



## **ACTA DE LA SESION ORDINARIA 03/2025 CELEBRADA POR LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EL DIA 17 DE MARZO DE 2025.**

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

### **Presidencia:**

D<sup>a</sup>. Carmen Casero Navarro.

### **Vicepresidencia:**

D. Avelino de Barrionuevo Gener.

### **Vocales:**

#### **Grupo Municipal Popular:**

D<sup>a</sup>. Trinidad Hernández Méndez.

D. Francisco Pomares Fuertes.

D. Borja Vivas Jiménez.

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Penélope Gómez Hernández, quien abandona la sesión durante el debate del punto nº 11 del orden del día, siendo las catorce horas y veintiún minutos.

#### **Grupo Municipal Socialista:**

D. Mariano Ruiz Araujo.

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> del Carmen Sánchez Aranda, quien sustituye a D. Salvador Trujillo Calderón.

D. Jorge Quero Mesa.

#### **Grupo Municipal Vox:**

D. Antonio Alcázar Díaz.

#### **Grupo Municipal Con Málaga:**

D<sup>a</sup>. Antonia Morillas González.

### **Secretaría:**

D<sup>a</sup>. Alicia E. García Avilés.

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

Asiste también el Gerente de la Agencia Pública Administrativa Local Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, D. José María Morente del Monte.

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



## I.- ACTAS.

### **PUNTO Nº 1.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 17 DE FEBRERO DE 2025.-**

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

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c495129cba0195851c572201c5?startAt=102.0&endsAt=138.0>

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

### **PUNTO Nº 2.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y DEMÁS MEDIOS DE INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN (OMLU). DEBATE Y VOTACIÓN DE ENMIENDAS.-**

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c495129cba0195851c572201c5?startAt=138.0&endsAt=1424.0>

**Sobre este punto nº 2 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen (incluyendo en el contenido del mismo el texto de las enmiendas presentadas por los Grupos Municipales Socialista y Con Málaga):**

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 10 de marzo de 2025 (CSV: HPhrRj2MgKgM/jcqm0Q/+g==), cuyo texto se transcribe a continuación, con omisión del texto de la Ordenanza que se inserta en la misma, el cual se incluye como Anexo al final del presente Dictamen:

URL de Verificación: <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HPhrRj2MgKgM/jcqm0Q/+g==>

*“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 realiza propuesta de aprobación inicial de la “Ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación” (OMLU), conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:*

#### **Antecedentes de hecho**

1. La Ilma. Junta de Gobierno Local, en el punto nºU-2 del orden del día de la sesión ordinaria celebrada el día 21 de febrero de 2025, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta del Proyecto de Ordenanza Municipal de tramitación de



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU).

2. Durante el plazo de cinco días hábiles abierto desde el 25 de febrero al 04 de marzo de 2025, ambos inclusive, de conformidad con lo previsto en el artículo 134.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, para la presentación de enmiendas a la propuesta de Aprobación del Proyecto de Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de Intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU), se ha presentado, en los buzones electrónicos municipales correspondientes, enmienda a su texto por el Grupo Municipal Socialista y por el Grupo Municipal Con Málaga.
3. En virtud de Diligencia de fecha 5 de marzo de 2025, el Secretario de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad ha dado traslado de las mencionadas enmiendas a la T.A. Delegada de Urbanismo y Presidenta de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, para su conocimiento y efectos.
4. A la vista de las alegaciones y enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Socialista y por el Grupo Municipal Con Málaga, se ha emitido informe Jurídico por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de la GMU, con fecha 10 de marzo de 2025, el cual se ha incorporado al presente expediente INFURB- 2024-0153, con Código Seguro de Verificación kFSGm8qHyK4bvGatqSDZXA==

### **Fundamentos jurídicos**

- I. El Proyecto de Ordenanza se ha tramitado siguiendo las pautas y principios establecidos en los artículos 127 y siguientes de la Ley 39/2015, y que se han recabado los informes preceptivos de conformidad con la normativa vigente.
- II. Lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985, el cual establece:  
"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:  
**a)** Aprobación inicial por el Pleno.  
**b)** Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.  
**c)** Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.  
En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional."
- III. Que la competencia para la aprobación inicial corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple en base al art. 123 apartados nº 1.d) 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.
- IV. Lo dispuesto en los artículos 130 y siguientes del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga, publicado en el BOP de la Provincia de Málaga, con fecha 31 de diciembre de 2004, en el que se regula el procedimiento de aprobación de las normas locales."



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

A la vista de cuanto antecede se propone al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, para que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes:

**ACUERDOS:**

**PRIMERO. - Aprobar inicialmente** la Ordenanza Municipal de tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU).

(se omite el texto de la Ordenanza)

**SEGUNDO. - Disponer la apertura del período de información pública y audiencia** a los interesados por el plazo 30 días, para la presentación de reclamaciones o sugerencias.

**TERCERO. - En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional, todo ello en los términos señalados en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local."**

A continuación, se insertan las enmiendas presentadas al texto de la Ordenanza Municipal de tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU) por los Grupos Municipales Socialista y Con Málaga sometidas a votación:

- **Enmiendas del Grupo Municipal Socialista:**

**Enmiendas de Ámbito de Aplicación.** Sustitución de la propuesta de inicio:

*"La presente Ordenanza será de aplicación a todos los actos sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, garantizando en todo caso que las actuaciones que afecten a la seguridad estructural, edificabilidad, uso del suelo, patrimonio protegido o medioambiente queden obligatoriamente sujetas a licencia previa y supervisión municipal."*

**Enmienda a la Declaraciones Responsables y Comprobación Municipal).** Adición de nuevo apartado:

*"El Ayuntamiento realizará inspecciones aleatorias del 30% de las obras declaradas mediante declaración responsable en un plazo máximo de 6 meses. En caso de incumplimiento de la normativa, se procederá a la suspensión inmediata de la actuación y a la imposición de sanciones."*

**Enmiendas a los Actos sujetos a licencia urbanística y declaración responsable.** Sustitución propuesta:

*"Las actuaciones de construcción, edificación e instalación deberán tramitarse mediante licencia urbanística obligatoria, salvo en casos de menor entidad que se regularán en un catálogo específico aprobado mediante ordenanza fiscal y urbanística."*

**Enmiendas al Régimen Sancionador y Regularización de Infracciones.** Adición de nuevo apartado:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*“El incumplimiento de los requisitos de una declaración responsable conllevará la anulación del acto administrativo y la imposición de una sanción económica equivalente al 15% del coste de la obra ejecutada, sin perjuicio de la obligación de restituir la situación previa.”*

**Enmiendas a la Transparencia y Publicidad de Licencias.** Nueva Disposición Adicional Primera:

*“Todas las solicitudes de licencia y declaraciones responsables deberán ser publicadas en el portal de transparencia del Ayuntamiento en un plazo máximo de 15 días desde su presentación, permitiendo a los vecinos y afectados presentar observaciones.”*

**Enmiendas al Régimen de SAFO y Regularización de Edificaciones Fuera de Ordenación.**

Adición de nuevo apartado:

*“Las edificaciones en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación (SAFO) no podrán acogerse a declaración responsable para su regularización ni para la realización de obras que impliquen ampliaciones o cambios de uso. Cualquier intervención requerirá licencia urbanística con un informe técnico municipal específico que valore su viabilidad conforme a lo establecido en el artículo 169 de la LISTA.”*

Adición de nuevo apartado:

*“El incumplimiento de las limitaciones establecidas para edificaciones en SAFO, incluyendo la realización de obras no autorizadas, conllevará una sanción equivalente al 20% del valor de la edificación y la obligación de restitución del estado original en un plazo de 6 meses.”*

**Enmiendas a la regulación de las Entidades Urbanísticas Certificadoras (EUCAs).**

*La regulación de las Entidades Urbanísticas Certificadoras (EUCAs) en la Ordenanza Municipal de Licencias Urbanísticas y Declaraciones Responsables (OMLU) plantea un riesgo de privatización encubierta de funciones públicas esenciales, como la fiscalización, inspección y supervisión de licencias urbanísticas y declaraciones responsables.*

*El personal funcionario y laboral de la Gerencia Municipal de Urbanismo es el único personal competente para la evaluación y resolución de los procedimientos urbanísticos. Delegar en entidades privadas la función de control y supervisión de actos administrativos supone:*

*Por todo ello, la intervención de las EUCAs debe quedar limitada a funciones técnicas auxiliares y en ningún caso puede sustituir la labor de fiscalización, inspección y otorgamiento de licencias que corresponde exclusivamente a la Administración Pública.*

**Enmienda de sustitutivos a la Colaboración Público-Privada en la Tramitación de Licencias.**

Texto propuesto en el proyecto:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*“Las Entidades Urbanísticas Certificadoras (EUCAs) podrán intervenir en la tramitación y supervisión de los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas y declaraciones responsables, realizando informes técnicos con efectos vinculantes en el proceso administrativo.”*

Sustitución propuesta:

*“Las Entidades Urbanísticas Certificadoras (EUCAs) podrán colaborar en la elaboración de informes técnicos de carácter no vinculante en apoyo de la actividad de la Gerencia Municipal de Urbanismo.*

*En ningún caso podrán sustituir a los técnicos municipales en la inspección, supervisión y otorgamiento de licencias urbanísticas o en la verificación de declaraciones responsables.*

*El Ayuntamiento mantendrá el control exclusivo sobre la concesión de licencias y la fiscalización de los procedimientos urbanísticos.”*

**Enmiendas de adición al Control de Actividad de las EUCAs.** Adición de nueva propuesta:

*“El Ayuntamiento deberá realizar una auditoría anual del 100% de los informes emitidos por las EUCAs, con el fin de comprobar su adecuación a la normativa vigente y evitar posibles conflictos de interés o irregularidades en la tramitación de licencias y declaraciones responsables.*

*En caso de detectarse desviaciones significativas respecto a los criterios urbanísticos establecidos, el Ayuntamiento podrá revocar la autorización de la EUCA para operar en el municipio.”*

**Enmiendas al uso de la IA en la concesión de licencias.**

*En cuanto a la Disposición Adicional Quinta, donde se introduce el uso de la inteligencia artificial (IA) en la concesión de licencias urbanísticas y en la comprobación de declaraciones responsables. Se menciona la intención de automatizar tareas repetitivas y optimizar recursos con el objetivo de mejorar la eficiencia y agilizar la gestión administrativa.*

Enmienda de sustitución:

Texto propuesto en el proyecto:

*“La GMU promoverá activamente el uso de tecnologías de inteligencia artificial para la automatización de tareas repetitivas y la optimización de los recursos disponibles, con el fin de agilizar y mejorar la eficiencia en el proceso de otorgamiento de licencias urbanísticas, así como para la presentación y comprobación de las declaraciones responsables.”*

Sustitución propuesta:

*“El uso de inteligencia artificial en los procedimientos urbanísticos deberá limitarse exclusivamente a tareas de apoyo técnico y documental, sin que pueda sustituir la labor de supervisión, fiscalización y toma de decisiones del personal funcionario y laboral de la GMU.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*La implantación de herramientas de IA deberá ser objeto de evaluaciones periódicas, garantizando su transparencia y evitando la automatización de decisiones que puedan generar inseguridad jurídica.*

*El Ayuntamiento mantendrá la supervisión y validación final sobre cualquier resolución basada en IA, asegurando que su uso no conlleve una pérdida de control administrativo sobre los procedimientos urbanísticos.”*

**Enmienda de adición de nuevo apartado.**

*“El Ayuntamiento implementará un sistema de control y auditoría sobre las herramientas de inteligencia artificial aplicadas a los procedimientos urbanísticos, asegurando su adecuación a la normativa vigente y evitando decisiones automatizadas sin validación humana.*

*Se establecerá un protocolo de revisión y supervisión de los algoritmos empleados, garantizando que no generen sesgos ni interpretaciones incorrectas de la normativa urbanística.*

*El uso de IA en la concesión de licencias y la validación de declaraciones responsables no podrá sustituir la revisión individualizada por parte de los técnicos municipales.”*

- **Enmiendas del Grupo Municipal Con Málaga:**

**ENMIENDA A LA TOTALIDAD CON PROPUESTA DE DEVOLUCIÓN**

*La nueva normativa municipal contenida en la propuesta del proyecto normativo de NUEVA ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y DEMÁS MEDIOS DE INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN (OMLU), aprobada de forma inicial por la junta de gobierno local, bajo la excusa de agilizar trámites que por otro lado no cambian sustancialmente en cuanto a los plazos, es desreguladora y privatizadora de la gestión urbanística, posibilitando la entrada en este servicio público de gestión de licencias y urbanística a entidades externas, que a nuestro juicio, ni deben ni pueden sustituir en ningún caso la labor de los técnicos urbanísticos municipales.*

*Además abre la puerta a un sistema discriminatorio y arbitrario respecto a los tramites de licencias y gestión urbanística, implementando un sistema de doble tramitación o de doble velocidad, uno para grandes empresas y fondos de inversión que gestionan grandes proyectos y otro sistema con los mismos plazos y trabas para la mayoría de los expedientes que son los afectan a las necesidades más habituales y perentorias de la ciudadanía malagueña. Esta circunstancia, unida a la posibilidad arbitraria del director-gerente de la GMU para adelantar unas licencias y licencias respecto a otras, situándolas arriba del montón, determinará que determinados expedientes, pese a haber entrado en el organismo con posterioridad, acaban tramitándose antes que proyectos que llegaron primero, una práctica que al parecer ya se venía haciendo por costumbre a escondidas y que ahora se pretende legalizar con esta nueva normativa, junto a la reestructuración y la aceleradora de la GMU. Con esta ordenanza se da un paso más para profundizar en la privatización de la tramitación urbanística para simplificar los macroproyectos urbanísticos, para mayor*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*beneficio de los negocios de unos pocos mientras que las tramitaciones de las cosas sencillas que afectan a la gente cotidiana en los barrios siguen teniendo tramitaciones larguísimas*

*De igual forma, esta nueva normativa municipal contenida en la propuesta del proyecto normativo de nueva ordenanza municipal no protege suficientemente ni a la ciudadanía, en cuanto a facilitarles las gestiones urbanísticas; ni al patrimonio histórico, arquitectónico y natural de la ciudad (demoliciones, movimientos de tierra, etc.) y debilita la protección urbanística y la disciplina urbanística. Es paradójico que esta supuesta agilidad que se quiere implantar para facilitar las licencias urbanísticas, sin embargo no se vaya a implementar y aplicar para agilizar la resolución de los expedientes de infracciones urbanísticas, donde hay un atasco similar o incluso mayor, con miles de expedientes de infracciones sin resolver que en su día motivaron la creación de una comisión de investigación al respecto. Así, una de las conclusiones de dicha comisión de investigación fue que había que reforzar la inspección de la disciplina e infracciones urbanísticas y aumentar el número de inspectores, pero una década después siguen los mismos tres inspectores que había en ese momento.*

*En cuanto a la tramitación de las licencias urbanísticas, hemos comprobado que los plazos actuales no son significativamente distinto a los anteriores por lo que nos preocupa que el único y máximo propósito sea privatizar un servicio de concesión de licencias que ahora es público y que pase a ser privado y de pago, eliminando de esta manera la tarea que le corresponde a la administración de velar por el cumplimiento de la norma. La GMU tiene la obligación de planificar y avanzar en la modernización y digitalización de la gestión urbanística, un trabajo en el que hay margen de mejora, pero no de boicotear un servicio público. El retraso en la tramitación urbanística y la concesión de licencias responde, principalmente, a una mala planificación de los recursos humanos de la GMU y a que se usan procedimientos que están obsoletos y requieren de una modernización y digitalización que facilitan las nuevas tecnologías.*

*El equipo de gobierno está realizando con este proyecto de ordenanza una dejación de funciones respecto a los intereses de la ciudadanía y de sumisión ante los intereses de las grandes empresas y fondos de inversión, con esta ordenanza tan desreguladora y todavía más privatizadora de las condiciones para la concesión de licencias y de la tramitación y gestión urbanística, que no olvidemos que se trata de un servicio público que debe favorecer a toda la ciudadanía, la GMU no es o no debería ser una oficina para atender a los lobistas sino un servicio público para la ciudadanía.*

*Consideramos que los poderes públicos tienen la responsabilidad y obligación, de promover activamente políticas y normas que antepongan en interés público y general de la ciudadanía encima de cualquier interés económico privado o particular. Para el grupo municipal Con Málaga, el equipo de gobierno en el Ayuntamiento de Málaga, ha faltado y está faltado a este principio, y si aprobara definitivamente la ordenanza propuesta representaría, a nuestro juicio, un ejercicio de discriminación y apocamiento respecto a la ciudadanía, y de sumisión respecto a los intereses de las empresas constructoras y promotoras y fondos de inversión, por lo que atendiendo a lo anterior junto a todos los argumentos expuestos,*

**SOLICITAMOS:**

*Que se rechace esta ordenanza a través de la presente aceptación y/o votación de esta enmienda a la totalidad y la devolución de esta propuesta de proyecto normativo retrotrayéndolo al inicio de expediente*

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

y procedimiento, para redactar una nueva ordenanza con un modelo y disposiciones normativas completamente distintas a la que se proponen en la presente propuesta de proyecto normativo.

