 28-6-21 relativos a compromiso de ejecución de conexiones viarias externas al ámbito.

- Durante el periodo de información pública se han requerido los informes preceptivos y vinculantes recogidos en el art. 32.1.2ª de la LOUA, que han sido emitidos en el sentido que se expone a continuación:

- Informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía, en relación a las protecciones arqueológicas relativas a Yacimientos nº 50 "Antiguo Camino de Cártama y nº 42 "Fortaleza Romana de Campanillas" del catálogo del PGOU-2011; emitido en sentido favorable con fecha **2 de marzo de 2021**. Con condicionantes.

- Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de fecha **30 de marzo de 2021**, en relación las afecciones derivadas del dominio público ferroviario colindante al sector. En dicho informe se hace constar que en el ámbito de las competencias de dicho organismo no existen inconvenientes para la tramitación del expediente.

- Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de fecha **29 de abril de 2021** en relación a la afecciones por el sistema ferroviario. Emitido en sentido favorable. Con condicionantes.

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, emitido el **8 de abril de 2021** en sentido favorable.

- Informe de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en relación a las afecciones derivadas de la carretera A-7054, emitido con fecha **5 de julio 2021** en sentido favorable, tras constarse por dicho organismo el cumplimiento a las observaciones contenidas en el informe previo de fecha 28-4-21

- Asimismo, durante la tramitación del presente procedimiento se han emitido los siguientes informes municipales:

- Informe del Servicio de Arqueología de esta Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha **18 de diciembre de 2020** en relación a las protecciones arqueológicas relativas a Yacimientos nº

50 “Antiguo Camino de Cártama y nº 42 “Fortaleza Romana de Campanillas” del catálogo del PGOU-2011

- Informe del Servicio de Patrimonio Municipal de esta Gerencia en relación a la existencia de propiedades de titularidad municipal dentro del ámbito relativas a la ampliación de la carretera de Cártama (expediente expropiatorio 459) y antiguo camino de Cantarranas. Emitido con fecha **4 de marzo de 2021**

- Informe del Área de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Málaga en relación a las actuaciones requeridas sobre el arbolado existente y criterios para la implantación de nuevo arbolado en la urbanización de la parcela. Emitido con fecha **7 de junio de 2021**.

- A los efectos de dar cumplimiento a los informes emitidos en el procedimiento, el promotor ha ido aportando sucesivos documentos, de fechas 16-4-21; 22-4-21; 28-4-21; 4-5-21; 31-5-21; presentando con fecha **14 de julio de 2021** el la documentación técnica que es objeto del presente informe.

- Con fecha **15 de julio de 2021** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística proponiéndose la aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme la última documentación aportada.

**CONSIDERANDO** los sucesivos informes técnicos emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en los que ha quedado acreditada la **justificación de la ordenación que se plantea y su adecuación a la normativa urbanística**; y concretamente el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha **15 de julio de 2021** en el que se hace constar el cumplimiento a todas las observaciones contenidas en los informes emitidos por los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos de conformidad con el art. 32.1 regla 2ª de la LOUA. Habiéndose recogido asimismo en la documentación técnica, todos los condicionantes contemplados en los informes municipales que constan en el procedimiento.

#### **“INFORME**

Desde la documentación presentada en octubre 2020 que fue objeto de información pública, se han presentado diversos documentos respondiendo todos ellos a los condicionantes incluidos en los distintos informes emitidos en el trámite de este expediente. Analizada la última documentación objeto de este informe, se observan los siguientes cambios de consideración respecto de la documentación que se sometió a información pública:

#### **MEMORIA**

– Comienza la memoria con una nota aclaratoria con el listado pormenorizado de todas las documentaciones presentadas.

– El apartado I.3 de antecedentes refleja los distintos trámites acaecidos hasta la fecha, con informes emitidos y modificaciones del Estudio de Detalle derivadas de sus condicionantes..

– En relación a las propiedades incluidas dentro del ámbito del ED se aporta información en el apartado II.2 relativa a expropiaciones y propiedades municipales.

- 5.923 m<sup>2</sup> referidas a la ocupación definitiva (Anejo 4 del informe de ADIF)

- 246 m<sup>2</sup> de una servidumbre eléctrica (que mantiene esta la consideración de propiedad privada);

- 97 m<sup>2</sup> ocupación Camino Cantarranas (dentro del ámbito) ;

- 806 m<sup>2</sup> expropiación ampliación carretera Cártama;

- 2496 m<sup>2</sup> Camino Cantarranas de titularidad municipal.

– Se amplía el contenido del apartado III.6 referido a las Afecciones Sectoriales, incluyendo las especificaciones requeridas en los distintos informes sectoriales emitidos.

– Se amplía el contenido del apartado III.7 referido al arbolado existente incluyendo los criterios y especificaciones indicadas en el informe de Parques y Jardines ( 07/06/2021).

- Anexo 6 Resolución delegada de Autorización de la Actividad Arqueológica Preventiva
- Anexo 7: Actas de Expropiación de Fincas

#### PLANOS

- I.1. Plano de Información. Estructura de Propiedad. (e 1/500)
- Anexo I Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga.
- Anexo II Afecciones ferroviarias.
- C1. Dominio Público, servidumbres, afecciones y zonas de no edificación. Zona 2 (e1/600)
- C2. Desarrollo de la vía de Servicio con viario actual (e 1/1.000)

La documentación recibida se presenta completa en formato digital. Incluye Resumen Ejecutivo, cuyo contenido cumple con lo especificado en el art. 19.3 de la LOUA.

En relación a los distintos informes emitidos se hacen las siguientes consideraciones:

#### **1. Informes emitidos en relación a las protecciones Arqueológicas**

El informe emitido con fecha 18/12/2020 por el Servicio de Conservación y Arqueología de esta Gerencia, enunciaba una serie de condiciones y advertencias que han sido incluidas en el apartado III.6.4 de Afecciones Sectoriales. También recoge en el Anexo 6 la Autorización Arqueológica Preventiva emitida por la delegación Territorial en Malaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. Con estos cambios se considera incorporados los condicionantes e indicaciones mencionados en dichos informes.

#### **2. Informe del Servicio de Patrimonio**

El informe del Servicio de Patrimonio demandaba adaptar la documentación del Estudio de detalle incluyendo la información que se describía en dicho informe en relación a las propiedades de titularidad municipal incluidas dentro del ámbito. Dicha información se incluye en el apartado II.2 Estructura de la Propiedad del suelo y se delimitan en el plano de información I.1 de Estructura de la Propiedad, quedando reconocidas dentro del ámbito 2.496 m<sup>2</sup> de superficie de titularidad municipal del antiguo camino de cantarranas. También se reconocen las superficies procedentes de expropiaciones derivadas de expediente de expropiaciones de ADIF y de la ampliación de la carretera de Cártama.

#### **3. Informe de la Dirección General de Aviación Civil**

Como ya se indicó en el informe técnico emitido por este Servicio con fecha 03/05/2021, con los cambios incluidos en el Apartado III.6 Afecciones Sectoriales de la memoria y el plano Anexo I. “Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga”, se cumple con lo requerido en el condicionante del informe favorable emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

#### **4. Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)**

El informe emitido con fecha 29/04/2021 por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) solicitaba atender todos los condicionantes indicados en el mismo. De acuerdo con dichas consideraciones el Estudio de Detalle recoge tanto en memoria como en planos los siguientes contenidos al respecto:

- La memoria informativa recoge las superficies expropiaciones de la ocupación definitiva de 5.293 m<sup>2</sup>, pendiente de la inscripción registral. Dentro del ámbito de la UE-1 de describe una superficie de 4.410 m<sup>2</sup>, que como especifica el informe tienen la consideración de “desafectables”, y entre los que se incluyen 97 m<sup>2</sup> del camino de Cantarranas.
- En el apartado III.6.2 de afecciones Ferroviarias incluye el informe a tenor literal con sus anejos gráficos, que se describen también en el plano Anexo II Afecciones ferroviarias.
- El coste de urbanización mantiene la misma estimación en el capítulo “Varios” (128.279 €), en el que se justifica el coste para el cumplimiento de las condiciones de ADIF para la seguridad de la infraestructura ferroviaria.

*En definitiva, el Estudio de Detalle recoge íntegramente las observaciones contenidas en el informe de ADIF, considerándose subsanados los condicionantes indicados en dicho informe.*

#### **5. Informe de la Delegación Territorial de Carreteras de la Junta de Andalucía**

*En relación a las afecciones derivadas de la carretera A-7054, el primer informe sectorial emitido por esa delegación territorial con fecha 28/04/2021 (sobre la documentación de Estudio de Detalle versión octubre 2020), fue emitido en sentido desfavorable. Consideraba dicho informe que la documentación debía modificarse incorporando dos cuestiones en relación a dicha carretera; una, reflejar la alineación de la zona de no edificación, y otra que el acceso actual desde la carretera (mientras que dicha carretera no se encuentre desdoblada) debía ser modificado cumpliéndose la condición de acceso único para la totalidad del ámbito del PERI.*

*Por tal motivo se presentó por el promotor en esta gerencia municipal con fecha 31/05/2021, versión actualizada a mayo 2021 del Estudio de Detalle, incorporando los cambios demandados, que remitida a esa delegación territorial ha sido informada favorablemente con fecha 05/07/2021. En el contenido de este informe se realizaba una advertencia en relación a las autorizaciones en la zona de afección de la carretera A7054, que ha quedado asimismo recogida en la última documentación aportada actualizada a julio 2021.*

#### **6. Informe de Parque y Jardines**

*El informe emitido por esta área municipal en relación al tratamiento de la vegetación existente y criterios de implantación de nuevo arbolado, realiza serie de indicaciones y recomendaciones para la redacción del proyecto de urbanización que han sido incluidas en el apartado III.6 de la memoria del Estudio de Detalle versión actualizada a julio 2021.*

### **CONCLUSIONES**

*Desde el documento de Información Pública, el promotor ha ido presentado distintas versiones actualizadas de la documentación del Estudio de Detalle que iban dando respuesta a los requerimientos y condicionantes incluidos en los informes según éstos se iban recibiendo. Esta última documentación, versión julio 2021, responde a los últimos informes recibidos desde el Área de Parques y Jardines (firmado el 07/06/2021) y el segundo informe, ya favorable, de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (firmado el 05/07/2021), con los que se considera concluido el trámite de informes, dictámenes y pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos en el art. 32.1.1ª de la LOUA, que se requirieron en el acuerdo de aprobación inicial.*

*Como se pone de manifiesto en el contenido de este nuevo informe, que debe considerarse continuación del emitido por este servicio con fecha 03/05/2021, el documento de Estudio de Detalle (versión actualizada a julio 2021 que sustituye a todas las anteriores) incorpora convenientemente todos los condicionantes recogidos en los mencionados informes.*

*Como información relevante debe mencionarse que, aunque no se han formulado alegaciones en el trámite de información pública, si se han presentado algunos escritos suscritos por parte de los propietarios afectados por las determinaciones recogidas en este Estudio de Detalle, en particular las derivadas de las conexión viarias externas al ámbito, en los que se manifiestan su conformidad al trámite de aprobación del mismo o, en el caso del promotor, el compromiso de ejecución de dichas conexiones viarias.*

### **PROPUESTA**

*En base a los antecedentes y contenido de este informe, desde el punto de vista técnico no se encuentra inconveniente en proceder a la **aprobación definitiva** del Estudio de Detalle de la UE-1 del PERI-G.3.1 Intelhorce Industrial.”*

**CONSIDERANDO** por otra parte, que si bien en el acuerdo Sexto de aprobación inicial se ha requerido la emisión de informe a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana), dicho órgano carece de competencia sectorial en relación al ámbito del presente Estudio de Detalle en los términos del art. 32.1 2ª de la LOUA. Por lo que durante la tramitación del procedimiento se ha procedido a subsanar el mencionado trámite con la evacuación de informe por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, por ser la entidad administrativa gestora del interés público afectado previsto legalmente como preceptivo de conformidad con el art. 35.2 de la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía, por ser ésta la administración competente en relación a las afecciones existentes en el ámbito respecto a la Carretera A-7074. Como se ha hecho constar en los antecedentes, el citado informe ha sido emitido en sentido favorable con fecha 05/07/2021.

**CONSIDERANDO** lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre (en adelante LOUA), que regula los Estudios de Detalle, al disponer:

**“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones de planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:**

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) **Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.**

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

**CONSIDERANDO** igualmente lo establecido en el art. 2.3.10 El Estudio de Detalle del PGOU-2011:

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

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

(...)

4. 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. (...)**

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.*

**CONSIDERANDO** que asimismo la habilitación del presente instrumento de planeamiento, se encuentra en lo dispuesto en el Texto Refundido del PERI, aprobado con fecha 24-11-05, que establece la posibilidad de reajustar alineaciones, así como otras adaptaciones más amplias del PERI con el objeto de atender los requerimientos específicos de la demanda real del mercado, a través de la redacción de un Estudio de Detalle (art.3.2 c) y d) de la Ordenanza)

**CONSIDERANDO** que la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, con la ordenación detallada del ámbito determina la aplicación del régimen jurídico establecido en el art. 55.1 puesto en relación con el art. 54.1, ambos, de la LOUA: la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del mismo; la equidistribución de beneficios y cargas; el derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto y la afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

*Estableciéndose de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico del Departamento de 3 de agosto de 2020 “la cesión del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, urbanización y cesión de los terrenos destinados a espacios libres públicos, viales y accesos provisionales y contribución al Plan Especial de Infraestructuras Básicas de Teatinos con un importe de 516.185,78 € (IVA no incluido).*

*Asimismo, conforme al art. 96 de la LOUA, corresponde a los particulares el desarrollo de la actividad de ejecución, realizando a su costa las correspondientes obras de urbanización. Estableciéndose al respecto: “Como se requiere en el PERI queda recogido en la memoria que se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que abarque la totalidad de la Unidad de Ejecución (UE-1), así como las obras de conexión de las infraestructuras. El coste estimado de Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la urbanización de la totalidad de la Unidad de Ejecución sistemática es de 4.195.819 €.*

*Haciéndose constar que los compromisos que derivan del presente Estudio de Detalle, que constituyen **condición previa a la concesión de Licencia de Obras**, son inherentes a los terrenos y a los derechos edificables, por lo que, de producirse la transmisión, por cualquier título, de esos terrenos, el nuevo o nuevos adquirente/s se subrogará/n en los mencionados compromisos y obligaciones, así como en los derechos que resultan a favor de los actuales propietarios; todo ello en los términos del art. 27 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.*

**CONSIDERANDO** en cuanto al procedimiento, lo dispuesto en los artículos 31 al 41 de la LOUA con el desarrollo contenido en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

**CONSIDERANDO** que según constancias obrantes en el expediente, el proyecto examinado cumple con lo dispuesto en los artículos 15 y 19 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RP) y disposiciones del PGOU 2011; **siendo procedente su aprobación definitiva** en los términos del art. 33.2 b) de la LOUA.

**CONSIDERANDO** que la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple en base al art. 123 apartados nº 1.i) y nº 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local,

adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local y art. 31.1.B) c) de la LOUA.

**CONSIDERANDO** por otra parte, que se ha advertido la existencia de un error material de transcripción en la el apartado **III.5 de la Memoria** que se somete a aprobación definitiva (pág. 19) cuando recoge la siguiente frase: “Edificabilidad neta máxima: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la superficie industrial neta”

Cuando debe decir: “**Edificabilidad neta máxima: I.A= 1,2906 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s; I.C= 1,4812 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s**” tal y como resulta del propio “CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN, EN EL CASO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES” que encabeza el apartado III.5:

<b>Ordenación propuesta</b>	<b>I.A</b>	<b>I.C</b>	<b>TOTAL</b>
Superficie de la parcela (m2)	32.602,54	22.026,07	54.628,61
<b>Edificabilidad (m2t/m2s)</b>	<b>1,2906</b>	<b>1,4812</b>	<b>1,3674</b>
Techo Edificable (m2t)	42.075,35	32.625,92	74.701,27
Uso	PROD-4 (IND-3)	PROD-4 (IND-3)	PROD-4 (IND-3)
Dominio	Privado	Privado	Privado
V.1 + Viales-aparc-z.ajard. (m2)			59.023,19
Plazas aparcamiento (udes)			769

Dado que se trata de un error evidente y palmario que puede comprobarse a partir de la simple observación de la documentación técnica que se aprueba; sin que su corrección implique variación alguna en el contenido objetivo de la Memoria, procede la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de la deficiencia indicada, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma, de conformidad con el art. 33.2b) de la LOUA

#### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser remitido al Registro del Pleno, a fin de que la **Secretaría General emita informe preceptivo** de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, 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, posteriormente, sea incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

#### **ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución Sistemática (UE-1) del Plan Especial de Reforma Interior PERI G.3 I “Intelhorce Industrial” (PAM-G.1- 97 en el PGOU-2011), promovido por la entidad Montepino Logística Malaga S.L, representada por Sergio Gonzalez Martín de acuerdo con la documentación técnica fechada 14 de julio de 2021; todo ello de conformidad con el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 15 de julio de 2021, y lo dispuesto en los arts. 31 al 41 de la LOUA.**

**SEGUNDO.- Previamente al registro y publicación del acuerdo de aprobación definitiva, y de conformidad con el art. 33.2 b) de la LOUA, deberá procederse a la subsanación de la deficiencia indicada en el CONSIDERANDO último del presente informe propuesta.**

**TERCERO** Una vez cumplimentado el apartado anterior, depositar dos ejemplares completos 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.