**ENMIENDAS PARCIALES****PRIMERA.-**

Se propone la modificación de la propuesta de proyecto normativo de nueva ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de Intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU) para detallar las actuaciones urbanísticas que requieran obligatoriamente de emisión de informe de viabilidad urbanística con carácter previo a la presentación de la declaración urbanística correspondiente.

Se propone el siguiente texto: "En el caso de las actuaciones urbanísticas detalladas a continuación será obligatoria la solicitud del informe de viabilidad urbanística previamente a la presentación de la declaración responsable habilitante de la actuación: I. Demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, en cualquiera de los casos. II. establecimientos de juego regulados en la normativa andaluza de juego y casas de apuestas. III. Usos industriales como cocinas agrupadas y almacenaje logístico. IV. Uso terciario en sus clases recreativo y otros servicios terciarios cuando el aforo sea mayor de 100 personas V. Cualquier tipo de local en el que se delimiten zonas de riesgo especial. VI. cualquier tipo de local que requiera salida de humos y esta deba realizarse por espacios comunes ajenos al establecimiento donde se desarrolle la actividad; VII. cualquier tipo de local que requiera aparatos de climatización o renovación de aire y estos deban instalarse en zonas comunes o con expulsión de aire hacia las mismas VIII. cualquier tipo de local cuya actividad conlleve el reparto o la recepción de mercancía de manera continua a lo largo del horario de funcionamiento del establecimiento. IX. cualquier tipo de local que requiera la instalación de equipos o maquinaria que contaminación acústica"

*Justificación: La gravedad de los perjuicios derivados de una declaración responsable incompleta, o que no se ajuste a la realidad de la actividad o construcción en algunos casos concretos, así como su irreversibilidad en los casos de las demoliciones, aconseja que se establezcan medidas de control específico. Además de actividades específicas como las demoliciones, los locales de apuestas, las cocinas fantasma o las plataformas logísticas, entre los casos entendidos como problemáticos se incluirán todas aquellas que puedan llegar a tener especial impacto en el entorno como consecuencia de ruidos, emisión de gases, riesgo de Verificable en incendios o impacto sobre la movilidad del entorno.*

**SEGUNDA.-**

Se propone la modificación de la propuesta de proyecto normativo de nueva ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de Intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU), para definir el tipo de actuaciones que pueden acogerse a la solicitud de Licencia y la inclusión de un nuevo epígrafe que asigna la tramitación de las licencias exclusivamente a los servicios técnicos municipales.

Se propone el siguiente texto:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

- a) *“Cuando se trate de solicitudes de licencia de obras de nueva planta, sustitución y/o reestructuración total, que debido a la dimensión y/o elevada complejidad de gestión de la obra se aconseje el establecimiento de diferentes fases de ejecución, se deberá solicitar la licencia urbanística definitiva. La solicitud deberá ir acompañada de la documentación prevista y de un proyecto básico en el que se especificará, de manera separada, el cumplimiento de los requisitos esenciales establecidos en la normativa. Se entenderá una obra de elevada complejidad cuando los trabajos vayan a durar 24 meses o más o la superficie afectada supere los 10.000 m<sup>2</sup>. La solicitud deberá obligatoriamente incorporar el informe de viabilidad urbanística”*
- b) *Las Licencias Urbanísticas solo podrán ser tramitadas por los servicios técnicos municipales.*

**TERCERA.-**

*Se propone la modificación de la propuesta de proyecto normativo de nueva ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de Intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU) en el siguiente sentido:*

*Se propone que en el caso de actuaciones urbanísticas cuya superficie construida sea mayor de 500 m<sup>2</sup> en cualquiera de los usos, o con más de 5 viviendas en el caso del uso residencial, la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento no habilitará al interesado para la ocupación o puesta en funcionamiento de la actividad hasta que haya sido expedida la correspondiente acta de conformidad, elaborada obligatoriamente mediante inspección realizada por parte de los servicios técnicos municipales correspondientes. La misma condición será de aplicación en los otros supuestos recogidos en la presente ordenanza.*

*Justificación: La gravedad de los perjuicios derivados de una declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento que no se ajuste al título habilitante que dio lugar a la obra o implantación de actividad en los casos antes expuestos aconseja que se establezcan medidas de control específico para estos casos. En el caso de las viviendas de uso habitual, las consecuencias derivadas de una declaración de primera ocupación incorrecta pueden ser irreversibles o de muy difícil subsanación.*

**CUARTA.-**

*Se propone la modificación de la propuesta de proyecto normativo de nueva ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de Intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU) con el objeto de aclarar el significado del silencio administrativo en los casos sujetos a declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento.*

*Se propone el siguiente texto: “Transcurrido el plazo de un mes sin que se realice visita de comprobación en los supuestos en los que se hubiera solicitado licencia de funcionamiento conforme a la legislación sectorial, serán de aplicación las reglas del silencio administrativo señaladas en la presente ordenanza o, en su defecto, las recogidas en la legislación de procedimiento administrativo común. Todo ello sin perjuicio de la visita de comprobación posterior que realice el Ayuntamiento.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*Justificación: La redacción actual queda sujeta al conocimiento e interpretación de la legislación de procedimiento administrativo común, sin especificar legislación o articulado específico al que remitirse. La redacción dificulta la interpretación de la ordenanza por parte de la ciudadanía, necesitando de asesoramiento específico para su interpretación.*

**QUINTA.-**

*Se propone la modificación de la propuesta de proyecto normativo de nueva ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de Intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU) para que sea obligatoria la solicitud de un informe de viabilidad urbanística previo a la solicitud de licencias urbanísticas para usos y construcciones temporales.*

*Justificación: La autorización de usos provisionales, destino provisional de solares, aun permitiendo la autorización de ciertos usos de carácter público, no debe eximir tanto de la comprobación de la viabilidad urbanística, como de la aplicación de las medidas correctoras necesarias que garanticen que la implantación del uso provisional es compatible con el entorno en el que se sitúa.*

**SEXTA.-**

*Se propone la modificación de la propuesta de proyecto normativo de nueva ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de Intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU) respecto a la inspección urbanística municipal, en el sentido de agilizar la resolución de los expedientes de infracciones urbanísticas, con miles de expedientes de infracciones sin resolver, así como reforzar la inspección de la disciplina e infracciones urbanísticas y aumentar el número de inspectores.*

*Se propone que recoja expresamente de forma clara y contundente que la labor de inspección en materia de disciplina urbanística municipal debe ser una competencia exclusiva de la administración municipal. De forma que no se otorgue en ningún caso a las entidades colaboradoras la competencia de inspección de cualquier tipo de obra, construcción y usos, ejecutados o en curso de ejecución, y las actividades, tanto la función de expedición de certificado de conformidad, así como la comprobación de que las obras o actividad se ajustan al título habilitante.*

*Justificación:*

*La labor de inspección es una potestad de ejercicio inexcusable, dirigida a comprobar que los actos privados o públicos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo, así como cualesquiera otras actividades que supongan utilización de éste, se ajustan a la legalidad aplicable y, en particular, a lo dispuesto en la Ley y, en su virtud, al planeamiento urbanístico. La externalización de esta potestad, otorgando a las entidades colaboradoras la competencia de inspección de cualquier tipo de obra, construcción y uso, ejecutados o en curso de ejecución, y las actividades, supone otorgar al mismo agente, tanto la función de expedición del correspondiente certificado de conformidad, así como la comprobación de que las obras o actividad se ajustan al título habilitante, con el consiguiente conflicto de intereses.*

**SEPTIMA.-**



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*Se propone la modificación de la propuesta de proyecto normativo de nueva ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de Intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU) para precisar que en el caso de bienes patrimoniales protegidos o con protección arquitectónica integral o de cualquier grado, o incluida en el catálogo del patrimonio histórico andaluz, la tramitación urbanística y de la correspondiente licencia sea una competencia exclusiva de la administración municipal. De forma que no se otorgue en ningún caso a las entidades colaboradoras la competencia respecto a bienes patrimoniales protegidos o con protección arquitectónica integral o de cualquier grado, o incluidos en el catálogo del patrimonio histórico andaluz.*

**OCTAVA.-**

*Se propone la modificación de la propuesta de proyecto normativo de nueva ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de Intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU) para que sea obligatoria la solicitud informe de viabilidad urbanística previamente a la solicitud de licencias para actividades temporales.*

*Justificación: La autorización de usos provisionales, aun permitiendo el PGOU la autorización de ciertos usos de carácter público, no debe eximir tanto de la comprobación de la viabilidad urbanística, como de la aplicación de las medidas correctoras necesarias que garanticen que la implantación del uso provisional es compatible con el entorno en el que se sitúa.*

**VOTACIÓN**

La Comisión del Pleno procedió, en primer lugar, a las votaciones de las Enmiendas formuladas por los Grupos Municipales Socialista y Con Málaga y, posteriormente, a la votación de la Propuesta de la Concejala Delegada del Área de Urbanismo, obteniéndose los siguientes resultados:

- **Enmiendas del Grupo Municipal Socialista:** Dictaminadas **desfavorablemente** con los **votos a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los **votos en contra (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).
- **Enmiendas del Grupo Municipal Con Málaga:** Dictaminadas **desfavorablemente** con los **votos a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los **votos en contra (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).
- **Propuesta de la Concejala Delegada del Área de Urbanismo:** Dictaminada **favorablemente** con los **votos a favor (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1) y los **votos en contra (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).



## PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO. - Aprobar inicialmente** la Ordenanza Municipal de tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU).

(se omite el texto de la Ordenanza, el cual se inserta como Anexo al final del presente Dictamen)

**SEGUNDO. - Disponer la apertura del período de información pública y audiencia** a los interesados por el plazo 30 días, para la presentación de reclamaciones o sugerencias.

**TERCERO. - En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional, todo ello en los términos señalados en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.**

## ANEXO

**“ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y DEMÁS MEDIOS DE INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. (OMLU)”**

## PREÁMBULO

Resulta evidente que la tramitación de las licencias urbanísticas no se realiza, en nuestro municipio ni tampoco en la mayoría de municipios andaluces y españoles, con la agilidad que sería exigible.

Por ello, la aprobación del *Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía*, que forma parte del **Plan Andalucía Simplifica**, denominado '**Plan AS**', supone una importante oportunidad para aclarar y agilizar la tramitación de las licencias urbanísticas en los municipios andaluces, acortando de forma sustancial los plazos de tramitación y fomentando la colaboración público-privada a través de los Colegios Profesionales y las Entidades Urbanísticas Certificadoras, en línea con el camino ya emprendido por otras comunidades autónomas.

Sin embargo, con la modificación legislativa aprobada por el Consejo de Gobierno de nuestra Comunidad Autónoma, no se agota el marco normativo necesario para garantizar la buena marcha del sistema. Es necesario completar la legislación autonómica con una Ordenanza Municipal que regule, de forma adaptada a nuestras peculiaridades y capacidades y apurando al máximo las posibilidades que ofrece la nueva normativa, los procedimientos de tramitación de licencias y la fase de comprobación de las declaraciones responsables y comunicaciones previas.

Aunque la **Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás Medios de Intervención en el Uso del Suelo y la Edificación (OMLU)**, es relativamente reciente, puesto que entró en vigor el 11 de junio de 2019 (BOP N°109 de 10/06/2019), lo cierto es que su contenido necesita ser actualizado, ya que se redactó estando vigente la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)* y el *Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDUA)*, normas que no recogían la figura de la declaración responsable y que sometían todas las actuaciones a licencia urbanísticas.

Con este panorama normativo, únicamente podíamos “agarrarnos” a la **Directiva de Servicios Europea** y a la **Ley 39/2015**, cuyo **artículo 69** ya regulaba las declaraciones responsables y comunicaciones, para aplicarla a los poquísimos supuestos que la **LOUA**, en su **artículo 169**, no sometía a licencia urbanística. Estos supuestos eran exclusivamente, entendiéndolo a “sensu contrario” el **apartado 1.e) de la LOUA**: “Las obras de modificación o reforma, cuando **NO** afectasen a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior de las edificaciones”. Fue el **RDUA** el que dio legitimidad a los municipios, en su **artículo 18**, al habilitar a los Ayuntamientos para que regulasen mediante Ordenanza Municipal las actuaciones que, por



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, así como para poder detallar los documentos exigidos según el tipo de actuación de que se trate.

Pero la verdad es que, la normativa urbanística vigente en el momento en que elaboramos y aprobamos la **OMLU**, dejaba poco margen de maniobra para poder sujetar actuaciones urbanísticas a declaración responsable o comunicación.

Fue después de la publicación de nuestra Ordenanza cuando se modificó la **LOUA** al introducirse el **artículo 169.bis** donde ya sí recogía más supuestos que podían someterse a declaración responsable y comunicación. Por eso, casi desde su entrada en vigor, uno de los principales objetivos de la **OMLU**, que era dejar claro al ciudadano qué actuaciones urbanísticas están sometidas a licencias y cuáles a declaración responsable o comunicación, quedó obsoleto.

Para paliar esta situación, en estos años, el Servicio de Licencias de la GMU ha elaborado y publicado en la web municipal formularios normalizados que sí recogían los cambios normativos. Con el objetivo de ayudar a la ciudadanía, estos formularios, además de enumerar qué actos están sujetos a licencia urbanística y cuáles a declaración responsable o comunicación, también detallan los documentos que deben acompañar a cada tipo de actuación urbanística que se pretenda, en función del alcance de la obra o actuación, de la ubicación del inmueble y de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Al mismo tiempo, se ha ido implantado paulatinamente la tramitación electrónica en los distintos procedimientos (<https://urbanismo.malaga.eu/tramites/obras/>) que no es un mero registro de entrada electrónico, sino que está implementado con un Asistente Virtual que va guiando al ciudadano que realiza la presentación a través de la Sede Electrónica municipal, para que sepa si ha elegido el formulario correcto y para que vaya incorporando los documentos necesarios según la actuación que quiera realizar. Y junto al justificante de presentación queda detallado, además de los documentos presentados, lo que es más importante, cuáles son los documentos que faltan por aportar. De manera que, desde el momento de presentar su solicitud de licencia urbanística o el formulario de declaración responsable será conocedor de si lo aportado es suficiente o si debe adjuntar algún documento más para poder tener el título habilitante para la obra o actuación urbanística que desea hacer.

Pero lo cierto es que, mientras que los formularios normalizados y la tramitación electrónica siguen los avances normativos, la **OMLU** ha quedado obsoleta, lo cual crea un grave desconcierto e inseguridad a la ciudadanía.

Tras la entrada en vigor de *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)* y del *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA)*, el Servicio de licencias de la GMU consideró más ágil adaptar primero los formularios y la tramitación electrónica a estos cambios normativos y, ahora que ya tenemos cierta "rodaje", actualizar nuestra Ordenanza.

Además, la publicación del *Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía*, ha sido el impulso final que nos ha llevado a iniciar la tan necesaria modificación de la **OMLU**, aunque debido a los numerosos cambios que se van a introducir, es más bien una ordenanza nueva.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Los principales objetivos a conseguir con este nuevo texto normativo, son:

1. Avanzar en el proceso de modificaciones normativas que se inició con la **Directiva de Servicios Europea**, que fue lo que motivó en su día la aprobación de la **OMLU**, y que se ha ido desarrollando y extendido, posteriormente, tanto a nivel estatal como autonómico.