**CUARTO.-** Remitir a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio la documentación aprobada definitivamente, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva y certificación de haberse procedido a la inscripción y depósito en el Registro Municipal; todo ello a fin de que por la Administración Autonómica se proceda al depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA y 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

**QUINTO.-** Una vez efectuado el depósito, 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, y cumplimentado el apartado anterior, **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 artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

**SEXO.-** Advertir al interesado que el anuncio para proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP, se pondrá a su disposición en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 113.1 e) de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía; 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.

**SÉPTIMO.-** Significar que Estudio de Detalle recoge los compromisos Urbanizador o futuros propietarios con el Ayuntamiento, correspondiente a la cesión del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, urbanización y cesión de los terrenos destinados a espacios libres públicos, viales y accesos provisionales y contribución al Plan Especial de Infraestructuras Básicas de Teatinos con un importe de 516.185,78 € (IVA no incluido).

**OCTAVO.-** Significar que el presente Estudio de Detalle determina la tramitación de un único Proyecto de Urbanización que abarque la totalidad de la Unidad de Ejecución (UE-1), así como las obras de conexión de las infraestructuras. El coste estimado de Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la urbanización de la totalidad de la Unidad de Ejecución sistemática es de 4.195.819 €.

**NOVENO.-** 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.

**DÉCIMO.-** Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

4. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia
5. Al Servicio de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento.

6. *Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.*
7. *Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas*
8. *A la Junta Municipal del Distrito Nº 9. Campanillas.*
9. *A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente y certificación del acto de aprobación definitiva de conformidad con la Disposición adicional segunda del Real Decreto núm. 2591/1998, de 4 de diciembre.*
10. *A los titulares registrales y catastrales incluidos en el ámbito*
11. *A los interesados personados en el procedimiento.*
12. *Al promotor del expediente.*

Visto el informe-propuesta transcrito y una vez que se emita el informe de la Secretaría General del Pleno, propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la próxima sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos.”

Resulta de las actuaciones que obra en el expediente nota de conformidad de la Secretaría General del Pleno de fecha 2 de agosto de 2021.

A continuación se produjeron diversas intervenciones que se recogen en el documento audiovisual del acta.

Sometido a votación la propuesta transcrita, el resultado fue el siguiente:

La Comisión del Pleno de Ordenación de Territorio, Movilidad y Seguridad, por 13 votos a favor (del Concejal no Adscrito, del Grupo Municipal Ciudadanos, del Grupo Municipal Socialista y del Grupo Municipal Popular), y con 2 abstenciones (del Grupo Municipal Adelante Málaga), propuso al Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerde prestar su aprobación a la propuesta contenida en la misma.

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c47b07d307017b0be0f7c60000?startAt=126.0&endsAt=399.0>

PUNTO Nº 3.- Aprobar la propuesta de “Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y las Sociedades propietarias del Complejo Comercial y de Ocio Plaza Mayor sobre Modificación de Elementos del PGOU de Málaga, en el ámbito del suelo urbano no consolidado SUNC.BM-4 “AMPLIACIÓN PLAZA MAYOR” y en la Unidad de Ejecución 2 del Sector 3 del SUNC.BM-3 “Bahía de Málaga.”

Punto nº 3.- La Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad, conoció Propuesta del Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, de fecha 19 de julio de 2021, la cual copiada a la letra dice:

**“Expediente:** Convenio Urbanístico de Planeamiento PP 72/18

**Posibles otorgantes:** Plaza Mayor Shopping, S.A.; Doc Málaga Siteco S.L., y Doc Málaga Siteco Phase 2, S.L., y el Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga.

**Situación:** SUNC-BM.4 “Ampliación de Plaza Mayor” y parte de la UE-2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 “Bahía de Málaga”.

**Junta de Distrito:** nº 8 Churriana.

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

**PROPUESTA QUE FORMULA EL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.**

**Resulta que con fecha 15 de julio de 2021 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 municipal sobre resolución de alegaciones y aprobación de Convenio Urbanístico de Planeamiento, en base a los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos de derecho:**

**RESULTANDO** que la presente propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento tiene por **objeto** dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 6.4.7 del PGOU, habida cuenta de que se ha propuesto por parte de la propiedad la ampliación de una gran superficie comercial minorista ya existente; concertándose la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar, hasta su aprobación definitiva, la tramitación de una Modificación de Elementos que **afectaría** al ámbito SUNC.BM-4 “Ampliación de Plaza Mayor” y a parte de la UE-2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 “Bahía de Málaga”, que pretende: una nueva ordenación urbanística que responda a los intereses generales a los que este municipio sirve; la ampliación del citado ámbito en 60.573,64 m<sup>2</sup> de suelo perteneciente en la actualidad a la UE-2 del PAM.BM-1(97) (parcela municipal ZLP 2.2 y parcelas privadas Deportivo 2.1.1 y GSM 2.3 del Proyecto de Reparcelación correspondiente); el incremento de la edificabilidad en 17.584,30 m<sup>2</sup> de techo más 3.915,70 m<sup>2</sup> de edificabilidad que se traslada de las parcelas 2.2.1 y 2.3 de la UE-2 del Sector 3, que totalizan 21.500 m<sup>2</sup> (14.000 m<sup>2</sup>t para la Segunda Fase del Designer Outlet y 7.500 m<sup>2</sup> para la ampliación de Plaza Mayor Shopping) y la reversión a la comunidad de las plusvalías generadas por esta actuación urbanística.

Este nuevo ámbito ampliado pasaría a denominarse SUNC.BM-4.a+b “Ampliación Plaza Mayor” (1<sup>a</sup> + 2<sup>a</sup> fases del Designer Outlet).

**RESULTANDO** que el Convenio Urbanístico de Planeamiento que se propone será **otorgado** por las mercantiles Plaza Mayor Shopping, S.A., Doc Málaga Siteco S.L., y Doc Málaga Siteco Phase 2, S.L. (antes Jamunder S.L), y el Excelentísimo

Ayuntamiento de Málaga y estará **vigente** durante el tiempo necesario para alcanzar su objeto y cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes, si bien su duración no podrá ser superior a cuatro años a contar desde la firma del mismo; transcurrido dicho plazo, éste podrá prorrogarse por un periodo de hasta cuatro años adicionales, por acuerdo unánime de las partes firmantes o de los que ellos traigan causa.

**RESULTANDO** los siguientes **antecedentes de hecho** que deben de ser destacados:

**Primero.-** El 23 de octubre de 2014 este Excmo. Ayuntamiento suscribió un Convenio Urbanístico de Planeamiento con Parque de Ocio Plaza Mayor S.A y Plaza Mayor Shopping S.A., r/p D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro (aprobado por acuerdo plenario de 29 de enero de 2015.- BOP de 15 de abril de 2015); en dicho Convenio se pactó, entre otras cuestiones, una Modificación de Elementos del PGOU-2011, aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011, que afectaba a los ámbitos de planeamiento aprobados PA-BM.5 (97)- Sector 2- y al PAM-BM.1 (97)- Sector 3-, delimitándose un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado al que se denominaría “SUNC-BM.4 Ampliación de Plaza Mayor” y quedando reducida la superficie del citado Sector 3 en la proporción que pasaba a formar parte del nuevo ámbito de SUNC.

**Segundo.-** Dicha Modificación de Elementos fue aprobada definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 23 de febrero de 2017 (BOP de 20 de abril de 2017). La superficie del nuevo ámbito “SUNC-BM.4 Ampliación de Plaza Mayor” fue de 202.645 m<sup>2</sup> y supuso un aumento de edificabilidad de 12.725,55 m<sup>2</sup> de la superficie edificable en el uso comercial, y en el cambio de uso, de ocio a comercial, de 10.000 m<sup>2</sup> de la edificación del Parque Comercial y de Ocio ya existente; dicha Modificación está permitiendo la construcción de, lo que la propiedad denomina, “la primera fase del Designer Outlet”.

Asimismo, en dicha Modificación de Elementos se contempló, al amparo de lo establecido en el párrafo segundo del artículo 55.3.a) de la *Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía* (en adelante LOUA), la monetización de las cesiones de suelos correspondientes a dotaciones, concretamente 11.236,64 m<sup>2</sup> (Exponendo VII y Estipulación 3<sup>a</sup> del Convenio suscrito el 23 de octubre de 2014), ante el hecho de que no era factible, en ese momento, situar las mismas en el ámbito de la Modificación.

**Tercero.-** El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “A” (sin consolidar) del Sector “SUNC-BM.4 Ampliación de Plaza Mayor” fue aprobado por acuerdo del Consejo Rector de esta Gerencia de 22 de marzo de 2017, encontrándose actualmente en ejecución.