El nuevo texto de la **OMLU** debe ser coherente con el ordenamiento jurídico europeo, estatal y autonómico vigente, y en cumplimiento de los principios de buena regulación que debe regir toda actividad normativa, según lo dispuesto en el **artículo 129.4** de la Ley 39/2015, *tenemos que conseguir que la OMLU vuelva a ser el marco jurídico de referencia de la regulación municipal de las licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones, devolviendo la seguridad jurídica que los ciudadanos merecen.*

Por ello, es necesario articular mecanismos adecuados y suficientes, aprovechando la experiencia acumulada y las mejoras realizadas con la tramitación electrónica, para eliminar los obstáculos e inseguridades que ocasionaba tener en vigor una Ordenanza no adaptada a los recientes cambios normativos.

2. Es primordial ofrecer un único marco jurídico en el que se conjugue de forma clara y eficaz el principio de simplificación administrativa que beneficie el desarrollo de la economía de nuestra ciudad y de las nuevas tecnologías y donde se garantice el acceso a las fuentes de energía renovable y de autoconsumo sin menoscabar el respeto a la normativa urbanística y a la protección del patrimonio histórico artístico, del medio ambiente y demás bienes jurídicos a proteger.
3. Actualizar y definir de la manera más clara y precisa posible qué actuaciones urbanísticas están sujetas a licencia, cuáles pueden realizarse con la presentación de una declaración responsable o comunicación y confirmar cuáles son los actos no sujetos a ninguno de estos controles municipales.
4. Eliminar la distinción que hacía la **OMLU** entre tres tipos de licencias de obras (LT1, LT2 y LT3) y configurar un ámbito procedimental donde sólo exista un tipo de licencia, junto con las declaraciones responsables, las comunicaciones y los certificados de situación asimilada en su régimen a licencia urbanística (SALU), clarificando la documentación, informes y autorizaciones sectoriales y de otras áreas municipales necesarias en cada caso y el momento en el que deben ser presentadas.
5. Facilitar la regularización de edificaciones antiguas que quedan asimiladas en su régimen a licencia urbanística (SALU). El procedimiento y los supuestos que pueden acogerse a este reconocimiento de SALU, que no supondrá la legalización de obras posteriores realizadas sin título habilitante, son desarrollados en la nueva OMLU y los propietarios que soliciten su certificado podrán:
  - a) Inscribir en el registro de la propiedad un inmueble con el régimen de una edificación legal que podrá extenderse a la parcela en la que se asienta siempre que pueda acreditar que, desde la fecha de terminación de la edificación, la parcela tiene una determinada superficie claramente delimitada.
  - b) Reconocer que el edificio, en dicha fecha, ya contaba con una determinada distribución, al objeto de autorizar su división horizontal.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

- c) Realizar la contratación definitiva de los suministros.
  - d) Reconocer que una parcela no edificada y en suelo urbano, ya se encontraba segregada de su finca matriz en una determinada fecha.
6. Mantener el control urbanístico previo a través de la licencia, únicamente, para aquellos supuestos tasados en los que se pone de manifiesto una razón imperiosa de interés general que lo haga necesario y proporcionado. No obstante, para agilizar el inicio de las obras esta Ordenanza permitirá sustituir el documento expeditivo de la licencia por una comunicación en aquellas licencias cuya eficacia quedó condicionada a determinadas condiciones, cuando su cumplimiento dependa exclusivamente del interesado.
7. Ampliar los actos sujetos a declaración responsable a todos los supuestos que legalmente sea posible, ya que esta es la figura que consigue mayor agilidad y que ayuda a potenciar más la economía, dejando claro que el municipio premiará la legalidad de la edificación existente con la celeridad que da la figura de la declaración responsable, pero sin olvidar la responsabilidad que se exigirá a los agentes intervinientes y que será comprobada ex post.
8. Incorporar mejoras en el régimen jurídico de las declaraciones responsables a efectos de agilizar y reforzar los mecanismos de control de la Administración y ofrecer mayor seguridad jurídica en la protección de los intereses jurídicos afectados por las actuaciones urbanísticas de los particulares. Se plantean aspectos tales como:
- a) Acotar de forma clara la diferencia entre la comprobación forma (presentación completa de los documentos exigibles o si la actuación está incluida entre las que deben ser objeto de declaración responsable) y la comprobación material (la conformidad de la actuación con la normativa urbanística y sectorial aplicable).
- En relación con la comprobación material se plantea, para determinadas actuaciones, la posibilidad de regular un sistema de visita de inspección preceptiva.
- b) Calificar la omisión de la documentación obligatoria de la declaración responsable como incumplimiento esencial, estableciéndose la posibilidad de impedir la presentación en el registro municipal de aquellas declaraciones responsables que no acompañen la documentación completa.
9. Regular cómo deben tramitarse las modificaciones que sea necesario realizar durante la ejecución de una obra con título habilitante, para dejar claro cuando exige tramitar una licencia urbanística o si puede estar simplemente sujeta a la presentación de una declaración responsable.
10. Incorporar las oportunidades que, en relación a la colaboración público-privada, ofrece el recién aprobado Decreto-Ley 3/2024, desarrollando e implementando los Protocolos/Convenios firmados por nuestro Ayuntamiento con los Colegios Profesionales y detallando el alcance de las funciones que podrán tener dichos Colegios así como las Entidades Urbanísticas Certificadoras para agilizar los trámites administrativos, con el objetivo de mejorar la calidad del servicio público para impulsar al máximo la actividad económica de nuestra ciudad.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

La colaboración público-privada, en ningún caso será obligatoria, sólo se realizará cuando el interesado voluntariamente solicite la gestión cualificada de una Entidad Colaboradora (Colegios Profesionales o Entidades Urbanísticas Certificadoras).

Las Entidades Colaboradoras podrán realizar tres tipos de certificados que acompañarán a la solicitud de licencia o a la presentación de una declaración responsable o comunicación:

- a) El Certificado de verificación documental (CVD) que complementa la fase de presentación.
- b) El Certificado de cumplimiento urbanístico (CCU) que constata el cumplimiento de la normativa exigida para tener un título habilitante, en la fase de ejecución de una determinada actuación urbanística.
- c) El certificado de adecuación al título habilitante (CAT) que confirma, en la fase de ocupación y utilización, que lo ejecutado se ajusta al título habilitante y que su destino es conforme con la normativa.

Tanto el CCU como el CAT tendrán efectos equiparables al informe técnico municipal, aunque en caso de disconformidad prevalecerá siempre el informe municipal sobre ambos certificados.

Para que la colaboración público-privada sea un recurso efectivo la OMLU recoge una serie de medidas:

- a) Regular los supuestos en los que las entidades colaboradoras podrán actuar, así como las tareas que podrán desempeñar.
- b) Establecer sistemas de control y seguimiento de estos entes colaboradores a fin de garantizar la eficiencia, la calidad del sistema y su adecuado funcionamiento, fiscalizando la corrección o incorrección de sus actuaciones, desde el punto de vista técnico, adoptando en consecuencia las medidas correctoras y sancionadoras oportunas en caso de que sean necesarias.

11. No obstante, para que estas medidas sean una realidad, la GMU debe seguir trabajando para:

- a) Potenciar la información y el asesoramiento urbanístico a efectos de ofrecer al ciudadano, en general, y a las entidades colaboradoras, en particular, una orientación técnica y jurídica profesional y personalizada de los requisitos y condiciones exigibles a las actuaciones urbanísticas que pretendan desarrollar, facilitando el cumplimiento de un marco jurídico excesivamente amplio y complejo y favoreciendo la seguridad jurídica y eficacia del sistema de verificación urbanística municipal.
- b) Digitalizar todo el planeamiento, recopilar y publicar instrucciones y criterios de interpretación de la normativa técnica y jurídica, que faciliten la información y el trabajo a las entidades colaboradoras y a la ciudadanía en general, así como al técnico municipal, haciendo más accesible y clara toda la normativa necesaria para redactar e informar un proyecto.
- c) Seguir avanzando en las oportunidades que ofrece la administración electrónica en materia de simplificación de procedimientos y agilización de trámites, plasmando en la Ordenanza la realidad electrónica que ya tenemos implantada y dejando la puerta abierta para futuros cambios y mejoras.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

En la presente Ordenanza se introduce paulatinamente el uso de modelos digitales, ampliando el principio de Colaboración público-privada, a través de un entorno colaborativo partiendo de la centralización de toda la información territorial y urbana en recursos corporativos. Esto, unido a la parametrización de todos los elementos arquitectónicos y urbanos, hace posible optimizar gran parte de los procedimientos administrativos relacionados con la edificación consiguiendo numerosos beneficios, como son el lograr la aplicación de unicidad del dato, la mejora de la eficacia y eficiencia de los procesos administrativos, la incrementación de la transparencia o el aumento en la calidad de los proyectos arquitectónicos.

Los procesos de supervisión de proyectos arquitectónicos para la obtención de licencias urbanísticas se han llevado a cabo tradicionalmente utilizando medios manuales, analizando la planimetría y documentación adicional del proyecto en formato papel. En los últimos tiempos, gracias a la implementación del expediente administrativo electrónico, la documentación de los proyectos, por parte de los interesados se realiza a través del Asistente Virtual de Licencias (AVIL). Por lo tanto, la documentación tiene formato digital, pero en 2D, obteniendo la información de fuentes independientes (memoria, planos, etc.). Sin embargo, la comprobación de la normativa urbanística y la legislación sectorial se sigue realizando a través de medios manuales.

El siguiente paso consistirá en recibir, como parte de la documentación, un modelo 3D en formato abierto, que contenga toda la información necesaria para el chequeo de la normativa urbanística. Y que, este modelo 3D se pueda comprobar a través de una herramienta tecnológica digital que contenga los parámetros urbanísticos necesarios.

El Ayuntamiento de Málaga se suma al grupo de ciudades que lideran el proceso innovador de digitalización del sistema de licencias, como Helsinki, Rotterdam, Vantaa, Madrid, Tallinn o Viena.

De las buenas prácticas realizadas por estos municipios se observan las múltiples ventajas que aporta el uso de esta metodología en la concesión de licencias urbanística, mayor eficacia y reducción de tiempos y esfuerzos, ahorro de costes, mejora en la experiencia del usuario, verificación automática de la conformidad, mayor conocimiento de los proyectos, etc.

- d) Por otro lado, estamos ante un nuevo reto como sociedad, la integración de la Inteligencia Artificial (IA) en nuestro día a día, siendo un paso significativo hacia la modernización y la optimización de los procesos administrativos de concesión de licencias urbanísticas y el procedimiento de comprobación, control e información, en el ámbito urbano.

Esta iniciativa se fundamenta en la necesidad de mejorar la eficiencia, la transparencia y la calidad de los servicios públicos, al tiempo que se facilita la gestión y el desarrollo urbanístico de manera sostenible.

La introducción de la IA en este ámbito implica la implementación de sistemas inteligentes capaces de analizar grandes volúmenes de datos, interpretar normativas y realizar evaluaciones con rapidez y precisión. Estos sistemas pueden automatizar tareas repetitivas y complejas, como la revisión de documentos, la verificación del



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

cumplimiento normativo y la emisión de dictámenes, reduciendo así los tiempos de espera y minimizando el riesgo de errores humanos.

Además, la IA permite generar modelos predictivos y analíticos que pueden ayudar a anticipar posibles conflictos o problemas en los proyectos urbanísticos, facilitando la toma de decisiones informadas y la gestión proactiva de los recursos. Asimismo, la transparencia y la trazabilidad de los procesos se ven fortalecidas mediante la disponibilidad de registros y datos actualizados en tiempo real, lo que contribuye a generar confianza tanto en los ciudadanos como en los agentes del sector.

En definitiva, la introducción de la IA en la concesión de licencias urbanísticas y declaraciones responsables representa una oportunidad para impulsar la innovación y la eficacia en la gestión urbana, promoviendo un desarrollo urbano más ágil, inteligente y sostenible. Esta medida se alinea con los objetivos de modernización administrativa y mejora del servicio público, contribuyendo a crear ciudades más eficientes, inclusivas y preparadas para afrontar los desafíos del siglo XXI.

Las cuestiones que se pretenden resolver y mejorar requieren de una respuesta normativa inmediata por parte del Ayuntamiento de Málaga, habida cuenta de que lo contrario supondría mantener la vigencia de una Ordenanza que ha devenido obsoleta.

No existe alternativa, regulatorio o no regulatoria, diferente a la que se propone, que permita resolver la problemática actual. La alternativa de no modificar el marco regulatorio en la materia y mantener el vigente no es aceptable pues:

- Las posibles soluciones alternativas que hasta la fecha se han estado haciendo sin modificar la **OMLU**, tales como, normalización de formularios, instancias, actualización de la documentación a presentar, publicidad de criterios de interpretación en el portal web, directrices internas para simplificar trámites, etc., son necesarias para mejorar el servicio que se presta al ciudadano, pero no suficientes, y seguirían estando en clara contradicción si mantenemos la actual redacción de la Ordenanza, lo cual iría totalmente en contra del principio de seguridad jurídica.
- Supondría renunciar a incorporar las posibilidades que permite el nuevo **Decreto-ley 3/2024**, que establece nuevos mecanismos de asesoramiento, colaboración y agilización de trámites para dar adecuada respuesta a las demandas y necesidades de los ciudadanos, lo cual redundaría negativamente en la actividad económica de nuestro municipio.

En consecuencia, queda justificado que se requiere de un nuevo texto para la **OMLU** por una razón de interés general, de manera que, esta administración está actuando en base a los principios de necesidad y de eficacia previstos en el **artículo 129 apartados 2 y 6 de la Ley 39/2015**.

La nueva Ordenanza se estructura en cinco títulos y consta de 69 artículos, 6 disposiciones adicionales, 1 transitoria, 1 derogatoria, 1 final y 4 anexos

- **El Título Primero – Disposiciones generales** – Regula el objeto, ámbito de aplicación, normativa, órganos competentes, derechos y deberes de los interesados y su representación. También introduce la colaboración público privada y detalla los requisitos formales y el contenido de los formularios, proyectos y demás documentación técnica.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Además, en su artículo 3 recoge una serie de definiciones al objeto de clarificar el contenido de la Ordenanza.

- **El Título Segundo – Informaciones urbanísticas, declaraciones de imposibilidad física de accesibilidad y reconocimiento de la situación de asimilado a licencia urbanística (SALU)** – Regula la tipología y el régimen jurídico de estos procedimientos.
- **El Título Tercero – Régimen Jurídico de los medios de intervención** – Indica cuál es el título habilitante que corresponde a cada actuación urbanística, en función de la clase de suelo y del régimen jurídico de la edificación objeto de la actuación, enumerándose, de manera exhaustiva, qué actos están sujetos a licencia, declaración responsable o comunicación, así como los supuestos que no requieren de título habilitante alguno. También se describen las diferentes actuaciones urbanísticas. A continuación, se recoge el concepto y las disposiciones generales de las licencias urbanísticas y de las declaraciones responsables y se detalla, tanto el procedimiento para el otorgamiento de las licencias, como el de comprobación de las declaraciones responsables y comunicaciones.
- **El Título Cuarto – Colaboración público-privada** – Regula el marco normativo para la colaboración público-privada en el ámbito urbanístico, en consonancia con la legislación vigente y las disposiciones específicas de esta Ordenanza. Este modelo de colaboración busca agilizar los procedimientos administrativos y garantizar el cumplimiento normativo mediante la intervención de entidades urbanísticas certificadoras (EUCAS) y Colegios Profesionales, quienes, debidamente registrados, emitirán certificados clave para la tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables.

Las entidades colaboradoras podrán participar en diversas actuaciones urbanísticas, con ciertas limitaciones, asegurando que los procedimientos cumplan con los requisitos legales en cada etapa del proceso, desde la verificación documental inicial hasta la adecuación al título habilitante. Dichos certificados estarán sujetos a estrictos controles formales, subsanación de deficiencias y obtención de autorizaciones sectoriales, con el fin de garantizar la calidad técnica y jurídica de las actuaciones.

La emisión de los certificados por parte de las entidades colaboradoras, aunque puede equipararse en ciertos casos a los informes técnicos municipales, será supervisada por los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento, que mantienen la potestad de revocar cualquier certificado en caso de incumplimiento normativo. Con ello, se asegura una adecuada coordinación entre las entidades colaboradoras y la administración municipal, garantizando la legalidad, transparencia y responsabilidad en el desarrollo urbano.

- **El Título Quinto – Régimen Disciplinario** – Se limita a derivar esta materia a la legislación urbanística andaluza.

En cuanto a las disposiciones adicionales, la **disposición adicional primera**, recoge la obligación de la GMU de mantener permanentemente actualizados en la Sede Electrónica del Ayuntamiento los formularios normalizados, así como la descripción detallada de la documentación jurídico-administrativa y técnica necesaria para la tramitación de los respectivos procedimientos. La **disposición adicional segunda** señala que el Pleno del Ayuntamiento, mediante acuerdo, habilitará los sectores en los que el certificado de cumplimiento urbanístico (CCU) o el certificado de adecuación al título habilitante (CAT) puede ser equiparable al informe técnico municipal. La **disposición adicional tercera** recoge el compromiso de la GMU de

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

proporcionar asistencia técnica y establecer canales de comunicación con las entidades colaboradoras que hagan posible su correcta participación en el proceso de otorgamiento de licencias y para la presentación y comprobación de las declaraciones responsables. La **disposición adicional cuarta** indica que la GMU desarrollará un Plan de Actuación por etapas al objeto de implantar un modelo de trabajo basado en metodología digital para comprobar la adecuación de los parámetros urbanísticos del proyecto a la normativa vigente, así como el contenido mínimo que debe incluir la herramienta digital. La **disposición adicional quinta** destaca la apuesta de la GMU por la promoción de la inteligencia artificial en el procedimiento de licencias urbanísticas y para las declaraciones responsables, estableciendo programas de formación destinados al personal de la GMU con el objetivo de familiarizarlos con las herramientas de inteligencia artificial y promover su uso efectivo. Para terminar, la **disposición adicional sexta** se refiere al lenguaje no sexista en la ordenanza.

La ordenanza también cuenta con una **disposición transitoria única** para los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenanza, una **disposición derogatoria única** en la que queda derogada la Ordenanza Municipal Reguladora de la Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación, publicada en el BOP de Málaga el 10 de junio de 2019, y una **disposición final** señalando el momento de su entrada en vigor.

Por último, esta Ordenanza consta de 4 anexos donde, de manera detallada, se establece: En el **Anexo I**, la clasificación de las licencias y declaraciones responsables, en función del tipo de actuación, las características del inmueble y su ubicación. En el **Anexo II**, la documentación necesaria para los distintos medios de intervención, en el uso del suelo y la edificación. En el **Anexo III**, la tabla de correspondencia de la Ordenanza con la legislación estatal y autonómica y en el **Anexo IV**, un glosario de términos.

**TÍTULO PRIMERO. - Disposiciones Generales.****Artículo 1.- OBJETO.**

La presente Ordenanza tiene por objeto regular, en el ámbito urbanístico de competencia del Ayuntamiento de Málaga, los agentes intervinientes y la tramitación de los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas, el régimen jurídico de las declaraciones responsables y comunicaciones, así como los procedimientos de solicitudes de información urbanística, declaración de imposibilidad física de accesibilidad y para el reconocimiento de la situación de asimiladas en su régimen a licencia urbanística, tanto de obras como de ocupación o utilización, de aquellas edificaciones terminadas así como de la parcela donde se sitúan.

**Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

1.- Esta Ordenanza será de aplicación a todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluido el subsuelo y el vuelo del término municipal de Málaga, sometidos a la obtención de licencia urbanística, al reconocimiento de la situación de asimilado en su régimen a licencia urbanística y a la presentación de declaración responsable o comunicación ante la GMU, cuyo régimen de intervención y control urbanístico no se encuentre regulado por otra Ordenanza Municipal específica.

2.- En todo caso, se regularán por sus respectivas Ordenanzas Municipales:



- a. Las obras y servicios en la vía pública.
- b. Las actividades e instalaciones publicitarias.
- c. La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.

### Artículo 3.- DEFINICIONES.

1.- **Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU)** tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

a. En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior. **(Suelo Urbano ATU)**

b. En suelo rústico común la realización de las actuaciones de nueva urbanización. **(Suelo Rústico ATU).**

2.- **Actuación urbanística:** tienen por objeto, sin necesidad de tramitar previamente instrumentos de ordenación y/o ejecución urbanística, la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales, mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación.

A los efectos de la presente Ordenanza, se consideran actuaciones urbanísticas la realización conjunta o separada de actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación previstos en la normativa urbanística.

Las referencias que la presente Ordenanza realice a las actuaciones se entenderán realizadas a las actuaciones urbanísticas.

3.- **Normativa urbanística:** regulación que se incluye en la legislación territorial y urbanística, en la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico, así como en la legislación sectorial a la que esta se remita.

4.- **Título habilitante:** licencia urbanística o reconocimiento de la situación de asimilado a licencia, así como la declaración responsable, comunicación, orden de ejecución o medida cautelar que faculta para la ejecución o legalización de una actuación urbanística.

5.- **Comprobación, inspección y control:** función de evaluación, verificación y constatación del cumplimiento de la normativa urbanística en las actuaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de aplicación de la ordenanza.

6.- **Entidad Urbanística Certificadora (EUCA):** entidad privada de carácter técnico, con personalidad jurídica propia, acreditada y autorizada para el desempeño de funciones de verificación, inspección y control de actuaciones urbanísticas y que actúa bajo su propia responsabilidad. Las EUCAS deberán:

- a. Estar acreditadas y obtener la autorización administrativa del Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

b. Actuar con imparcialidad, confidencialidad y responsabilidad, con el fin de garantizar su independencia en el ejercicio de las funciones encomendadas.

Las entidades certificadoras en ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación sustituye ni excluye la función de verificación, control e inspección propia de los servicios técnicos municipales.

Las referencias que la Ordenanza realice a la EUCA se entenderán realizadas a las Entidades Urbanísticas Certificadoras.

7.- **Entidad colaboradora:** A los efectos de la presente Ordenanza, se denomina entidad colaboradora, tanto a la EUCA como a los Colegios profesionales.

8.- **Certificado verificación documental (CVD)** documento expedido por una entidad colaboradora, solicitado voluntariamente por el interesado, en relación a la actuación urbanística que se pretende, que acompañará a la solicitud de licencia, para:

a. Verificar la idoneidad del medio de intervención elegido.

b. Acreditar que se aporta toda la documentación exigida por la normativa y que los requisitos formales y el contenido son correctos conforme se establece en el anexo II de la presente Ordenanza, incluidos los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos en fase de presentación.

9.- **Certificado cumplimiento urbanístico (CCU)** documento expedido por una EUCA o por un Colegio Profesional inscrito en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía, solicitado voluntariamente por el interesado, en relación a la actuación urbanística que se pretende, que acompañará a la solicitud de licencia o a la presentación de una declaración responsable o comunicación, para:

a. Verificar la idoneidad del medio de intervención elegido.

b. Acreditar que se aporta toda la documentación exigida por la normativa y que los requisitos formales y el contenido son correctos conforme se establece en el anexo II de la presente Ordenanza, incluidos los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos en fase de ejecución de la actuación urbanística.

c. Certificar el cumplimiento y adecuación a la normativa para realizar dicha actuación.

d. Tendrá efectos equiparables al informe técnico municipal, aunque en caso de disconformidad prevalecerá siempre el informe municipal sobre el CCU.

10.- **Certificado de adecuación al título habilitante (CAT)** documento expedido por una EUCA o por un Colegio Profesional inscrito en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía, solicitado voluntariamente por el interesado, en relación a la actuación urbanística de ocupación o utilización que se pretende, que acompañará a la presentación de una declaración responsable o solicitud de licencia, en su caso, para:

a. Verificar la idoneidad del medio de intervención elegido.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

b. Acreditar que se aporta toda la documentación exigida por la normativa y que los requisitos formales y el contenido son correctos, incluidos los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos en fase de ocupación o utilización.

c. Certificar la adecuación al título habilitante de la actuación urbanística realizada y que su destino es conforme con la normativa.

d. Tendrá efectos equiparables al informe técnico municipal, aunque en caso de disconformidad prevalecerá siempre el informe municipal sobre el CAT.

11.- **Instalación:** Conjunto de redes, equipos, elementos y componentes dirigidos a ayudar a complementar un servicio, uso o actividad, o a cumplir las funciones para las que los edificios han sido diseñados. Permiten el suministro y distribución (agua, energía, alumbrado, gases o riego), la evacuación (drenaje, aguas fecales, gases, humos, malos olores o gestión residuos industriales, agrícolas o ganaderos), la comunicación (telecomunicaciones o movilidad mecánica: ascensores, rampas, escaleras o elevadores), la protección o seguridad (contraincendios, alarmas o pararrayos) o la mejora de la eficiencia energética (placas fotovoltaicas, aerotermia o similares).

12.- **Finca:** Unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

13.- **Parcela:** Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente. La unidad de parcela puede no coincidir con la unidad de propiedad. En las Ordenanza de Zona del Plan General o en los Planes Parciales o Especiales se establece cual es la parcela mínima o bien los parámetros de la parcela mínima, siendo obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar, salvo en los casos excepcionados por el planeamiento. La parcela mínima es indivisible.

14.- **Solar:** Parcela que por concurrir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en la normativa urbanística es apta para ser edificada de forma inmediata, previo señalamiento de alineaciones y rasantes. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

a. Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.

b. Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

c. Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

15.- **Edificación:** Todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

16.- **Edificación conforme con la normativa urbanística:** Instalaciones, construcciones, obras y edificaciones, así como los usos y actividades existentes, que en el momento de ser examinadas cumplen con la normativa urbanística vigente.

17.- **Edificación en situación legal de fuera de ordenación:** Instalaciones, construcciones, obras y edificaciones, así como los usos y actividades existentes, erigidas legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento vigente, que resulten disconformes con la nueva ordenación.

De acuerdo con el PGOU/11 y en función del grado de disconformidad, la edificación puede quedar en dos situaciones:

a. **Fuera de ordenación:** Son las recogidas en el artículo 15.4.3. del PGOU/11 con los efectos detallados en su artículo 15.4.5.

b. **Fuera de ordenanzas:** Son las recogidas en el artículo 15.4.6. del PGOU/11 con las consecuencias detalladas en su artículo 15.4.7.

18.- **Situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO):** Es la situación que se reconoce a aquellas obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, realizadas con infracción de la normativa urbanística, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

El reconocimiento de esta situación corresponde al Ayuntamiento mediante resolución administrativa dictada tras la tramitación del correspondiente procedimiento. Dicho reconocimiento no elimina que el régimen jurídico aplicable sea el de una edificación irregular.

19.- **Situación de asimilado a licencia urbanística (SALU):** Es la situación que se reconoce a aquellas obras, instalaciones, construcciones, edificaciones y parcelas, que cumplan los requisitos detallados en el artículo 15 de la presente Ordenanza.

El reconocimiento de esta situación corresponde al Ayuntamiento mediante resolución administrativa dictada tras la tramitación del correspondiente procedimiento. Dicho reconocimiento determina que el régimen jurídico aplicable sea el de una edificación regular, con título habilitante o licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización.

20.- **Edificación preexistente:** Edificación que cuenta con cubierta y muros perimetrales, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad y aunque requiera de la realización de actuaciones materiales de rehabilitación, para servir al uso que tuvo en su momento.

21.- **Edificación terminada:**

a. En obras amparadas por licencia o declaración responsable de obras, son aquellas edificaciones que cuentan con licencia de ocupación/utilización o en las que se ha presentado una declaración responsable de ocupación/utilización acompañada, entre otros documentos, del certificado final de obras.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

b. En obras no amparadas en ningún título habilitante, son aquellas edificaciones que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

En este supuesto b., para que se considere terminada una edificación, como mínimo, se debe acreditar que posee o puede llegar a alcanzar, con obras puntuales o de escasa entidad:

i. Las condiciones de seguridad estructural necesarias sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

ii. Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.

iii. Un sistema de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

iv. Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

c. Para acreditar que la **edificación terminada está destinada a uso residencial**, además, deberán cumplir las siguientes exigencias:

i. La edificación deberá incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

ii. Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

d. Las edificaciones terminadas pueden encontrarse en alguna de las siguientes situaciones que determinan su **régimen jurídico**:

i. **Edificación regular:** Edificación terminada que dispone del preceptivo título habilitante para su ocupación o utilización o de un Certificado o reconocimiento municipal de situación de asimilada en su régimen a licencia urbanística (SALU).

Una edificación regular puede ser conforme con la normativa urbanística o encontrarse en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, pero no en situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO).

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

ii. **Edificación irregular:** Edificación terminada realizada con infracción de la normativa urbanística, por no disponer del preceptivo título habilitante o por contravenir sus condiciones. Seguirá siendo una edificación irregular, aunque obtenga el certificado de situación de asimilado en su régimen a una edificación fuera de ordenación (SAFO) y/o se inscriba en el Registro de la Propiedad utilizando el procedimiento del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU).

iii. **Edificación existente:** A los efectos de la presente Ordenanza, es una edificación terminada y regular que debe ser conforme con la normativa urbanística o encontrarse en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, pudiendo estar en una de estas situaciones:

1) Disponer del preceptivo título habilitante para su ocupación o utilización o de un certificado de situación de asimilada en su régimen a licencia urbanística (SALU).

2) Estar inscrita en el registro de la propiedad, con sus actuales características, cuando se acredite ante la administración municipal que no ha sido inscrita mediante un certificado de situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO) ni por el procedimiento del artículo 28.4 del TRLRDU y se justifique técnica y documentalmete que cumple todos los requisitos necesarios para obtener un certificado o reconocimiento municipal de situación de asimilada en su régimen a licencia urbanística (SALU).

**22.- Obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica:** aquellas actuaciones en una edificación terminada y apta para su uso que, sin requerir proyecto técnico, van dirigidas a garantizar o mejorar las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, salubridad u ornato, sin modificar la distribución interior, diseño exterior o sus características arquitectónicas ni incrementar su ocupación, volumen, edificabilidad ni alterar su uso, número de viviendas o elementos privativos del edificio ni sus zonas comunes.

#### Artículo 4.- NORMATIVA.

1.- El régimen aplicable a los procedimientos de licencias, presentación de las declaraciones responsables y comunicaciones, así como a los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado en su régimen a licencia urbanística, información urbanística y declaración de imposibilidad física de accesibilidad se ajustarán a lo dispuesto en la presente Ordenanza, conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, así como en la Legislación Urbanística y Sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2.- Los distintos procedimientos de la presente Ordenanza deben tramitarse a la luz de los términos y definiciones recogidas en el artículo 3.

#### Artículo 5.- ÓRGANOS COMPETENTES.

1.- El otorgamiento de las licencias urbanísticas y la aprobación, en su caso, de las informaciones urbanísticas, así como las declaraciones de imposibilidad física de accesibilidad y el reconocimiento de la situación de asimilado en su régimen a licencia urbanística corresponden al órgano que se determine en los Estatutos de la GMU.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

2.- Asimismo, la resolución de los actos de comprobación, control e inspección de las declaraciones responsables y comunicaciones, corresponden al órgano que se determine en los Estatutos de la GMU.

Artículo 6.- SUJETOS OBLIGADOS.

Todas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, están sujetas al deber previo de obtener licencia o, en su caso, a la presentación de declaración responsable o comunicación, para la realización de cualquier acto de edificación y/o de uso del suelo, incluido el vuelo y el subsuelo, salvo para los actos no sujetos a medios de intervención, recogidos en el artículo 19 de la presente Ordenanza.

Artículo 7.- DERECHOS DE LOS INTERESADOS.

Los interesados en los trámites y procedimientos regulados en la presente Ordenanza tendrán reconocidos, además de los derechos establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

1.- A la tramitación del procedimiento, obteniendo, en su caso, un pronunciamiento expreso de la GMU dentro del plazo máximo regulado en la presente Ordenanza o normativa urbanística aplicable.

2.- A subsanar las deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de licencia, informaciones urbanísticas, declaraciones de imposibilidad física, reconocimientos de situación de asimilado en su régimen a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación.

3.- A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que los interesados se propongan realizar.

4.- A utilizar medios informáticos, electrónicos o telemáticos, en la tramitación de los procedimientos.

5.- A no presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales, sin perjuicio de la obligación de identificar el expediente o procedimiento en el que se encuentran incluidos los mismos.

6.- A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento.

7.- Obtener copia de los documentos contenidos en los procedimientos previo abono de la tasa que corresponda.

8.- A solicitar voluntariamente la intervención de una entidad colaboradora en la fase de presentación de las declaraciones responsables, o solicitudes de licencia, sin que de ello pueda derivarse tratamiento diferenciado alguno por parte del Ayuntamiento.



## Artículo 8.- DEBERES DE LOS INTERESADOS.

Los interesados tendrán, además de los establecidos con carácter general en otras normas, el deber de:

1.- Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente Ordenanza.