**Cuarto.-** Con relación al nuevo ámbito de planeamiento se han concedido las siguientes licencias:

- *Expediente OM 175/16; acuerdo de 18 de mayo de 2017 del Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo (expedida el 25 de agosto de 2017): licencia de parcelación concedida a Doc Málaga Siteco, S.L para segregar una*

porción de terreno de 2.018 m<sup>2</sup> de superficie, de otra de mayor cabida de 96.291 m<sup>2</sup> (parcela urbana constituida por un conjunto de edificaciones denominado “Parque de Ocio Plaza Mayor”), situada en el Sector nº 2 del SUNP-BM “Bahía de Málaga”, agrupándola a la parcela 4.D.1.2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución “A” (sin consolidar) del Sector SUNC-BM.4 “Ampliación Plaza Mayor”, quedando esta última parcela con una superficie de 29.978 m<sup>2</sup>, y la finca matriz con 94.273 m<sup>2</sup>; así como licencia de obras para la ampliación en 13.314,17 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición y venta al público de la gran superficie minorista PARQUE DE OCIO PLAZA MAYOR, sita en C/ Alfonso Ponce de León nº 3, consistente en la ejecución de edificaciones comerciales para la venta de excedentes de fábricas de distintas marcas de modas y complementos en la citada parcela 4.D.1.2 de 29.978 m<sup>2</sup>.

- Expediente OM 134/17; acuerdo de 22 de noviembre de 2017 del Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo (expedida el 16 de febrero de 2018): licencia de obras concedida a Plaza Mayor Parque de Ocio, S.A., r/p D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro, para la reforma de la Plaza del Azahar, Calle de la Redonda, Cines y Plaza del Agua, dentro del Centro de Ocio Plaza Mayor, en Calle Alfonso Ponce de León nº 3, en la parcela 4.D.1.1 de la UE-A del SUNC-BM.4.
- Expediente OM 251/17; resolución de 3 de octubre de 2018 del Sr. Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (expedida el 19 de octubre de 2018): licencia de obras concedida a Plaza Mayor Shopping, S.A., r/p D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro para la ampliación del locales existentes y creación de otro nuevo en Plaza Mayor Shopping (dentro del Sector SUNC-BM.4 “Ampliación Plaza Mayor”, pero en la parte asistemática).

**Quinto.-** Tanto el Parque Comercial y de Ocio Plaza Mayor como el Centro Comercial Plaza Mayor, constituyen en la actualidad una unidad formal y de explotación, y la Modificación de Elementos del PGOU aprobada el 23 de febrero de 2017 y las licencias urbanísticas antes referidas, han propiciado la demolición de la denominada Plaza Brava, con una superficie edificada de 5.755,22 m<sup>2</sup> que, unidos a la ampliación de 12.725,55 m<sup>2</sup>t previstos en la Modificación de Elementos, da un total de superficie edificada de 18.480,76 m<sup>2</sup>t, con destino a lo que la propiedad denomina, la Primera Fase del Designer Outlet.

**Sexto.-** Por otro lado, mediante acuerdo plenario de 2 de mayo de 2018 (BOP nº 147 de 31 de julio de 2018), recibió aprobación definitiva un Estudio de Detalle en el ámbito del SUNC-BM.4 “Ampliación de Plaza Mayor”, promovido por Plaza Mayor Shopping S.A., para el transvase de 1.536,66 m<sup>2</sup> de edificabilidad de la parcela 4.d a la Manzana 7.1 del Proyecto de Reparcelación del citado SUNC-BM.4.

**Séptimo.-** Con fecha 7 de noviembre de 2018, fue presentado un escrito en el Registro General de entrada de documentos de esta Gerencia, por D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro e/r de Plaza Mayor Parque de Ocio, S.A., y Doc Málaga Siteco S.L.U, en el que se formaliza el interés de las citadas mercantiles, de suscribir un nuevo Convenio Urbanístico de Planeamiento que propicie una Modificación de Elementos del

vigente PGOU-2011 en los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNC-BM.4 “Ampliación de Plaza Mayor” y del PAM-BM.1 (97)- Sector 3-, en su configuración actual, de tal forma, que se incremente la superficie del nuevo ámbito, a fin de hacer posible una ampliación del Designer Outlet y del Centro Comercial Plaza Mayor Shopping como Segunda Fase del proyecto que se viene ejecutando en la actualidad.

Dicha ampliación implicaría incrementar en 14.000 m<sup>2</sup> el uso de Gran Superficie Minorista, y la ampliación del edificio de Plaza Mayor Shopping, con 7.500 m<sup>2</sup> del mismo uso; consiguiéndose con ello la suficiente masa crítica comercial para asegurar el mantenimiento futuro del complejo de Plaza Mayor, consolidándose como un centro de referencia, no solo desde el punto de vista comercial, sino también turístico, y procurando que con la suma de todas las dotaciones demandadas por la actuación en su conjunto, se asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizándose la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo; de esta forma, se propone la creación de un gran parque (Parque San Julián), junto al cual también se situaría el equipamiento municipal, que además de servir de zona de esparcimiento y recreo para los vecinos de la zona, sería un espacio de encuentro y ocio para los numerosos visitantes del complejo Plaza Mayor.

**Octavo.-** Tras manifestar en su escrito de 7 de noviembre de 2018, D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro e/r de Plaza Mayor Parque de Ocio, S.A., y Doc Málaga Siteco S.L.U, el interés de las citadas mercantiles, de suscribir un nuevo Convenio Urbanístico de Planeamiento conforme a lo previsto en la LOUA; mediante Resolución del señor Vicepresidente del Consejo Rector de esta Gerencia, de fecha 15 de noviembre de 2018, se dispuso el inicio del correspondiente procedimiento administrativo a fin de estudiar y valorar la posibilidad planteada.

**Noveno.-** A la vista de la citada Resolución, el Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia ha liderado las negociaciones con los promotores de la futura actuación de ampliación, culminando ésta en un consenso que ha quedado plasmado en una primera propuesta de Convenio de fecha 16 de septiembre de 2020. En dicha propuesta se ha concretado que las sociedades otorgantes serían Plaza Mayor Shopping, S.A.; Doc Málaga Siteco S.L., y Doc Málaga Siteco Phase 2, S.L. (antes Jamunder, S.L).

**Décimo.-** A la vista de la citada propuesta se han emitido los siguientes informes municipales:

1. Del Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión de 18 de septiembre de 2020.
2. Del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 2 de octubre de 2020.
3. Del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de 23 de enero de 2021, sobre el cálculo de la monetización del 15% del suelo urbanizado con aprovechamiento de cesión obligatoria al municipio y coeficientes de ponderación de aplicación.

4. Del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión de 5 de febrero de 2021.
5. Del Servicio de Urbanización e Infraestructura del Departamento de Planeamiento y Gestión de 8 de febrero de 2021.
6. -Del Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de 11 de febrero de 2021.

**Decimoprimer.-** Conforme al informe de 23 de enero de 2021 del Departamento de Actuaciones Urbanísticas sobre los coeficientes de ponderación aplicables y sobre la monetización del 15% del suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al municipio, en la propuesta consensuada y sus Anexos debían incluirse determinadas correcciones, por lo que el interesado fue requerido a fin de que tuviera conocimiento de tal circunstancia y, en consecuencia, se efectuasen las modificaciones pertinentes.

Con fecha 5 de febrero de 2021, D. Fernando García Jiménez e/r de Ejecución del Planeamiento S.L., presenta documentación con las pequeñas correcciones derivadas del citado informe de 23 de enero de 2021.

**Decimosegundo.-** El 11 de febrero de 2021 se suscribe por parte del señor Gerente de Urbanismo, la Memoria Justificativa que debe de acompañar al Convenio conforme a lo previsto en el artículo 50 de la *Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público* y se incorpora al expediente la última propuesta de Convenio consensuada, con los pequeños cambios introducidos a la vista de los informes técnicos emitidos.

**Decimotercero.-** Con fecha 12 de febrero de 2021 ha sido requerido informe de la Intervención General de este Excmo. Ayuntamiento sobre la propuesta de Convenio consensuado, habiendo indicado la citada Intervención con fecha 15 de marzo de 2020, que dicho informe deberá de ser emitido con carácter previo a su aprobación por el órgano competente, una vez evacuado informe preceptivo del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento legal preceptivo y, además, se cuente con la información sobre la estimación de gasto e ingresos presentes o futuros, a fin de tener en cuenta la incidencia del mismo en la estabilidad presupuestaria.

**Decimocuarto.-** Añadir que, tras reuniones mantenidas por este Departamento de Planeamiento y Gestión con la Intervención General, con el Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local y con la Secretaría General del Pleno, se ha redactado una última propuesta de Convenio y de su Memoria Justificativa de fecha 16 de marzo de 2021. En ambas, se le da una mejor redacción a la justificación de la competencia para aprobar los Convenios Urbanísticos de Planeamiento, a la justificación de la monetización de la cesión del 15 % del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al municipio y a la justificación de la naturaleza no contractual de las obligaciones que asumen las partes.

**Decimoquinto.-** Con fecha 19 de marzo de 2021, la Junta de Gobierno Local acuerda tomar conocimiento y disponer el sometimiento al trámite de información pública de la propuesta de «Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y las Sociedades propietarias del Complejo Comercial y de Ocio Plaza Mayor sobre Modificación de Elementos del PGOU de Málaga, en el ámbito del suelo urbano no consolidado SUNC.BM-4 “AMPLIACIÓN PLAZA MAYOR” y en la Unidad de Ejecución 2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 “Bahía de Málaga» y su correspondiente Memoria Justificativa, ambas de fecha 16 de marzo de 2021, así como de los Anexos que la acompañan y que obran en el expediente, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 y 39.2 de la LOUA, en concordancia con el art. 2.4.14 del PGOU vigente y artículo 83 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**Decimosexto.-** Mediante anuncios publicados en el tablón de anuncios electrónico del Excmo. Ayuntamiento Pleno, entre los días 9 de abril al 6 de mayo de 2021, ambos inclusive; en la página web de esta Gerencia y en el BOP de la provincia de Málaga nº 70 de 15 de abril de 2021, se sustanció la citada información pública, según consta en las copias unidas al expediente.

**Decimoséptimo.-** Según se hace constar en el certificado emitido por la Vicesecretaría Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 31 de mayo de 2021, durante el plazo comprendido entre el 1 de abril al 13 de mayo de 2021, ambos inclusive, computado a efecto de notificación personal a los interesados e información pública general, han tenido entrada las siguientes alegaciones:

- Alegación presentada por José Miguel Méndez Padilla, como Secretario de la Junta de Compensación de la U.E nº 2 del SUNP.BM-3 “Bahía Málaga”, con fecha de entrada en el Registro Electrónico el 29 de Abril de 2021, nº de documento 314.095
- Alegación presentada por Alfonso Fernández Villacorta, en representación de Llanos de San Julian, S.A., con fecha de entrada en el Registro Electrónico el 12 de mayo de 2021, nº de documento 348.220.

**Decimoctavo.-** Dado plazo de audiencia al promotor de la actuación, a la vista de las alegaciones presentadas y conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con fecha 2 de junio de 2021, D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro y D. José Luis Arenas Naón, actuando en nombre y representación de Plaza Mayor Shopping y Doc Málaga Siteco S.L, presentan dos escritos contestando a las dos alegaciones antes referidas.

**Decimonoveno.-** Con fecha 6 de julio de 2021, se ha emitido informe por parte del Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento dando respuesta a aquellas alegaciones que tienen que ver con materia de su competencia.

**Vigésimo.-** Finalmente, el 8 de julio de 2021, el interesado ha remitido mediante correo electrónico las escrituras de poder de D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro, respecto de Plaza Mayor Shopping S.A., y de D. José Luis Arenas Naón y el propio señor Gamboa Abreu Pessegueiro, respecto de las mercantiles Doc Málaga Siteco S.L., y Doc Málaga Siteco Phase 2, S.L., que pasan a formar parte del Anexo I del Convenio y de las que ha tenido conocimiento la Vicesecretaria Delegada de esta Gerencia que ha advertido, que las mismas habrán de ser cotejadas con sus correspondientes originales el día de la firma.

**CONSIDERANDO**, a la vista de todo lo expuesto, que han de hacerse las siguientes apreciaciones desde el punto de vista jurídico:

**A) En cuando al fondo:**

**1ª.-** El Excmo. Ayuntamiento aprobó definitivamente, con fecha 28 de abril de 2016, una “**Modificación Puntual de Elementos de la normativa del PGOU: Títulos VI y XII “Grandes superficies minoristas”**” (BOP de 19 de julio y 21 de diciembre de 2016), a fin de dar cumplimiento a la obligación recogida en el *Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía*, en la nueva redacción dada al mismo por el Decreto Ley 12/2014, de 7 de octubre, sobre la necesidad de que el Planeamiento General definiese el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista y que, conforme a dicha Modificación, tanto el “Centro Comercial y de Ocio Plaza Mayor” (en el Sector 2) como el “Centro Comercial Plaza Mayor (en el Sector 3), además de otros suelos de esta ciudad, quedaron calificados expresamente con el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista (GSM). De esta forma conforme a la actual redacción del artículo 6.4.7 “Instalación de grandes superficies minoristas” del PGOU, cualquier ampliación de una GSM requiere la firma de un Convenio previo:

- 1. La instalación o ampliación de una gran superficie minorista, requerirá la calificación pormenorizada específica para tal uso. Tal calificación específica deberá realizarse, siguiendo los criterios establecidos en la vigente Ley de Comercio Interior de Andalucía, en suelos en continuidad con la trama urbana, garantizando la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes existentes y futuras y la preservación del paisaje urbano, de la forma que mejor contribuya al modelo de ciudad compacta y diversificada, y necesitará la firma de un convenio previo con el Ayuntamiento.*
- 2. En el convenio deberá haber un pronunciamiento expreso municipal sobre su idoneidad, emplazamiento y protección de su entorno de conformidad con los criterios de la vigente Ley de Comercio Interior de Andalucía, así como si su implantación se realiza de acuerdo con los intereses de las personas consumidoras, la utilización racional del territorio, la sostenibilidad de los recursos naturales, las infraestructuras y servicios públicos existentes y previstos y la salud pública. Así mismo se incluirá, en todos los casos, la reversión de las plusvalías generadas por dicha calificación evaluadas por el Ayuntamiento con arreglo al valor del quince por ciento (15%) de la diferencia del aprovechamiento lucrativo de esta calificación respecto al aprovechamiento preexistente, si la hubiera, en cumplimiento del artículo 55.3. de la LOUA, a favor de la mejora y modernización de las estructuras existentes en el municipio que se ven repercutidas por una instalación comercial de ese tamaño. Así mismo el Convenio deberá reflejar el resto de dotaciones, correspondientes a este incremento de aprovechamiento, que se ceden al municipio en base a los artículos 36.2 y 55.3 de la LOUA, así como los accesos e infraestructuras necesarias para su implantación. Se considerarán infraestructuras necesarias todas aquellas, tanto interiores como*

*exteriores a la actuación necesaria para la correcta implantación, accesibilidad e infraestructuras de la superficie o para paliar los efectos que la misma cause en las infraestructuras de la zona en que se encuentre.*

2ª.- Según los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente así como la Memoria Justificativa que se acompaña a la propuesta de Convenio, se ha justificado el **interés público** que con la Modificación de Elementos del PGOU que se pacta se persigue, sin perjuicio de que en el expediente que se incoe para la tramitación de la citada Modificación se reitere y justifique nuevamente dicho interés general tal y como se exige en el artículo 36 de la LOUA y, además, también quede suficientemente justificada la monetización de la cesión de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada, tal y como se indica en los artículos 30.3 1º y 54.2 b) de la LOUA.

3ª.- El incremento de edificabilidad previsto de 17.584,30 m<sup>2</sup>, que unidos a los 3.915,70 m<sup>2</sup> de edificabilidad correspondiente en la actualidad a las parcelas 2.1.1 y 2.3 de la Unidad de Ejecución 2 del Sector 3, hacen un total de 21.500 m<sup>2</sup> de techo, se materializará en dos únicas parcelas, una de 14.000 m<sup>2</sup>, para construir lo que la propiedad denomina, la “Segunda Fase del Designer Outlet” y otra de 7.500 m<sup>2</sup> para la ampliación del actual Plaza Mayor Shopping.

Dicha parcelación, de dimensiones elevadas, obedece a la propia naturaleza del uso que se propone, esto es, Gran Superficie Comercial Minorista, y justifica que la cesión del 15% de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el aprovechamiento que corresponde por ley a este Ayuntamiento, no pueda realizarse mediante la entrega de una parcela de suelo independiente, por lo que, al objeto de evitar la constitución de proindivisos en el sentido indicado en los artículos 102.1 e) y 103.1 b) de la LOUA y, al amparo de lo previsto en el art. 54.2.b) en concordancia con el artº 55.3.b) de la citada norma autonómica, así como en el artículo 6.4.7 del vigente PGOU, se propone en el Convenio acudir a la **indemnización económica sustitutoria**, por lo que la propiedad, una vez se apruebe definitivamente Modificación de Elementos y conforme a los hitos indicados en el mismo, deberá abonar por dicho concepto la cantidad de 3.889.951,60 € señalada en el informe de valoraciones emitido por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas de esta Gerencia con fecha 23 de enero de 2021, en el que se indica que la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el aprovechamiento municipal asciende a 2.660,00 m<sup>2</sup>, que se corresponde con 3.546,56 unidades de aprovechamiento. En cualquier caso, la indicada cantidad deberá ser ratificada por el citado Departamento de Actuaciones Urbanísticas en el momento de la firma del Convenio, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 55.3 b) de la LOUA.