2.- Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndose por desistido en el procedimiento en caso contrario.

3.- Estar en posesión de toda aquella documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en la declaración responsable, desde el momento de su formulación y durante el tiempo inherente a su ejercicio, o el tiempo de ejecución de las obras o actuación urbanística, y mientras no haya transcurrido el plazo establecido en la normativa, para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

4.- Poner a disposición de la GMU la documentación indicada en el apartado anterior, en el momento de presentar la declaración responsable, salvo aquellos documentos que, en la presente Ordenanza o en los formularios normalizados publicados en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Málaga, se especifique que no es necesaria su presentación.

5.- Disponer, en el lugar donde se realizan las obras o actuación urbanística, del documento expeditivo de la licencia, de la comunicación recogida en el artículo 18.8 o 18.9, el documento acreditativo de haber presentado la declaración responsable o cualquier otra comunicación necesaria, mientras duren dichas obras o actuación urbanística, para poder ser exhibida a requerimiento de la autoridad municipal.

6.- Ubicar en lugar visible el panel/cartel informativo de obras según modelo normalizado, en todo tipo de obras, y antes del inicio de las mismas, incluso en los supuestos recogidos en el artículo 19, debiendo mantener actualizados los datos del citado panel cuando por motivo de transmisión, prórrogas o similares, éstos puedan verse alterados.

7.- Ejecutar las obras en los plazos establecidos en la licencia o conforme al plazo de vigencia establecido en la declaración responsable o comunicación.

8.- Reparar los desperfectos que, como consecuencia de la realización de obras o instalaciones, se originen en la vía pública y demás espacios colindantes, conforme a las directrices que se establezcan por la GMU, y a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza. Cuando las obras o actuaciones se realicen en suelo rústico, se garantizará la ausencia o corrección del impacto sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, asegurando su conservación y mantenimiento, así como la de su masa vegetal y fauna.

9.- Exigir a la empresa o profesional que ejecute las obras, el cumplimiento de la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales y seguridad y salud en las obras de construcción e instalaciones, y de gestión de residuos de la construcción.

10.- Facilitar la intervención municipal en orden a comprobar, controlar e inspeccionar las obras o actuaciones objeto de la licencia, declaración responsable o comunicación.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

11.- Facilitar la intervención de las entidades colaboradoras en orden a comprobar, controlar e inspeccionar las obras o actuaciones objeto de la licencia, declaración responsable o comunicación, cuando el interesado haya contratado el servicio de la entidad colaboradora.

Artículo 9.- FORMULARIOS NORMALIZADOS, LUGAR DE PRESENTACIÓN Y DOCUMENTACIÓN.

1.- La GMU elaborará formularios normalizados que pondrá a disposición de los interesados en la Sede Electrónica del Ayuntamiento, manteniendo sus modelos permanentemente publicados y actualizados, siendo los mismos de uso obligatorio por los interesados.

2.- Los formularios regulados en la presente Ordenanza se presentarán en los registros previstos en la normativa vigente.

3.- Se considerará como fecha de inicio del procedimiento la de la entrada de la documentación completa en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Málaga.

4.- La documentación necesaria para solicitar los distintos procedimientos regulados en la presente Ordenanza, así como para presentar declaraciones responsables y/o comunicación se detallan en el Anexo II.

Artículo 10.- PROYECTOS Y OTROS DOCUMENTOS TÉCNICOS.

1.- A los efectos previstos en esta Ordenanza, se entiende por proyecto y/o documentación técnica el conjunto de documentos que definen las actuaciones urbanísticas a realizar, de manera que permita a la GMU conocer suficientemente el objeto de las mismas y determinar si se ajustan a la normativa urbanística objeto de control municipal. Los proyectos y documentación técnica se clasifican en:

a. Proyectos técnicos de obras de edificación para las actuaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de aplicación establecido en la legislación estatal en materia de ordenación de la edificación (Obras y actuaciones LOE).

b. Proyectos técnicos para las actuaciones urbanísticas no incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación estatal en materia de ordenación de la edificación (Obras y actuaciones NO LOE)

c. Memoria técnica descriptiva y gráfica para aquellas actuaciones urbanísticas que requieran la intervención de un técnico competente pero que por su menor entidad constructiva o sencillez técnica no requieran de proyecto técnico.

2.- Sólo las obras de mantenimiento y conservación de escasa entidad y sencillez técnica que no necesiten de la intervención de un técnico, en edificaciones o construcciones terminadas, no requerirán para su definición de la presentación de proyecto o documentos técnicos, cuando así se establezca en la presente Ordenanza o en los formularios normalizados.

3.- Los proyectos y documentos técnicos deberán estructurarse y contener como mínimo:

a. Anexo de justificación urbanística.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

- b. Memoria descriptiva.
- c. Planos.
- d. Presupuesto y medición.
- e. Fotografías de la zona sobre la que se realiza la actuación.
- f. Anexo independiente de datos sensibles de protección.

4.- Los proyectos y los documentos técnicos deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación vigente, debiendo ser visados en los supuestos contemplados en la normativa aplicable en materia de visado colegial obligatorio. En los restantes casos, el visado colegial será potestativo para el interesado, con independencia del medio de intervención urbanística que proceda.

5.- Los proyectos deberán contener una representación georreferenciada según lo establecido en la legislación urbanística vigente.

**TÍTULO SEGUNDO. - Informaciones urbanísticas, declaraciones de imposibilidad física de accesibilidad y reconocimiento de la situación de asimilado a licencia urbanística (SALU).**

**Capítulo I. Informaciones urbanísticas.**

**Artículo 11.- CONCEPTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

Se entiende por información urbanística la que se emite, a solicitud del interesado, sobre el régimen urbanístico y/o usos aplicables a una finca, o sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a las que debe o puede ajustarse una obra o actuación urbanística determinada.

**Artículo 12.- TIPOS DE INFORMACIONES URBANÍSTICAS.**

Las informaciones urbanísticas podrán ser de los siguientes tipos:

1.- Información urbanística de calificación: constituye el documento descriptivo del régimen urbanístico aplicable a una finca determinada, con base a los datos aportados por el interesado.

2.- Información sobre viabilidad de uso: constituye el documento que evalúa que el destino o la actividad pretendida por el interesado en una finca se adecúa a los usos admitidos por el planeamiento, conforme a los datos aportados por el interesado.

3.- Consultas previas: Es la que puede plantear el interesado antes de solicitar una licencia o presentar una declaración responsable al objeto de realizar una actuación urbanística sobre una finca. Esta consulta previa no conlleva una revisión exhaustiva del proyecto, ni sustituye la evaluación previa a la obtención de la licencia de obras o supervisión de la declaración responsable, distinguiéndose los siguientes tipos:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

a. Duda sobre la aplicación de la normativa de carácter general: Consulta destinada a clarificar aspectos específicos de la normativa urbanística aplicable de forma genérica a proyectos o actuaciones.

b. Duda específica sobre la aplicación de la normativa a un supuesto concreto: Consulta dirigida a resolver cuestiones particulares sobre la interpretación o alcance de las disposiciones urbanísticas en relación con un caso específico.

c. Informe técnico sobre protección de elementos: Solicitud de un informe técnico que supervisa que las obras o actuaciones proyectadas no interfieren ni modifican los elementos sujetos a protección del inmueble, conforme a la normativa del patrimonio histórico-artístico, ni afectan a pinturas murales, elementos emergentes o del subsuelo objeto de protección arqueológica.

d. Otras consultas que no pretendan una revisión completa del proyecto previa a la licencia de obras y/o declaración responsable.

**Artículo 13.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS INFORMACIONES URBANÍSTICAS.**

1.- Los servicios técnicos de la GMU emitirán un único informe por cada solicitud, que será notificado a quienes ostenten la condición de interesado o a su representante, en el plazo máximo de un mes, contado desde la fecha en que la solicitud, junto con la documentación completa necesaria para la elaboración del informe, haya tenido entrada en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Málaga. El cómputo del plazo quedará suspendido cuando sea necesario requerir informe a otros órganos de la GMU o áreas municipales.

2.- El informe emitido no tendrá carácter vinculante para la GMU en relación con los medios de intervención a los que esté sometida la actuación correspondiente.

3.- Contra las informaciones urbanísticas emitidas no cabrá interponer recurso alguno.

**Capítulo II. Declaraciones de imposibilidad física de accesibilidad.**

**Artículo 14.- CONCEPTO DE DECLARACIÓN DE IMPOSIBILIDAD FÍSICA DE ACCESIBILIDAD.**

1.- La declaración de imposibilidad física de accesibilidad es el reconocimiento, en un inmueble existente, de un obstáculo insalvable que impide cumplir la normativa de accesibilidad, sin que pueda solventarse dicho incumplimiento con un recorrido alternativo, siendo necesaria, en su caso, la instalación de una ayuda técnica, pudiendo incluso declararse la imposibilidad de instalar esta ayuda.

2.- El técnico redactor del proyecto o de la documentación técnica justificará el impedimento, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

**Capítulo III. Situación de asimilado en su régimen a licencia urbanística (SALU).**

## Artículo 15.- RÉGIMEN JURÍDICO SALU

Se asimilarán en su régimen a licencia urbanística:

1.- **En suelo rústico:** Las edificaciones terminadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.21. b) y c) de la presente Ordenanza, con anterioridad a la entrada en vigor, el día 25 de mayo de 1975, de la *Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en dicho suelo.

2.- **En suelo urbano y suelo urbano ATU:** Las edificaciones terminadas irregulares, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.21. b) y c) de la presente Ordenanza, para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la *Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*. Es decir, debe acreditarse que la edificación estaba terminada a fecha agosto de 1986.

3.- La asimilación al régimen de las edificaciones con licencia urbanística, abarca tanto la licencia urbanística de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran en dicha fecha. En función de su conformidad o no con el ordenamiento vigente, el régimen urbanístico de estos inmuebles será el de una edificación conforme con la normativa urbanística y, cuando no se ajuste al planeamiento vigente, podrá encontrarse en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanzas.

4.- Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar de la GMU certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a ellas. Dicha certificación será necesaria, entre otros casos, para:

a. Inscribir en el registro de la propiedad la edificación.

b. Reconocer la condición de edificación existente -terminada y regular-, en los términos del artículo 3.21. b), c) y d) apartados i) e iii) de la presente Ordenanza la presente Ordenanza, a aquellos inmuebles que ya consten-inscritos en el Registro de la propiedad mediante un certificado de situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO) o por el procedimiento del artículo 28.4 *del TRLS*.

c. Para la contratación definitiva de los suministros.

d. Para reconocer que el edificio, en dicha fecha, ya contaba con una determinada distribución, al objeto de autorizar su división horizontal, siempre que no haya sido objeto de obras posteriores realizadas sin licencia u otro título habilitante que impidan conocer cuál era la distribución que poseía en su origen.

i. Cuando el edificio no está inscrito o lo estuviere como edificación irregular, es decir, mediante un certificado de situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO) o por el procedimiento del artículo 28.4 *del TRLS*, el certificado de SALU abarcará el reconocimiento de la situación de asimilado a licencia urbanística tanto del edificio como de su división horizontal.

ii. Cuando el edificio estuviera inscrito como edificación regular, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.21. d) apartados i) de la presente Ordenanza, el certificado de situación de asimilado a licencia urbanística sólo será necesario para reconocer y autorizar su división horizontal.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

5.- Para realizar en este tipo de edificaciones obras o actuaciones que requieran proyecto o que afecten a la distribución, será necesario que previa o simultáneamente se tramite el procedimiento para el reconocimiento de situación de SALU de la edificación o de su distribución. Cuando el propietario de la edificación opte por el reconocimiento simultáneo, el título habilitante para ejecutar las obras o actuación urbanística será una licencia urbanística.

6.- La situación de SALU de una edificación podrá extenderse a la parcela en la que se asienta siempre que pueda acreditarse que, a la fecha de terminación de la edificación, la parcela tenía tales dimensiones, o cuando existan elementos físicos que evidencien que, en dicha fecha, ya constaba como una parcela independiente.

7.- Este régimen no resultará de aplicación en las zonas de dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres, en las que las edificaciones se sujetarán al régimen que se derive de lo dispuesto en la legislación de costas y, particularmente, a las prohibiciones contenidas en los artículos 25 y 32 de la Ley de Costas y de la imprescriptibilidad en los términos establecidos en el artículo 197 del Reglamento General de Costas.

8.- Los propietarios también podrán recabar de la GMU certificación administrativa de la situación de SALU de una parcela no edificada **en suelo urbano** cuando puedan acreditar técnica y/o documental que la parcela tiene tales dimensiones desde la fecha establecida para el reconocimiento de SALU o cuando existan elementos físicos que evidencien que, en dicha fecha, ya constaba como una parcela independiente

### TÍTULO TERCERO. - Régimen Jurídico de los medios de intervención.

#### Capítulo I. Medios de intervención administrativa en las actuaciones urbanísticas.

Sección Primera. Tipos de medios de intervención.

#### Artículo 16.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.

Están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente Ordenanza, y sin perjuicio de los demás informes y autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la Legislación Urbanística Autonómica y a la restante Legislación Sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo:

1.- Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas, **en cualquier clase de suelo**, conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la presente Ordenanza.

2.- Los movimientos de tierra, acopio de materiales y explanaciones, **en cualquier clase de suelo**, que no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones y aquellos otros que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas, así como la desecación de zonas húmedas, la creación de vertederos de residuos y el depósito de materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, y aquellos que sean necesarios para realizar una intervención arqueológica en el terreno.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

3.- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones permanentes de nueva planta y las de ampliación, **en cualquier clase de suelo**.

4.- La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares de uso residencial u hospedaje, provisionales o permanentes, **en cualquier clase de suelo**.

5.- La instalación o ubicación de construcciones prefabricadas e instalaciones similares de uso no residencial ni de hospedaje **en suelo rústico**, de carácter provisional y temporal, aunque para su puesta en funcionamiento requieran exclusivamente obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no precise proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

6.- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase que tengan un carácter provisional y los usos provisionales que no requieran la realización de obras, **en cualquier clase de suelo con vocación de transformación** según lo dispuesto en el artículo 26.7 de la presente Ordenanza.

7.- Las alteraciones en la ejecución material de las obras con previa licencia urbanística otorgada o que modifique la declaración responsable de obras presentada, siempre que dichas modificaciones estén sometidas a licencia urbanística, según lo establecido en el presente artículo o no puedan enmarcarse entre las obras de escasa entidad constructivas y sencillez técnica del artículo 3.22.

8.- Las obras en edificaciones o instalaciones existentes, situadas **en cualquier clase de suelo**, cuando alteren los parámetros de ocupación y altura, o conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

9.- Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, situadas **en suelo rústico** y que NO tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental.

10.- Las obras en edificaciones e instalaciones que se encuentren en situación de asimilado a fuera de ordenación, **en cualquier clase de suelo**, salvo las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran de ningún tipo de proyecto definidas en el artículo 3.22.

11.- Las obras en edificaciones o instalaciones existentes, **en cualquier clase de suelo**, incluidas las catas y las recogidas en el artículo 19, cuando sean inmuebles:

- a. Con Protección Arquitectónica Integral.
- b. Con Protección Arquitectónica Grado I.
- c. Con Protección Arquitectónica Grado II.
- d. Con Protección de Conjunto.
- e. Declarados Bienes de Catalogación General.
- f. Incoados o declarados Bien de Interés Cultural.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

- g. Incluidos en el Catálogo de Pinturas Murales.
- h. Incluidos en el Catálogo de Jardines Protegidos.

La licencia podrá sustituirse por una declaración responsable, previa solicitud y obtención de un informe urbanístico de consulta previa favorable, conforme a lo establecido en el artículo 12.3.c) de la presente Ordenanza, donde quede acreditado que la actuación urbanística que se pretende realizar no interfiere ni modifica los elementos objeto de protección, no afecta a las pinturas murales, ni al subsuelo o elementos emergentes en zona de protección o servidumbre arqueológica.

12.- Las obras en edificaciones o instalaciones existentes, **en cualquier clase de suelo**, que puedan afectar al subsuelo o elementos emergentes en zona de protección arqueológica o de servidumbre arqueológica.

La licencia podrá sustituirse por una declaración responsable, previa solicitud y obtención de un informe urbanístico de consulta previa favorable, conforme a lo establecido en el artículo 12.3.c) de la presente Ordenanza, donde quede acreditado que la actuación urbanística que se pretende realizar no afecta al subsuelo o elementos emergentes en zona de protección o servidumbre arqueológica.