4ª.- Tal y como se indica en el informe jurídico de fecha 18 de septiembre de 2020 obrante en el expediente, **las obligaciones que asumen las partes en la propuesta de Convenio no tienen naturaleza contractual** pues, la relación que se establece entre éstas, deriva de ser las propietarias del suelo que pasará a constituir el nuevo ámbito de planeamiento denominado SUNC.BM-4.a+b “Ampliación Plaza Mayor” (1ª + 2ª fases del Designer Outlet) tras la Modificación de Elementos del PGOU y, dichas

obligaciones, son la consecuencia de la gestión de dichos suelos conforme a la normativa urbanística de aplicación y no de un intercambio patrimonial que hubiera de someterse a las reglas de licitación pública prevista en la normativa sobre contratación del sector público.

Así, en cuanto al suelo público que se aportará a la actuación urbanística que se propone, habrá que estar a lo previsto en el artículo 112 de la LOUA en el que se indica, que cuando en la unidad de ejecución, cualquiera que sea el sistema de actuación determinado para llevar a cabo la ejecución del planeamiento, existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. Añadiendo el apartado cuarto que, en el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Por lo que respecta a las obras de urbanización y otras obligaciones indemnizatorias que asume la propiedad en la propuesta de Convenio, éstas también son consecuencia directa de la actuación que se propone, que se ejecutará a través del sistema de actuación por compensación, indicando el artículo 129.1 de la LOUA que, en dicho sistema, los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa las obras de urbanización de los sectores o, en su caso unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable. En este sentido, el artículo 113 de la LOUA señala, que la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes, de entre los que se incluyen, todas las obras de urbanización internas del ámbito, las externas que sean necesaria para el buen funcionamiento de éste, las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, etc.

**5º.-** Por lo que respecta a la información sobre la **estimación de gastos e ingresos presentes o futuros, a fin de tener en cuenta la incidencia del mismo en la estabilidad presupuestaria** a que se refiere la Nota Informativa de la Intervención de este Excmo. Ayuntamiento de 15 de marzo de 2021 debemos añadir, a lo ya indicado sobre el impacto económico en la Memoria Justificativa de 16 de marzo de 2021, lo siguiente:

-Esta Administración municipal no asume ningún gasto en el presente Convenio Urbanístico, muy al contrario y tal y como ya se ha indicado anteriormente, el aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al municipio se incrementa en un 5% respecto del mínimo previsto legalmente, de tal forma, que se cede el 15% del incremento de dicho aprovechamiento que, a fin de evitar pro indiviso, se propone monetizar en la cantidad de 3.889.951,60 €, según informe de valoraciones emitido por

el Departamento de Actuaciones Urbanísticas de esta Gerencia con fecha 23 de enero de 2021, que deberá ser revisado o ratificado por el citado Departamento antes de la firma del Convenio conforme a lo dispuesto en el artículo 55.3 b) de la LOUA.

El ingreso de la citada cantidad se efectuará en la siguiente forma:

- a) 1.943.475,80 € serán abonados por la propiedad, o por los que de ella traigan causa, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que, por las entidades firmantes, se reciba la notificación de esta Gerencia Municipal en la que se certifique, que se ha aprobado con carácter definitivo la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que se pacta.
- b) 1.943.475,80 € serán abonados por la propiedad, o por los que de ella traigan causa, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que, por las entidades firmantes, se reciba la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, siempre y cuando el Proyecto de Reparcelación del SUNC.BM.4 “Ampliación de Plaza Mayor” (1ª + 2ª Fase) se apruebe definitivamente con posterioridad al de Urbanización, y siempre, con carácter previo a la emisión de certificación administrativa necesaria para su inscripción registral.

Teniendo en cuenta los tiempos de tramitación de la anterior Modificación de Elementos y sus correspondientes instrumentos de gestión y urbanización, los citados hitos se producirán en un plazo máximo aproximado de tres años y, en garantía de dichos pagos, la propiedad presentará dos avales por importe de 1.943.475,80 € cada uno, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que, el Ayuntamiento de Málaga, le notifique que el Convenio ha recibido aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno y que la Modificación Puntual del PGOU que se pacta, ha sido aprobada provisionalmente y se han emitido la totalidad de los informes preceptivos para la aprobación definitiva de la misma. Efectuados los pagos se procederá simultáneamente a la devolución de las garantías.

-Por otro lado, el Convenio prevé en su Estipulación Tercera apartado j), como una de las obligaciones que asume la propiedad, la de constituir una entidad urbanística colaboradora de conservación una vez culminadas las obras de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el art. 153 de la LOUA y artículo 46.3 del Reglamento de Planeamiento, en concordancia con los artículo 25 al 30 del Reglamento de Gestión Urbanística, que abarque todo el ámbito del SUNC-BM.4 (a+b) “Ampliación de Plaza Mayor”. En consecuencia, la conservación de las zonas verdes públicas, de los pasos peatonales, así como del mobiliario urbano ubicado en ellas y todas las que se indiquen en la Modificación y/o en el Proyecto de Urbanización correspondiente, serán de cuenta de la nueva entidad que se constituya.

-Finalmente añadir que, en cualquier caso, el documento de Modificación de Elementos del PGOU contendrá todos los documentos de naturaleza económica exigidos por la normativa urbanística de aplicación (artículo 19.1 regla 3ª de la LOUA y artículo 22 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se*

aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU), a saber:

-El estudio económico-financiero: que determinará la viabilidad de la actuación mediante la programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.

-La memoria de viabilidad económica: que concretará la rentabilidad de la actuación, mediante la relación entre el rendimiento bruto y la inversión total.

-La memoria de sostenibilidad económica: que analizará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

**6ª.-** A la vista de todo lo expuesto, nos encontramos ante un «**Convenio Urbanístico de Planeamiento**» regulado en el artículo 30 de la LOUA y demás disposiciones concordantes, teniendo sólo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, no vinculando en ningún caso a las Administraciones urbanísticas competentes en el ejercicio de sus potestades; si bien, el consenso sobre mismo, tiene el valor de un preacuerdo y no conlleva su vigencia y plena eficacia hasta tanto no sea sometido a información pública, aprobado por el órgano competente, suscrito por las partes y publicado convenientemente, así como depositado en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 30 y artículo 41.3 de la LOUA, artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de 2015, de Régimen Jurídico del Sector Público y disposiciones de carácter general establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**7ª.-** Por otro lado, y en cuanto a las **alegaciones presentadas** por D. José Miguel Méndez Padilla, como Secretario de la Junta de Compensación de la U.E nº 2 del SUNP.BM-3 “Bahía Málaga” y por D. Alfonso Fernández Villacorta, en representación de Llanos de San Julián, S.A., debemos decir que, con independencia de los argumentos contenidos en los escritos de contestación a las alegaciones presentados por los promotores con fecha 2 de junio de 2021 y que este Departamento comparte, realizamos nuestro propio análisis sobre los reparos que se hacen, así:

✓ Sobre la falta de interés general en la Modificación del PGOU que se propone:

Consideran los alegantes que el interés general no ha quedado justificado y que la Modificación del PGOU que se pacta responde a intereses particulares. A este respecto decir que:

Tal y como se indica en el artículo publicado en la *Revista en Cultura de la Legalidad* (nº 16 abril-septiembre 2019, pp 173-182 (<https://doi.org/10.20318/eunomia.2019.4698>), el interés público es un concepto jurídico indeterminado que requiere concreción en la aplicación de la norma jurídica al supuesto de hecho y excluye, por tanto, la arbitrariedad en la actuación administrativa y, además, es un auténtico principio general del Derecho inspirador del proceder de las Administraciones públicas (artículos 103.1 y 106.1 de la Constitución Española). Por otro lado, el interés particular no es incompatible con el general, sino normalmente complementario ya que, la iniciativa privada y las motivaciones puramente particulares, pueden contribuir a los intereses colectivos.