13.- La demolición total o parcial, **en cualquier clase de suelo**, de construcciones o edificaciones protegidas o situadas en el entorno delimitado de un bien protegido -generalmente BIC-, así como las edificaciones situadas en el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC y del PEPRI-Centro.

14.- La modificación de uso total o parcial de una edificación o instalación existente, **en suelo rústico o suelo urbano ATU**.

15.- Los cambios de uso en edificaciones existentes, o en parte de ellas, **en suelo urbano no ATU** cuando se incremente el número de viviendas.

16.- La ocupación y la utilización de las edificaciones o instalaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, situadas **en suelo rústico o suelo urbano ATU**.

17.- La ocupación y la utilización de las edificaciones o instalaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, situadas **en cualquier clase de suelo**, cuando hayan sido objeto de obras posteriores realizadas sin título habilitante:

- a. Que requieran de licencia, si la edificación se sitúa **en suelo urbano no ATU**.
- b. Que requiera de cualquier título habilitante -licencia o declaración responsable-, si la edificación se sitúa **en suelo rústico o suelo urbano ATU**.

En estos casos, habrá de procederse previamente a su legalización. La resolución que otorgue la legalización determinará la ocupación o utilización de la edificación siempre y cuando la solicitud de legalización fuese acompañada de la documentación exigida por la normativa para



la ocupación o utilización de edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.

18.- Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de ordenación urbanística, **en cualquier clase de suelo.**

19.- La instalación de invernaderos **en suelo rústico** cuando conlleve algún tipo de estructura portante y no sean de uso doméstico o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

20.- La apertura de caminos y accesos a parcelas, así como su modificación o pavimentación, **en suelo rústico**, salvo que hayan sido autorizadas por el organismo competente en materia agraria, forestal o análoga.

21.- Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas **en suelo rústico.**

22.- La realización de construcciones, edificaciones e instalaciones **en suelo rústico** vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro acto constructivo vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

23.- La apertura de pozos, así como las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos energéticos, incluidos los vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, y sus infraestructuras de evacuación, sean de promoción pública o privada, **en cualquier clase de suelo.**

24.- La construcción de obras de infraestructura, tales como: las presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

25.- La instalación de grúa-torre en el exterior de la parcela objeto de la licencia concedida o declaración responsable presentada para ejecutar las obras de la que es elemento auxiliar debiendo justificar que es imposible su ubicación en el interior

26.- La instalación de casetas de obra en el exterior de la parcela objeto de la licencia concedida debiendo justificar que es imposible su ubicación en el interior.

27.- La instalación de casetas de venta en el exterior de la parcela objeto de la licencia concedida, debiendo justificar que es imposible su ubicación en el interior de la parcela objeto de la licencia concedida y que no existe ningún local, oficina o establecimiento en un radio de 100 m donde se pueda realizar esa actividad.

28.- Cualesquiera otras obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y vuelo, salvo que requieran declaración responsable o sean actos no sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación conforme a lo previsto en los artículos 17 al 19 de la presente Ordenanza.



## Artículo 17.- ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE.

Están sujetas a declaración responsable, incluyendo las excepciones recogidas en el artículo 16, apartados 11 y 12, para los inmuebles con algún tipo de protección, y sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que deban acompañar, como documentación esencial, a dicha declaración responsable en el momento de su presentación, las siguientes actuaciones:

1.- La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, **en cualquier clase de suelo**, que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente conforme a lo dispuesto en el artículo 3.22 de la presente Ordenanza.

2.- Las obras en edificaciones o instalaciones existentes no protegidas, situadas **en suelo urbano no ATU**, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

3.- Las obras en edificaciones e instalaciones existentes no protegidas, situadas **en suelo urbano no ATU** que se destinen a la instalación de aprovechamiento térmico de energías renovables en viviendas y a la instalación de autoconsumo eléctrico con energías renovables de hasta 500 Kw.

4.- La instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en edificaciones e instalaciones, de uso no residencial, **en cualquier clase de suelo**.

5.- Las obras en edificaciones e instalaciones existentes no protegidas situadas **en suelo rústico**, que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumentos de la superficie construida.

6.- La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, **en cualquier clase de suelo**, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

7.- La ocupación y utilización en edificaciones existentes situadas **en suelo urbano no ATU** que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, siempre que:

a. No hayan sido objeto de obras posteriores realizadas sin título habilitante.

b. Hayan realizado obras posteriores sin título habilitante que sean de las sometidas a declaración responsable, en cuyo caso, podrá presentarse conjuntamente ambas declaraciones responsables de obras y de ocupación o utilización.

8.- Los cambios de uso en edificaciones existentes, o parte de ellas, situadas **en suelo urbano no ATU**, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación de fuera de ordenanzas, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.

9.- La instalación o ubicación de construcciones prefabricadas e instalaciones similares de uso no residencial ni de hospedaje **en suelo urbano no ATU y suelo urbano ATU**, cuando el destino de la instalación o construcción sea de carácter temporal, con un plazo de

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

montaje y desmontaje definido, no precisen proyecto de acuerdo con la legislación vigente o que requiera proyecto a los solos efectos de control de su seguridad estructural pero no respecto a la afección de parámetros urbanísticos, y que para su montaje/desmontaje y puesta en funcionamiento requieran exclusivamente obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica.

10.- Las alteraciones en la ejecución material de las obras con previa licencia urbanística otorgada o que modifique la declaración responsable de obras presentada, siempre que dichas modificaciones no estén sometidas a licencia urbanística. Deberán presentar la declaración responsable de obras donde se recojan dichas alteraciones antes o de manera conjunta a la declaración responsable de ocupación o utilización del total de la obra, según lo establecido en el artículo 39 de esta Ordenanza.

11.- La demolición total o parcial, **en cualquier clase de suelo**, de construcciones o edificaciones, no protegidas ni situadas en el entorno delimitado de un bien protegido - generalmente BIC- ni en el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC o en el PEPRI Centro.

12.- Los trabajos previos a la construcción, **en suelo urbano no ATU**, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

13.- Los cierres, muros o vallados permanentes de fincas y parcelas **en suelo urbano no ATU**.

14.- Los trabajos de investigación, **en cualquier clase de suelo**, relacionados con actividades mineras que no afecten a la configuración de los terrenos ni comporten movimientos de tierra sujetos a licencia urbanística conforme se dispone en el artículo 16 apartado 2 de la Ordenanza.

15.- Las instalaciones auxiliares **en vía pública** necesarias para la ejecución de las obras, con excepción de las casetas de obras, grúas-torre y casetas de venta que requieren licencia conforme se dispone en los apartados 25 a 27 del artículo 16 de la presente Ordenanza.

16.- La instalación de lonas publicitarias sobre andamios o elementos auxiliares de obras que cuentan con título habilitante.

#### Artículo 18.- ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN:

Están sujetas a comunicación previa al municipio, a los efectos de su constancia, realización y posible control posterior y sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que necesariamente tendrán que acompañar como documentación esencial a dicha comunicación en el momento de su presentación, de acuerdo con la Ley o con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

1.- Los cambios de titularidad y la transmisión de cualesquiera licencias urbanísticas y declaraciones responsables.

2.- Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

3.- El desistimiento a la tramitación de la licencia urbanística solicitada.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

4.- La renuncia a la licencia concedida o a la declaración responsable presentada.

5.- Los actos de agregación de parcelas o solares que sean conformes con la ordenación territorial o urbanística. Se exceptúan la agrupación de parcelas o solares ubicados en el PEPRI-Centro, en el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC y en el PERI- Trinidad Perchel, que están sujetas a licencia urbanística previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

6.- La paralización voluntaria de las actuaciones.

7.- El cambio de la dirección facultativa.

8.- El inicio de las obras con 10 días de antelación, una vez obtenido el certificado acreditativo del silencio positivo o cuando haya transcurrido el plazo de 15 días, desde que dicho certificado fue solicitado en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, sin que se haya emitido el mismo u obtenida resolución expresa sobre la licencia urbanística referida a dicha actuación, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la presente Ordenanza.

9.- El inicio de las obras cuando el acto administrativo expreso de otorgamiento de la licencia incluya algunas de las condiciones señaladas en el artículo 35.1.a) de la presente Ordenanza. En este caso, la comunicación debe ir acompañada de los documentos que justifiquen que se han cumplido todos los condicionantes de la eficacia de la licencia, de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo.

Si el proyecto de ejecución que se presente incorpora cambios o modificaciones respecto al básico que no se detallan expresamente en la declaración técnica de concordancia, su ejecución no estará amparada en la licencia entendiéndose como obras o modificaciones sin título habilitante.

10.- Cualquier otro establecido en la normativa urbanística vigente.

**Artículo 19.- ACTOS NO SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA, DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN.**

No será exigible la obtención de licencia urbanística, ni la presentación de declaración responsable o comunicación, en los siguientes supuestos:

1.- Los actos amparados por órdenes de ejecución y/o medias cautelares dictadas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la obligación de aportar un proyecto técnico y/o certificado de intervención suscrito por facultativo competente conforme a lo establecido en la normativa urbanística.

2.- Las demoliciones en los supuestos declarados de ruina física inminente, sin perjuicio de aportar el certificado de intervención del facultativo competente para dirigir los trabajos de demolición conforme a lo establecido en la normativa urbanística.

3.- Los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, sin perjuicio de la obligación de aportar un proyecto técnico y/o certificado de intervención suscrito por facultativo competente conforme a lo establecido en la normativa urbanística.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

4.- Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas, contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.

5.- Las parcelaciones que se hayan producido como consecuencia de la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas o con la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales de propietario único que incluyan planos parcelarios con las características exigidas en el planeamiento municipal.

6.- La resolución del procedimiento de ocupación directa o expropiación por la Administración actuante para la ejecución anticipada de sistemas generales o locales **en suelo urbano sometido a ATU**, que tendrá los mismos efectos que la licencia de parcelación conforme a lo previsto para los actos promovidos por las administraciones públicas exceptuados de control municipal.

7.- Todas las segregaciones de terrenos que de forma unilateral y gratuita se cedan al Ayuntamiento como consecuencia de expedientes tramitados por la GMU.

8.- La constitución y modificación de complejos inmobiliarios o de la división horizontal de un inmueble en los supuestos exceptuados en la legislación estatal, que son:

a. Cuando el número y características de los elementos privativos resultante del complejo inmobiliario o división horizontal sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integran aquel.

b. Cuando la modificación del complejo o de la división horizontal no provoque un incremento del número de sus elementos privativos ni la modificación del uso de dichos elementos.

9.- Los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados.

10.- Los actos de urbanización complementarios a las actuaciones edificatorias contenidos en los proyectos que las definan, cuando sean informados y aprobados dentro de la licencia urbanística de obras de edificación.

11.- El acopio de materiales, siempre que sea en el interior de la parcela, necesario para la realización de obras legitimadas por una licencia u otro título habilitante legalmente exigible.

12.- La instalación de casetas de obra y/o venta, así como los medios auxiliares necesarios para la ejecución de las obras, excepto las grúas-torres, siempre que se sitúen en el interior de la parcela objeto de la actuación edificatoria y no ocupen dominio público y estén relacionadas con una obra amparada por un título habilitante.

13.- Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, ni conlleven la realización de obras, construcciones, edificaciones e instalaciones. Por tanto, quedan exentos de control municipal, por considerarse actos no constructivos:

a. Los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, tales como el cultivo, el subsolado, el desfonde, la formación de caballones.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

b. Actuaciones de revegetación, replantación de especies leñosas, plantación forestal, restauración ecológica, limpieza y demás labores de conservación de la masa vegetal.

c. La instalación de invernaderos que no requieran estructura portante, así como los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

14.- La apertura de caminos y accesos a parcelas, así como su modificación o pavimentación, **en suelo rústico**, que hayan sido autorizadas por el organismo competente en materia agraria, forestal o análoga.

15.- Aquellos exceptuados por la legislación sectorial aplicable.

16.- Los actos promovidos por Administraciones Públicas en los supuestos exceptuados en la *Disposición Adicional Décima del TRLS* y en el *artículo 139 apartados 3 a 5 de la LISTA*.

17.- Obras interiores en edificios de uso residencial, cuando se realicen en el interior de las viviendas o de las zonas comunes del edificio que tengan la consideración de edificación existente conforme a lo dispuesto en el *artículo 3.21 d) apartado iii)* de la presente Ordenanza, **en cualquier clase de suelo**, salvo lo dispuesto en el artículo 16 apartado 11 y 12 para los inmuebles con algún tipo de protección.

Las obras que no requieren control municipal, en ningún caso podrán afectar la estructura, disposición interior (ejecutar, cambiar la ubicación o eliminar tabiquería) ni modificar el aspecto exterior del inmueble, y podrán consistir en:

a. Ejecución, sustitución y/o reparación de revestimientos, solerías, alicatados, enfoscados, enlucidos, falsos techos, trasdosados, o similares, incluida la solera, siempre y cuando no afecte a ninguna especie arbórea.

b. Ejecución, sustitución y/o reparación de instalaciones, que incluya o no la sustitución de maquinaria o contadores, de saneamiento (incluyendo sanitarios), fontanería, electricidad, gas, telecomunicaciones, climatización, solar térmica, domótica, etc. En el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC dichos contadores, maquinaria e instalaciones no podrán ubicarse en la fachada del inmueble, ni ser visibles desde la vía pública.

c. Sustitución y/o reparación de carpintería y cerrajería interior existente.

d. Pintura interior.

e. Sustitución y/o reparación de puertas y/o cabina del ascensor sin aumentar su recorrido.

f. Instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

18.- Reparación y mantenimiento del vallado sin modificación ni reconstrucción del mismo, salvo lo dispuesto en el artículo 16 apartado 11 para los inmuebles con algún tipo de protección,

19.- Acondicionamiento de espacios libres de parcela edificada, en cualquier tipo de suelo, que consistan en obras de ajardinamiento, pavimentación, soleras de patios, aceras perimetrales, colocación de bordillos o mantenimiento de muros exteriores, siempre que no

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

afecten a jardines protegidos, servicios o instalaciones públicas, conductos generales, no impliquen movimientos de tierras, no alteren la rasante natural del terreno, ni afecten a la accesibilidad.

20.- Obras de mantenimiento y conservación de pistas deportivas, **en cualquier clase de suelo**, sin modificación ni reconstrucción de la misma.

21.- Obras de mantenimiento y conservación de piscinas en el exterior, en cubierta o en el interior del edificio, **en cualquier clase de suelo**, sin modificación ni reconstrucción de la misma.

22.- Elementos de carácter decorativo, tales como encimeras, barbacoas, bancos u otros elementos de obra similares, salvo lo dispuesto en el artículo 16 apartado 11 y 12 para los inmuebles con algún tipo de protección.

23.- Limpieza, raspado, pintura y reparación de cualquier elemento o revestimiento de fachadas o medianeras, salvo lo dispuesto en el artículo 16 apartado 11 para los inmuebles con algún tipo de protección, y los inmuebles declarados o incoados BIC o su entorno delimitado que sí tendrán que contar con el título habilitante y autorizaciones sectoriales que les corresponda.

24.- La instalación de acristalamientos verticales sin perfilería, tipo retráctil desmontable, en terrazas techadas, porches o similares, siempre y cuando no implique aumento de ocupación o volumen.

25.- La instalación de toldos o parasoles fijos o retráctiles, salvo lo dispuesto en el artículo 16 apartado 11 y 12 para los inmuebles con algún tipo de protección, y siempre que no se sitúen en vía pública. No obstante, los situados en vía pública quedan fuera del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.a).

26.- El panel o cartel informativo de la actuación urbanística, siempre que dicha actuación tenga título habilitante o se quiera dejar constancia de la realización de una actuación urbanística no sujeta a control municipal conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

27.- Cualquier otro supuesto que determine motivadamente el órgano competente para el otorgamiento de licencias, a propuesta del Servicio técnico y jurídico de Licencias o que se establezcan por la normativa urbanística.

#### Artículo 20.- ACTOS PROMOVIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

1.- Los actos promovidos por la Administración General del Estado, o sus Organismos Públicos, se regirán por lo dispuesto en la Disposición Adicional Décima del TRLS.

2.- Los actos promovidos por las restantes Administraciones Públicas, o sus entidades públicas adscritas o dependientes, distinta de la municipal, se regirán por lo establecido en los apartados 1 y 3 al 5 del artículo 139 de la LISTA.