Desde esa óptica, consideramos que, tanto en el texto del borrador de Convenio como en la propia Memoria Justificativa que lo acompaña, se hace un análisis profundo y detallado del interés público que subyace en la Modificación que se pacta, explicitando someramente el contenido del mismo y justificándose, adecuadamente, como se han armonizado los intereses públicos con los privados de los propietarios que han instado la formulación del Convenio. Los alegantes ponen el foco en los intereses particulares de las empresas promotoras y dejan de un lado los intereses que reportará para la comunidad la Modificación propuesta que, consideran, están al servicio de esos intereses privado, pero dicha afirmación no es cierta porque, la actuación, incrementará las zonas verdes por encima del estándar legalmente establecido y la reversión de las plusvalías que genera también está por encima del mínimo exigido. Además, la ordenación propuesta, que se concretará en la correspondiente Modificación de Elementos del PGOU, persigue consolidar la propuesta turístico-comercial por la que apostó el planificador en el PGOU de 1997 y en su posterior Revisión de 2011. A mayor abundamiento, como se ha indicado en el Convenio y su Memoria, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, transformación y uso del suelo, en virtud del principio de desarrollo sostenible persiguen, entre otros fines, favorecer y fomentar la dinamización económica y social (artículo 3 del TRLSRU).

Finalmente añadir que, en cualquier caso, y tal y como exige el artículo 4.1 del TRLSRU y el artículo 36.2. a).1ª de la LOUA, en la Memoria de la documentación técnica de la Modificación de Elementos del PGOU se habrá de justificar, expresa y concretamente, las mejoras que suponen para el bienestar de la población la nueva ordenación a fin de cumplir, de la mejor manera posible, con los principios y fines de la actividad pública urbanística y con las reglas y estándares de ordenación regulados en las leyes y, la documentación que reciba aprobación inicial, habrá de ser sometida a la correspondiente información pública.

Por tanto procede desestimar la alegación relativa a este punto.

✓ Sobre que la nueva ordenación incide negativamente en la UE-2 del Sector 3:

Manifiestan su desacuerdo con la ordenación que se propone y argumentan que devalúa su propiedad, pero lo cierto es que no se justifica dicha devaluación, limitándose a relatar unos hechos sin aportar prueba de ello. Por otro lado, y como ya se

ha indicado, la Modificación que se plantea consolida el objetivo que persiguió el planificador municipal en 1997 y reiteró en 2011 con su propuesta turístico-comercial.

Se alega además, que la creación del Parque San Julián y la situación junto a éste del equipamiento municipal nada añade a la ordenación vigente, máxime teniendo en cuenta la existencia del Parque Campamento Benítez. A este respecto decir, que la Modificación que se plantea contribuye a procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones, mediante la agrupación de las zonas verdes del ámbito afectado, el incremento de éstas por encima de la media exigida por la normativa y la recolocación en ese entorno del equipamiento municipal.

En cualquier caso, la Modificación y la ordenación que definitivamente se proponga será también sometida al trámite de información pública, pudiendo los alegantes aportar cuantos documentos consideren oportuno en defensa de sus derechos o bien, plantear otras posibles soluciones que den respuesta al interés general, así pues, procede desestimar la alegación relativa a este punto.

- ✓ Sobre que se produce una alteración de beneficios y cargas intersectoriales porque, al incrementar el aprovechamiento de los derechos que participan de la Modificación, no se compensa el desequilibrio que, este incremento, produce en la comunidad de referencia originaria, concretamente en la UE-2 del Sector 3:

En el informe emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo de Gestión de este Departamento de fecha 6 de julio de 2021 se indica respecto de esta cuestión que, en la Estipulación Sexta de Convenio propuesto (Compromisos que asume el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, a través de Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras) se establece, que la propuesta de aprobación definitiva de la Modificación del PGOU que se tramite, *“...no será elevada al órgano competente, hasta tanto que las obras de urbanización y las obras de infraestructuras y servicios exteriores correspondientes a la UE-2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 “Bahía de Málaga” estén finalizadas y recepcionadas y cumplidas todas y cada una de las obligaciones derivadas del Plan Especial de Dotación de Infraestructura del SUNP.BM-3 “Centro Integrado de Servicios Turísticos” y de los Planes Especiales de infraestructura de aplicación (PEIB de Churrana–Bahía de Málaga y su Modificación aprobada definitivamente el 25 de enero de 2007), de tal forma, que la citada Unidad de Ejecución, haya adquirido la categoría de suelo urbano consolidado.”*

Por lo tanto, dicha Modificación del PGOU no altera el reparto de cargas ya establecidos para las parcelas de la Unidad de Ejecución número 2 porque no puede aprobarse aquella, hasta que el suelo de la citada Unidad haya **adquirido la categoría de suelo urbano consolidado** una vez cumplida con todas y cada de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística y, aprobada definitivamente la Modificación, los propietarios del suelo incluido en su ámbito asumirán las nuevas cargas derivadas de la gestión de los mismos, tal y como se indica en la Estipulación Tercera del Convenio. Procede desestimar la alegación relativa a este punto.

- ✓ Sobre que no se ha llamado al trámite de información pública a la Entidad Urbanística Colaboradora afectada, no pudiendo participar ésta en el proceso de elaboración de la Modificación:

La Entidad Urbanística Colaboradora del Sector 3 del SUNP-BM.3 "Bahía de Málaga"-UE.2, está conformada por los mismos propietarios que componen la Junta de Compensación de dicho ámbito, por lo que los propietarios han tenido conocimiento del trámite de información pública del Convenio.

otra parte, se confunde en la alegación el trámite de información pública del Convenio con el trámite de información pública que habrá de realizarse una vez que se inicie el procedimiento de Modificación del PGOU y que garantizará, el derecho a participar en la elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento a que se refiere el artículo 5 e) del TRLSRU; y es que, como ya hemos dicho, el Convenio que se firme se circunscribe a los límites del artículo 30 de la LOUA, teniendo sólo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento para la innovación del planeamiento general que se ha determinado, sobre la base del acuerdo de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, no vinculando en ningún caso a la Administración en el ejercicio de sus potestades (Estipulación Octava)

Además, en el caso de que las determinaciones urbanísticas recogidas en el Convenio (u otras determinaciones alternativas, no sustanciales, aceptadas tanto por las empresas firmantes como por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga) no pudieran alcanzar la aprobación definitiva, por motivos de incumplimiento de la normativa de aplicación o cualquier otra circunstancia obstativa no imputable al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, el Convenio quedará resuelto, y por tanto, de forma automática, cuantos acuerdos y pactos se deduzcan de él (Estipulación Decimosegunda). Procede desestimar la alegación relativa a este punto.

#### **B) En cuando a la forma:**

1ª.- No existe un procedimiento general tasado respecto de la **tramitación** de los Convenios Urbanísticos, por lo que debemos estar a lo previsto puntualmente en la normativa estatal y autonómica para conformar el cauce por el que se tramitaría la nueva propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento, sin perder de vista que éste tendrá, a todos los efectos, carácter jurídico-administrativo tal y como se indica en el artículo 30 de la LOUA.

De esta forma, al ser competencia estatal la legislación básica en materia de contratos administrativos, son de aplicación los principios relativos a la transparencia y publicidad recogidos, tanto en la *Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP)* como en TRLSRU y que la LOUA hace suyos en los artículos 30, 39.2 y 41.3. En estos artículos de la normativa autonómica se establecen una serie de criterios que deben ser tenidos en cuenta en la tramitación de la aprobación de los Convenios

urbanísticos: trámite de información pública del Convenio previo a la aprobación del mismo; aprobación por el órgano competente; publicación en forma del acuerdo adoptado con expresión de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados; esta publicación se efectuará, en todo caso, una vez que el Convenio esté firmado.

También los artículos 47 y siguientes de la *Ley 40/2015* establecen una serie de normas, con relación al contenido y tramitación de los convenios que celebre la Administración, que son de aplicación a los convenios urbanísticos (de entre ellas, destacar la obligación de comunicar al Tribunal de Cuentas u órgano autonómico equivalente, en el plazo de tres meses, la firma de los convenios cuyo contenido económico supere los 600.000 €).

Finalmente añadir, la necesidad de que en el expediente consten todos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, tal y como prevén el artículo 172, 173 y 175 del *Real Decreto 2568/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales*. Especialmente, antes de elevar propuesta de aprobación del Convenio Urbanístico de Planeamiento al Excmo. Ayuntamiento Pleno, deberán constar informes tanto de la Secretaría General del Pleno como de la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local puesta en relación con el *Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por la que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional*.

2ª.- Respecto a los **requisitos subjetivos**, conforme a lo preceptuado en el TRLSRU; en los artículos 30, 39.2 y 41.3 de la LOUA, así como en el art. 3.10 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (BOP de 13 de junio de 2013) y en el artículo 2.4.14 de la normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (PGOU), **el Ayuntamiento puede suscribir convenios urbanísticos con entidades y personas públicas y privadas para un mejor desarrollo urbanístico** reservándose, a través de sus órganos de gobierno, entre otras, la competencia de aprobar los convenios suscritos por los órganos de la Gerencia Municipal de Urbanismo cuando se refieran a competencias reservadas al Ayuntamiento.