3.- Los actos promovidos por el Ayuntamiento, o sus Organismos Públicos, se regirán por lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 139 de la LISTA..

Sección Segunda. Tipos de actuaciones urbanísticas.

## Artículo 21.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN, INSTALACIÓN Y OBRAS.

1.- Las actuaciones urbanísticas de construcción, edificación, instalación y obras tienen por objeto la ejecución de este tipo de obras e instalaciones tras comprobar y autorizar o declarar y acreditar que éstas, así como su destino, se adecúan a la normativa urbanística y sectorial vigente en función del tipo de suelo y del régimen jurídico, en su caso, de la edificación.

2.- Para conocer qué tipo de actuaciones de construcción, edificación, instalación y obras están sujetas a licencia urbanística, cuáles a declaración responsable y comunicación, y cuáles están exentos de control municipal, habrá que estar a lo dispuesto en los artículos 16 a 20 de esta Ordenanza.

3.- Una vez finalizada la actuación urbanística el interesado estará obligado a presentar la declaración responsable o a solicitar, en su caso, licencia para su ocupación y/o utilización.

## Artículo 22.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE DEMOLICIÓN

1.- Las actuaciones urbanísticas de demolición tienen por objeto la eliminación de una construcción o edificación. Dicha demolición puede ser:

a. Total, cuando se elimina el edificio o construcción completa.

b. Parcial, si sólo se elimina una parte.

c. En edificio protegidos, conforme a lo dispuesto en el artículo 16.11 de la presente Ordenanza, o situados en el Conjunto Histórico declarado BIC, también se considera demolición parcial, a efectos de la presente Ordenanza:

i. Apertura o modificación de huecos en fachadas.

ii. Apertura huecos en forjados.

iii. Demolición elementos estructurales o que afecten a su configuración arquitectónica (núcleos de comunicación, escaleras, apertura de patios, muros, etc.)

iv. Eliminación o demolición de cubiertas total o parcial salvo la sustitución mimética de tejas, canalones u otros elementos tradicionales siempre que mantengan los valores patrimoniales del inmueble.

v. Cualquier otra eliminación o demolición de elementos exteriores del edificio salvo su sustitución por otros idénticos.

vi. La eliminación o demolición de elementos decorativos que, incluso sin estar protegidos, presenten interés histórico artístico, histórico arqueológico, etnológico o industrial.

vii. La eliminación o demolición de elementos interiores que, incluso sin estar protegidos, tengan valor patrimonial como: solerías hidráulicas, carpinterías tradicionales en patios interiores, barandillas y pasamanos, escalones y solerías de piedra, mamperlanes, piletas, prensas, molinos, hornos, etc.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

2.- Únicamente estarán sujetas a licencia urbanística aquellas demoliciones totales o parciales, **en cualquier clase de suelo**, cuando las construcciones o edificaciones estén:

- a. Protegidas.
- b. Situadas en el entorno delimitado de un bien protegido - generalmente BIC -.
- c. Situadas en el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC.

d. Situadas en el ámbito del PEPRI Centro donde el proyecto de demolición debe ir acompañado del proyecto de la nueva edificación para su autorización conjunta.

3.- No obstante, cualquier demolición total o parcial, esté sujeta a licencia o a la presentación de una declaración responsable, debe ir acompañada de un proyecto técnico y de un certificado de intervención de técnico competente, ambos debidamente visados o supervisados electrónicamente conforme a lo dispuesto en la normativa sobre visado colegial obligatorio.

4.- Cuando el inmueble se encuentre ocupado, con carácter previo al inicio de las tareas de demolición, el titular de la licencia de demolición o de la declaración responsable, según proceda, deberá:

a. Haber obtenido el desalojo de inquilinos, arrendatarios u ocupantes por las vías legalmente establecidas, extremo éste cuya no cumplimentación habilitará a esta Administración a paralizar las obras.

b. Contactar con las compañías suministradoras correspondientes para neutralizar las acometidas de las instalaciones que existan.

5.- Durante la demolición se deberán tomar las precauciones precisas para reducir la contaminación al mínimo posible, evitando la dispersión y adoptar las medidas oportunas para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos fijados para la zona.

6.- En el caso de que exista cableado de suministros que pueda verse afectado por la demolición, no estará permitida la colocación de postes provisionales ubicados en vía pública para sostenerlo en aéreo.

7.- Una vez finalizada la demolición, mientras no se edifique, se realizará un muro de cerramiento de 2 metros de altura, el cual deberá mantenerse hasta la ejecución de la edificación.

8.- El solar debe permanecer limpio de escombros y materias orgánicas mientras esté sin edificar, siendo necesario cumplir con los deberes de conservación establecido en la normativa urbanística.

#### Artículo 23.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN, SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN URBANÍSTICA.

1.- Todas las actuaciones urbanísticas de parcelación, segregación y división están sujetas a licencia urbanística.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

2.- Quedan fuera del ámbito de las actuaciones urbanísticas de parcelación, segregación y división urbanística, los actos de agrupación de parcelas o solares que se exceptúan en el artículo 18.5 así como los supuestos no sujetos a control municipal detallados en el artículo 19 apartados 4 al 8 de la presente Ordenanza.

3.- Las parcelaciones urbanísticas pueden tramitarse en los siguientes supuestos:

a. En **suelo urbano no ATU**: para la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

Además, podrán ser reconocidas mediante licencia urbanística, las parcelas existentes en algún registro público que tengan una superficie inferior a la establecida como mínima edificable y no tengan la posibilidad de agregación, siempre que haya constancia documental de alguna de las siguientes circunstancias:

i. Que posee esa superficie inferior con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983 o, en su caso, del PEPRI Centro o PEPRI Trinidad Perchel si se trata de una finca situada en su ámbito.

ii. Que posee esa superficie inferior a consecuencia de segregaciones legales efectuadas al amparo del planeamiento anterior.

iii. Que posee una superficie bruta superior a la mínima edificable, pero, al estar afectada por ajuste de alineaciones u otras posibles determinaciones tiene una superficie neta inferior.

iv. Que existe cualquier otra circunstancia que, a juicio de la GMU, haga posible que la parcela sea edificable.

b. En **suelo urbano ATU**: sólo se podrán conceder parcelaciones urbanísticas:

i. Cuando se haya producido la entrada en vigor de la ordenación detallada y

ii. El acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación sea firme en vía administrativa.

c. En **suelo rústico**: están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos.

d. En **suelo rústico ATU**: únicamente se admitirán aquellas parcelaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución o ámbito de actuación, cuando el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación sea firme en vía administrativa

4.- Las segregaciones pueden tramitarse en los siguientes supuestos:

a. En **suelo urbano ATU**:

i. Para la incorporación de los terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de actuación o unidades de ejecución.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

ii. Para la ejecución anticipada de sistemas generales o locales.

iii. La segregación y/o agrupación que se realice al objeto de disponer de la propiedad, siempre que no dificulte el desarrollo dicho planeamiento.

b. En **suelo rústico**:

i. La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes de acuerdo con la legislación agraria, forestal o similar cuando quede acreditado que no pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Para que sean autorizables deben concurrir las siguientes circunstancias:

1) Que se cumplan las unidades mínimas de cultivo establecidas por la Consejería competente de la Junta de Andalucía para el municipio de Málaga, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

2) Que se haga constar en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, la imposibilidad de realizar obras de edificación y/o urbanización en las parcelas, cuando éstas resulten de superficie inferior a la mínima edificable o tuviesen la categoría de suelo agrícola de regadío.

ii. Los lotes que sean adquiridos de forma simultánea por los propietarios de terrenos colindantes a fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva, siempre que las fincas que resulten reúnan los requisitos establecidos en la normativa urbanística y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

c. En **suelo rústico ATU** la segregación de partes de fincas que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución o ámbito de actuación antes de la aprobación del proyecto de reparcelación o de que éste sea firme.

5.- Las divisiones, **en cualquier clase de suelo**, requieren licencia para autorizar:

a. Las distintas fórmulas de propiedad horizontal.

b. La constitución o modificación de complejos inmobiliarios **privados** conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del TRLS.

Artículo 24.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN.

1.- Las actuaciones urbanísticas de ocupación y de utilización tienen por objeto comprobar y/o acreditar que el uso previsto para un edificio existente, o parte del mismo, es conforme con la normativa urbanística.

2.- Cuando se trate de edificios en los que se hayan realizado, con título habilitante, obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas al título que habilitó su realización y si las obras fueron habilitadas por una declaración responsable, se verificará la conformidad de dicha declaración responsable de obras con la normativa vigente en el momento de su presentación.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

3.- Estarán sujetas a declaración responsable:

a. La ocupación y/o utilización de los edificios, construcciones instalaciones y obras realizados con título habilitante, **en cualquier clase de suelo**, salvo que se pretenda dividir en fases dicha ocupación y/o utilización en el supuesto recogido en el artículo 34.6 de la Ordenanza, en cuyo caso está sujeta a licencia urbanística.

b. La ocupación y/o utilización en edificaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, situadas **en suelo urbano no ATU**, siempre que:

i. No hayan sido objeto de obras posteriores realizadas sin título habilitante.

ii. Hayan realizado obras posteriores sin título habilitante que sean de las sometidas a declaración responsable, en cuyo caso, podrá presentarse conjuntamente ambas declaraciones responsables de obras y de ocupación o utilización.

4.- Estarán sujetas a licencia urbanística:

a. La ocupación y la utilización de las edificaciones o instalaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, situadas **en suelo rústico o suelo urbano ATU**.

b. La ocupación y la utilización de las edificaciones o instalaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, situadas **en cualquier clase de suelo**, cuando hayan sido objeto de obras posteriores realizadas sin título habilitante:

i. Que requieran de licencia, si la edificación se sitúa en suelo urbano no ATU.

ii. Que requiera de cualquier título habilitante -licencia o declaración responsable- si la edificación se sitúa **en suelo rústico o suelo urbano ATU**.

Artículo 25.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE CAMBIO DE USO.

1.- Las actuaciones urbanísticas de cambio de uso tienen por objeto comprobar y/o acreditar que, al ser el nuevo uso que se pretende conforme con la normativa urbanística, resulta viable modificar el uso atribuido a una finca mediante un título habilitante anterior o, en su defecto, el que ha sido reconocido a través de un certificado de situación de asimilado a edificación con licencia (SALU) o de situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO) o el que conste inscrito en el Registro de la Propiedad por cualquiera de éstos títulos o certificados, o bien, en ausencia de estas circunstancias, porque sea el uso característico asignado por el planeamiento a la zona donde se ubica la finca objeto del cambio de uso.

2.- No procede realizar actuaciones urbanísticas de cambio de uso cuando la finca se encuentra en situación legal de fuera de ordenación, salvo en los siguientes supuestos:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

- a. Cuando con dicha modificación se pretenda erradicar el uso que sea disconforme con el planeamiento.
- b. Cuando la finca se encuentre en situación de fuera de ordenanzas conforme a lo dispuesto en el vigente PGOU.
- c. Cuando la edificación esté protegida o incluida en alguno de los catálogos del planeamiento que establezcan medidas especiales de protección ya que, en estos casos, no es de aplicación la calificación legal de fuera de ordenación.
- d. Cuando, sin estar protegida la edificación, exista una normativa sectorial que impida su demolición o la erradicación de la causa que motiva que esté calificada en situación legal de fuera de ordenación.

3.- Están sujetos a declaración responsable los cambios de uso en edificaciones existentes, o parte de ellas, situadas **en suelo urbano no ATU**, siempre que no incrementen el número de viviendas.

4.- Están sujetos a licencia urbanística los cambios de uso **en suelo urbano no ATU** cuando se incremente el número de viviendas, y cualquier modificación de uso total o parcial de una edificación o instalación existente, **en suelo rústico o suelo urbano ATU**.

5.- Cuando el cambio de uso requiera de obras de adaptación, una vez finalizadas las obras, el interesado estará obligado a presentar la declaración responsable para su ocupación y/o utilización.

6.- Si el cambio de uso no requiere obras de adaptación deberá presentarse conjuntamente la declaración responsable de cambio de uso y la de su ocupación y/o utilización, salvo que la actuación estuviese sujeta a licencia urbanística, en cuyo caso, se tramitarán conjuntamente ambas licencias, de cambio de uso y la de su ocupación y/o utilización.

#### Artículo 26.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE USO Y OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL.

1.- Las actuaciones urbanísticas de uso y obras de carácter provisional están sujetas a licencia urbanística.

2.- En suelos con vocación de transformación y sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del PGOU, con carácter excepcional y al objeto de compatibilizar el interés general que subyace en toda figura de planeamiento con el ejercicio del derecho de propiedad, se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la normativa y sean compatibles con la ordenación urbanística.

3.- A los efectos del presente artículo, se consideran compatibles con la ordenación urbanística:

- a. El uso provisional de construcciones existentes, en el ámbito de actuaciones de transformación urbanística, que cuenten con los servicios necesarios y suficientes.

- b. Aquellos usos y obras que no dificulten ni retrasen el desarrollo de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

4.- Las construcciones, obras e instalaciones de naturaleza provisional habrán de realizarse con materiales fácilmente desmontables y para destinarse a usos temporales.

5.- Se entenderán por obras e instalaciones fácilmente desmontables, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, aquellas que:

a. Precisen a lo sumo obras puntuales de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno.

b. Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.

c. Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportable.

6.- Para acreditar que el destino es un uso temporal, el promotor debe justificar la viabilidad económica de la implantación provisional y el escaso impacto de su futura erradicación.

7.- A los efectos del presente artículo, se entenderán por suelos con vocación de transformación los siguientes:

a. Suelo rustico en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

b. Suelo rustico ATU.

c. Suelo urbano ATU.

d. Solares sin edificar, hasta el momento del otorgamiento de la licencia de edificación.

8.- La eficacia de este tipo de licencias quedará sujeta a las siguientes condiciones:

a. A que se haga constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, el acto administrativo que conceda la licencia provisional. Dicho acto administrativo indicará expresamente el carácter precario del uso, las obras, construcciones e instalaciones autorizadas que deberán cesar y ser demolidas o desmontadas, con restitución al estado original, cuando así lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna.

b. A la presentación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición, desmontaje y restitución al estado original, salvo que en el procedimiento para el otorgamiento de la licencia quede acreditada la innecesariedad de establecer esta garantía cuando el coste de la restitución sea de escasa entidad o inexistente.

9.- En los solares sin edificar únicamente podrán autorizarse los siguientes usos provisionales:

a. Descanso y estancia de personas.

b. Recreo para la infancia.

c. Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

d. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal que regula estas instalaciones.

e. Aparcamiento de vehículos, siempre que se acondicione el solar para tal uso y se justifique que es inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en los apartados anteriores. Si el uso de aparcamiento que se pretende es de rotación, antes de la concesión de la licencia de uso y obra provisional, el titular deberá contar con el informe del área del Ayuntamiento correspondiente donde se fijen las condiciones en materia de circulación, señalización vertical y horizontal necesaria, ubicación de los accesos y demás condiciones de seguridad vial.

10.- La dedicación de los solares a estos usos, obras o instalaciones provisionales, se regirá por las siguientes reglas:

a. En la superficie de los solares se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.

b. El solar debe estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

c. Como regla general, no será exigible la presentación de garantía para la restitución del solar al estado original, salvo que en el procedimiento para el otorgamiento de la licencia quede acreditada la necesidad de establecer esta garantía.

d. Estos usos provisionales no impiden la aplicación al solar de los plazos legales del régimen de edificación forzosa.

11.- Una vez finalizadas las obras el interesado estará obligado a presentar la declaración responsable para su ocupación y/o utilización con carácter provisional.

**Artículo 27.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE VIALIDAD Y DE INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y OTROS ACTOS DE URBANIZACIÓN.**

1.- Cuando este tipo de actuaciones deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados, con la salvedad de lo dispuesto expresamente por la Ley para los actos promovidos por Administraciones Públicas, su tramitación queda fuera del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

2.- No obstante, aquellas obras de urbanización que sean complementarias a la edificación y que no hayan sido aprobadas conjuntamente con la licencia urbanística de obras de edificación, tendrán que ser autorizadas mediante licencia urbanística y ejecutadas paralelamente a la actuación edificatoria y, en todo caso, estar correctamente ejecutadas y finalizadas cuando se presente la declaración responsable de ocupación y/o utilización de la edificación.