La **competencia** para la aprobación del presente «Convenio Urbanístico de Planeamiento» corresponderá, a tenor de lo previsto en el artículo 19.3 puesto en relación con los artículos 22.2 c) y 123.1 de la *Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local* (LBRL), al **Excelentísimo Ayuntamiento Pleno**, que deberá adoptar acuerdo de aprobación por mayoría simple de sus miembros tal y como dispone el punto 2 del citado artículo 123. No obstante, dado que antes de su aprobación la propuesta de Convenio debe ser sometida al trámite de información pública conforme a lo indicado en el artículo 39.2 de la LOUA, la Junta de Gobierno Local ha tomado conocimiento de dicha propuesta con fecha 19 de marzo de 2021 y ha dispuesto la realización del citado trámite ya que, según lo indicado en el artículo 127.1 c) de la LBRL, es el Órgano

competente para aprobar el proyecto de Modificación de Elementos del PGOU que los acuerdos contenidos en el Convenio propicia.

Por otro lado, en la Estipulación Décima de la propuesta de Convenio se plantea la **firma** del mismo una vez que éste haya sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno; debiéndose indicar que, para la suscripción del Convenio por parte de la Administración municipal está legitimado el Vicepresidente del Consejo Rector de esta Gerencia a la vista de lo previsto en el art. 8.7 de sus Estatutos (BOP de 13 de junio de 2013); así como que D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro y D. José Luís Arenas Naón **han acreditado la representación** que dicen ostentar respecto de las mercantiles PLAZA MAYOR SHOPPING, S.A., (sociedad unipersonal) con NIF A-82873084; DOC MÁLAGA SITECO, S.L., con NIF B-87299202 y DOC MÁLAGA SITECO PHASE 2, S.L., con NIF B-88195342 para suscribir el citado Convenio Urbanístico de Planeamiento en nombre de la propiedad.

### CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de lo que antecede en cuanto a los aspectos técnicos y jurídicos estudiados, este Departamento considera el presente expediente concluso y listo para ser remitido al Registro del Pleno, a fin de que la **Secretaría General del Pleno emita informe preceptivo** de conformidad con lo previsto en los artículos 57 y 58 del *Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga*, 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* y, una vez emitido el mismo, el expediente se envíe a la **Intervención General del Excmo. Ayuntamiento** para que ésta también informe, a tenor de lo previsto en el artículo 214 del *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales* puesto en relación con el artículo 4 del citado *Real Decreto 128/2018*, de tal forma, que si ambos informes son favorables, el expediente sea incluido en la próxima sesión que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y, en función de las competencias que tiene asignadas, ésta eleve propuesta al Excmo. Ayuntamiento-Pleno para la adopción de los siguientes

### ACUERDOS:

**PRIMERO.-** *Desestimar las alegaciones presentadas por D. José Miguel Méndez Padilla, como Secretario de la Junta de Compensación de la U.E nº 2 del SUNP.BM-3 “Bahía Málaga” y por D. Alfonso Fernández Villacorta, en representación de Llanos de San Julian, S.A., por las razones aducidas en la parte expositiva y motivadora del presente informe, debiéndosele dar traslado a los alegantes, además, de los escritos de contestación a las alegaciones presentados por los promotores con fecha 2 de junio de 2021.*

**SEGUNDO.-** *Aprobar la propuesta de «Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y las Sociedades propietarias del Complejo Comercial y de Ocio Plaza Mayor sobre Modificación de Elementos del PGOU de*

*Málaga, en el ámbito del suelo urbano no consolidado SUNC.BM-4 “AMPLIACIÓN PLAZA MAYOR” y en la Unidad de Ejecución 2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 “Bahía de Málaga» y su correspondiente Memoria Justificativa, ambas de fecha 16 de marzo de 2021, así como los Anexos que la acompañan y que obran en el expediente, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 y 39.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concordancia con el art. 2.4.14 del PGOU vigente y artículo 83 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

**TERCERO.-** Disponer que, de conformidad con lo establecido en la Estipulación Décima del Convenio, aprobado éste por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, esta Administración municipal convocará a las partes para que, en el plazo máximo de **un mes**, se proceda a su **firma**, indicándose el lugar, día y hora para ello; haciéndose advertencia expresa sobre que, en dicho momento, deberán presentarse las **escrituras originales de representación** de las sociedades firmantes para proceder al cotejo y compulsas de las copias remitidas electrónicamente y D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro y D. José Luis Arenas Naón, deberán aportar **documentos suficientes que acrediten la identidad de ambos**.

**CUARTO.-** Significar también expresamente, que **antes de la firma** del Convenio deberá constar en el expediente, a la vista de lo dispuesto en el artículo 55.3 b) de la LOUA, **informe de valoraciones actualizado del Departamento de Actuaciones Urbanísticas** o bien, informe que ratifique, a su vez, el emitido con fecha 23 de enero de 2021.

**QUINTO.-** Significar expresamente que la **vigencia y plena eficacia del presente Convenio de Planeamiento queda condicionada a su firma** por las partes que lo otorgan, tras su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno y, una vez suscrito y publicado, estará **vigente** durante el tiempo necesario para alcanzar su objeto y cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes, si bien, su vigencia no podrá ser superior a cuatro años a contar desde la firma del mismo, transcurrido dicho plazo, éste podrá prorrogarse por un periodo de hasta cuatro años adicionales por acuerdo unánime de las partes firmantes o de los que ellos traigan causa.

**SEXTO.-** Una vez que se proceda a la aprobación definitiva del Convenio por el Excmo. Ayuntamiento Pleno y éste sea suscrito por todas las partes, se **depositará** el Acuerdo de aprobación junto con el texto del Convenio firmado y su Memoria Justificativa, en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» ubicada en las dependencias de la Secretaría Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura y una vez se haya emitido la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, se deberá **publicar** el referido acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 41.3 de la LOUA, con la indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el citado Registro, identificando sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

**SÉPTIMO.-** Suscrito el «Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y las Sociedades propietarias del Complejo Comercial y de Ocio Plaza Mayor sobre Modificación de Elementos del PGOU de Málaga, en el ámbito del suelo urbano no consolidado SUNC.BM-4 “AMPLIACIÓN PLAZA MAYOR” y en la Unidad de Ejecución 2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 “Bahía de Málaga» dar cuenta, en el plazo de **tres meses**, a la **Cámara de Cuentas de Andalucía**, de conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público puesto en relación con la Resolución de 2 de diciembre de 2016 de la Presidencia del Tribunal de Cuentas (BOE de 7 de diciembre de 2016).

**OCTAVO.-** Hacer **advertencia expresa** sobre que el Convenio que se firme se circunscribe a los límites del artículo 30 de la LOUA, teniendo sólo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento de innovación en el marco de la Modificación del PGOU descrita, sobre la base del acuerdo de oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, **no vinculando en ningún caso a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.**

**NOVENO.- Dar cuenta** del presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

- A cuantos interesados resulten del expediente.
- A la Junta de Compensación de la de la UE-2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 “Bahía de Málaga”.
- A los Servicios Jurídico-Administrativo y Técnico de Gestión del Planeamiento.
  
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras.
- Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
- Al Departamento de Gestión Económica y Recursos Humanos (Servicio de Gestión Económico Presupuestaria)
- A la Junta de Distrito nº 8 Churriana.

Es cuanto tenemos que informar a la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad que, no obstante, dentro de su ámbito competencial, resolverá como mejor proceda.”

**Visto el informe-propuesta transcrito y una vez se emitan sucesivamente los preceptivos informes de la Secretaría General del Pleno y de la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento, propongo que el expediente sea incluido en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria que celebre la Comisión del Pleno de Ordenación del Territorio, Movilidad y Seguridad y, posteriormente, el Pleno Municipal en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los acuerdos propuestos.”**

Resulta de las actuaciones que obra en el expediente informe conjunto de Secretaría General del Pleno e Intervención, de fecha 2 de agosto de 2021.

A continuación se produjeron diversas intervenciones que se recogen en el documento audiovisual del acta.

Sometido a votación la propuesta transcrita, el resultado fue el siguiente:

La Comisión del Pleno de Ordenación de Territorio, Movilidad y Seguridad, por 8 votos a favor (del Concejal no Adscrito, del Grupo Municipal Ciudadanos y del Grupo Municipal Popular), y con 7 abstenciones (del Grupo Municipal Adelante Málaga y del Grupo Municipal Socialista), propuso al Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerde prestar su aprobación a la propuesta contenida en la misma.

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c47b07d307017b0be0f7c60000?startAt=399.0>

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión, siendo las nueve horas y cincuenta y ocho minutos, del día del encabezamiento, extendiéndose de lo tratado y acordado la presente acta de la que, como Secretaria General del Pleno, doy fe.