**Capítulo II. Licencias urbanísticas.**

Sección Primera. Disposiciones generales.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

**Artículo 28.- CONCEPTO Y NORMAS GENERALES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

1.- La licencia urbanística es un acto reglado de competencia exclusiva de la Administración Municipal, que tiene por objeto comprobar que los actos de los administrados sujetos a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigentes.

2.- No podrán concederse licencias con base a las determinaciones de planeamiento futuros, ni siquiera condicionadas a la aprobación de los mismos.

3.- No podrán otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos en los términos recogidos en la legislación sectorial.

4.- Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas no será necesario acreditar la titularidad de los inmuebles afectados, salvo cuando su otorgamiento pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración Pública.

5.- El objeto, contenido y efectos de las licencias urbanísticas será el establecido en la normativa urbanística autonómica y estatal.

**Artículo 29.- DOCUMENTACIÓN DE LICENCIA DE OBRAS.**

La documentación que debe aportarse para la realización de las actuaciones urbanísticas sujetas a licencia se presentará en tres fases diferenciadas:

1.- Fase de solicitud: la solicitud de licencia deberá incorporar la documentación general obligatoria recogida en el anexo II.1. de la Ordenanza, clasificada como "previo a la concesión", en función del tipo y características de la actuación a realizar.

2.- Fase de eficacia de las licencias: una vez concedida la licencia, para poder iniciar la actuación urbanística deberá aportarse la documentación detallada en el anexo II.1. de la Ordenanza, clasificada como "condicionable".

3.- Fase de finalización de la actuación: una vez terminada la actuación urbanística deberá presentarse, junto con la declaración responsable de ocupación y/o utilización la documentación que acredita el final de las obras, aportando para ello lo previsto en el anexo II.9. y II.10. de la Ordenanza.

**Artículo 30.- ALCANCE DEL CONTROL DE LEGALIDAD DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.**

1.- La intervención municipal se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones, así como de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la normativa urbanística de aplicación.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

2.- El control en materia urbanística alcanzará estrictamente a las condiciones de esta materia establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes, Ordenanzas Municipales y normativas urbanística y sectorial cuando se atribuya expresamente a los Ayuntamientos el examen del cumplimiento de sus previsiones.

3.- En relación con las instalaciones previstas en los edificios, el control no incluirá la comprobación de las normativas específicas ni de las condiciones técnicas reglamentarias, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento, y sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones Públicas respecto de la verificación de su cumplimiento.

#### Artículo 31.- CÓMPUTO DE PLAZO DE RESOLUCIÓN.

1.- Se considerará como fecha de inicio del procedimiento el día que tuvo entrada la documentación completa en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Málaga.

2.- El plazo máximo se podrá suspender en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

a. Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b. Plazos de requerimiento para la subsanación de las deficiencias detectadas o de los preceptos de la normativa territorial y urbanística infringidos, a la vista de los informes técnicos y/o jurídicos municipales.

c. Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación y suspensión del otorgamiento de licencias.

d. Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa territorial y urbanística o a la legislación sectorial.

#### Artículo 32.- SILENCIO ADMINISTRATIVO.

1.- En ningún caso, podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

2.- Serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen

a. Movimientos de tierra y explanaciones que sean independientes de proyectos urbanización, edificación o construcción, así como parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas, **en cualquier clase de suelo.**

b. Las obras de edificación de nueva planta, **en cualquier clase de suelo**, y la construcción e implantación de instalaciones de nueva planta temporales o permanentes, **en suelo rústico.**

c. La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, **en cualquier clase de suelo.**

d. La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se derive de la legislación de protección del dominio público.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

3.- En los demás supuestos, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado para entender estimada la licencia por silencio administrativo, siempre que hubiere presentado toda la documentación exigible conforme la normativa urbanística y sectorial requerida en ese tipo de actuación.

4.- El solicitante de la licencia podrá instar, en cualquier momento, el certificado acreditativo del silencio producido, teniendo el órgano competente para resolver un plazo de 15 días para expedir dicho certificado.

**Artículo 33.- RESOLUCIÓN PRESUNTA Y COMUNICACIÓN DE INICIO DE LAS OBRAS.**

Cuando en aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, un peticionario considere concedida la licencia urbanística por acto presunto en virtud del silencio administrativo estimatorio o positivo, podrá comunicar el inicio de las obras con 10 días de antelación, una vez obtenido el certificado acreditativo del silencio positivo o cuando haya transcurrido el plazo de 15 días, desde que dicho certificado fue solicitado en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, sin que se haya emitido el mismo u obtenida resolución expresa.

**Artículo 34.- LICENCIA POR FASES Y PARCIALES.**

1.- La GMU podrá otorgar licencias de obras que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello, será necesario que el proyecto básico incluya:

- a. Un plano de división en fases de la obra, donde se distinga con claridad qué parte del inmueble ocupa cada fase y qué obras se realizarán en cada una de ellas.
- b. Un presupuesto de ejecución material de las obras, independiente, para cada una de las fases.

Cada una de las fases de la obra podrá ser concedida y cobrar eficacia de manera independiente.

Para el inicio de la actuación autorizada en la licencia de cada fase, será necesaria la presentación de comunicación conforme se dispone en el artículo 18.9 de la presente Ordenanza que deberá ir acompañado, entre otros documentos, del proyecto de ejecución de obras referido a dicha fase junto con la declaración responsable del técnico redactor sobre la concordancia con el proyecto básico.

Si el proyecto de ejecución de alguna de las fases no tiene integra concordancia con el proyecto básico será necesaria la presentación de un proyecto básico modificado que requerirá de una nueva licencia o declaración responsable, en función del alcance de la modificación proyectada.

2.- No se podrán presentar declaraciones responsables ni solicitar licencias para ejecutar obras que supongan intervenciones parciales en un inmueble sobre el que se pretenda realizar una actuación de mayor envergadura a la que aún no se haya otorgado licencia.

3.- Cuando la licencia de obras se conceda o la declaración responsable se presente por fases, se podrá presentar la declaración responsable para la ocupación y/o utilización limitada



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

a la parte de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a su título habilitante, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que la parte cuya ocupación o utilización se pretenda, resulte técnica y funcionalmente susceptible de ser utilizada de forma independiente sin detrimento de las restantes inacabadas.

b. Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas o declaradas se estén cumpliendo, en el momento de la presentación de la declaración de ocupación o utilización parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

c. Que la ocupación o utilización parcial no interfiera de forma grave en el final de las obras.

d. Que la parte cuya ocupación o utilización se pretenda fuese ejecutada íntegramente de conformidad con el proyecto que le sirve de cobertura y, en su caso, con las modificaciones presentadas y las condiciones establecidas.

4.- En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, la GMU podrá exigir mediante acto motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

5.- En el caso de que se trate de una ocupación o utilización que requiera de licencia urbanística, podrán otorgarse dicha licencia, limitada a parte de las construcciones e instalaciones, siempre que se cumplan los requisitos del apartado 3 y, en caso necesario, del apartado 4.

6.- También podrán otorgarse licencia de ocupación y/o utilización limitada a la parte de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 3, letras a), b) y c) del presente artículo y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes. En este caso, no procederá la presentación de declaración responsable.

#### Artículo 35.- CONDICIONANTES DE LA LICENCIA Y SUS EFECTOS.

1.- En los actos de concesión de las licencias urbanísticas podrán establecerse las siguientes condiciones:

a. Condiciones referidas a la eficacia de la licencia: El acto administrativo de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas o imposiciones al titular de la licencia que resulten indispensables para que ésta se ajuste a la normativa, mediante la incorporación de exigencias derivadas del ordenamiento jurídico que puedan ser cumplidas a posteriori evitando así denegación y siempre que no supongan una alteración sustancial de la actuación pretendida.

A tal efecto, se podrá requerir al titular para iniciar la obra, instalación o actuación que se autoriza mediante la licencia, que aporte o cumplimente lo siguiente:

i. El Proyecto de Ejecución deberá ir acompañado de una declaración responsable de un técnico competente, acreditando la concordancia entre el Proyecto Básico y la



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

documentación técnica aprobada en la licencia, y dicho Proyecto de Ejecución. El certificado de concordancia deberá identificar detalladamente el Proyecto Básico y la documentación técnica aprobada en el acto administrativo de concesión de la licencia, con la cual concuerda el Proyecto de Ejecución presentado.

ii. Documentación aclaratoria y/o complementaria del proyecto técnico o de la memoria aprobados en la licencia.

iii. Proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen sin alterarlo sustancialmente.

iv. La documentación prevista por las normas sectoriales que deba presentarse ante la GMU para la ejecución de obras.

v. Inscribir en el Registro de la Propiedad, a través de nota marginal en la finca o fincas registrales afectadas por la actuación urbanística, aquellas condiciones especiales de las licencias establecidas por el planeamiento o en la legislación urbanística y sectorial, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la inscripción de los actos de naturaleza urbanística.

vi. Cualesquiera otra carga legal o urbanística a que quede sometida la eficacia de la licencia.

b. Condiciones referidas a la ejecución de las obras: El acto administrativo de otorgamiento de la licencia podrá introducir directrices técnicas que deberán tenerse presentes y llevarse a cabo por el titular de la licencia o su dirección facultativa, durante la ejecución de la obra.

El técnico director de las obras, una vez terminadas, deberá certificar o acreditar, respectivamente, que se han cumplimentado dichas condiciones.

2.- Los efectos derivados del incumplimiento de las anteriores condiciones serán los siguientes:

a. En los supuestos recogidos en el apartado 1.a del presente artículo, el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá eficacia diferida en el tiempo, debiendo cumplirse las condiciones impuestas en el plazo máximo de 6 meses, contados a partir del día siguiente de la notificación de dicho acto. Transcurrido el indicado plazo sin su cumplimentación, la GMU dictará resolución en la que se indicará que el acto administrativo de concesión de la licencia no ha cobrado eficacia al no cumplir los requisitos exigidos, quedando extinguidos sus efectos.

b. En el supuesto recogido en el apartado 1.b del presente artículo el acto de otorgamiento de licencia tendrá plena eficacia, si bien el incumplimiento de dichas condiciones en obras será causa de cese de la declaración responsable para la ocupación o utilización que haya sido presentada o de la denegación de la licencia de ocupación o utilización, en su caso.

#### Artículo 36.- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1.- El plazo de inicio y de terminación de los actos amparados por la licencia será el que se disponga en el acto administrativo de su concesión. A tal fin se atenderá al plazo que



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

indique el interesado en su solicitud, si bien la GMU podrá establecer otro distinto que deberá ser motivado cuando sea más restrictivo.

2.- El plazo de eficacia de la licencia quedará suspendido, sin necesidad de una resolución expresa, si la actuación urbanística no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

3.- Cuando la licencia se entienda otorgada por silencio administrativo, o cuando habiéndose concedido la misma de forma expresa no se señale en ella el plazo de inicio o de ejecución, con carácter supletorio, se entenderá otorgada por un plazo de 1 año para su inicio y de 3 años para su ejecución, salvo que la normativa urbanística o sectorial para ese tipo de licencia fije un plazo distinto. No obstante, lo anterior, en el caso de que el titular de la licencia obtenida por silencio hubiese fijado en la solicitud un plazo menor, se entenderá otorgada por dicho plazo.

**Artículo 37.- PRÓRROGA DE LOS PLAZOS DE INICIO Y DE EJECUCIÓN DE LOS ACTOS AMPARADOS EN UNA LICENCIA.**

1.- Los plazos de las licencias referidos en el artículo anterior podrán prorrogarse por un nuevo plazo no superior al inicialmente otorgado, previa comunicación expresa formulada antes del vencimiento de los plazos determinados.

2.- Cabe prórroga del plazo de inicio de los actos siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de comunicarse la prórroga.

3.- En cambio, en la prórroga para la terminación de los actos ya iniciados se atenderá a la ordenación vigente en el momento de concesión de la licencia. Esta comunicación de prórroga debe ir acompañada de un certificado del técnico director en el que se detalle su grado de ejecución.

4.- No se admitirá la prórroga del plazo de inicio cuando se refiera a una actuación urbanística cuyo plazo de ejecución esté vencido. En este caso, deberá solicitarse nueva licencia.

5.- Si los actos están en ejecución y no se hubiera comunicado la prórroga de la licencia en plazo, el interesado deberá solicitar nueva licencia acompañada de un certificado del técnico director en el que se detalle su grado de ejecución y cuáles son las actuaciones urbanísticas que faltan por ejecutar sobre las que se solicita la nueva licencia.

No obstante, si en dicho certificado el técnico redactor acredita que las obras que restan por ejecutar están sujetas a declaración responsable, será suficiente con que se detalle en el certificado técnico todas las partidas de obras que faltan por ejecutar y se acompañe el formulario normalizado de la declaración responsable debidamente cumplimentado, dejando constancia expresa de cuál es la licencia con la que se relaciona este nuevo título habilitante.

6.- Si para la concesión de la licencia fue necesario el otorgamiento de autorizaciones sectoriales o concesiones demaniales sometidas a plazo, dichas autorizaciones o concesiones deben estar vigentes en el momento de comunicarse la prórroga o bien obtenerse, igualmente, la prórroga de las mismas.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

**Artículo 38.- CAMBIO DE TITULARIDAD DE UNA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA Y TRANSMISIÓN DE LAS LICENCIAS CONCEDIDAS.**

1.- Cuando se produzca un cambio de titularidad en un expediente de licencia, antes de su otorgamiento o denegación, deberá presentarse una comunicación conjunta firmada por el solicitante inicial y por el nuevo interesado.

2.- El escrito deberá hacer expresa referencia a la cesión o no de los derechos económicos abonados hasta la fecha, especificando si los pagos efectuados por el titular anterior serán transferidos al nuevo titular o si estos derechos se mantendrán a favor del solicitante inicial.

3.- La falta de presentación de esta comunicación conjunta implicará la continuidad del expediente a nombre del solicitante inicial, sin perjuicio de los efectos económicos y administrativos que puedan derivarse.

4.- Una vez concedidas las licencias, pueden ser transmitidas por sus titulares mediante comunicación expresa, subrogándose el adquirente en la situación jurídica del transmitente, sin que ello suponga alteración de las condiciones objetivas de la licencia ni de sus efectos.

5.- La transmisión debe comunicarse antes del vencimiento de los plazos establecidos para iniciar o terminar la actuación urbanística. Si está próximo el vencimiento de alguno de estos plazos, junto a la comunicación de la transmisión, debe acompañarse la comunicación de la prórroga del plazo de inicio o terminación de los actos, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

6.- No se entenderá producida la transmisión de la licencia cuando se refiera a una actuación urbanística no iniciada cuyo plazo de ejecución esté vencido, debiendo solicitarse nueva licencia.

7.- Cuando se comunique la transmisión de una actuación iniciada pero cuyo plazo de ejecución esté vencido, el nuevo titular no podrá comunicar la prórroga del plazo de vigencia, sino que deberá solicitar una nueva licencia acompañada de un certificado del técnico director en el que se detalle su grado de ejecución y cuáles son las actuaciones urbanísticas que faltan por ejecutar sobre las que se solicita la nueva licencia. Esta nueva licencia podrá ser sustituida por una declaración responsable cuando se den las circunstancias y se cumplan los requisitos que se detallan en el párrafo segundo del artículo 37.5 de la presente Ordenanza.

8.- En el supuesto de que la licencia hubiera obligado a su titular a la constitución de aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá producida la transmisión hasta tanto el nuevo titular de la licencia constituya idénticas garantías a las que tuviese constituidas el transmitente.

9.- Si para la concesión de la licencia fue necesario el otorgamiento de una concesión demanial el adquirente de la licencia debe acreditar ser el nuevo titular de la concesión.

**Artículo 39.- MODIFICACIONES DE LAS ACTUACIONES AMPARADAS POR LAS LICENCIAS.**

1.- Si durante la ejecución material de las obras y demás actuaciones autorizadas en la licencia, resultaren necesarias realizar alteraciones en las mismas, deberá obtenerse nueva



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. No obstante, si dichas alteraciones se corresponden con actuaciones sometidas a declaración responsable, deberá presentar la correspondiente declaración responsable sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

2.- En todo caso, la nueva solicitud de licencia o la declaración responsable que, en su caso, deba presentarse tendrá que indicar expresamente con qué licencia está relacionada y adjuntar la documentación de proyecto básico y de ejecución que recojan los cambios que se van a realizar, así como un certificado del técnico redactor en el que se detallen exhaustivamente las modificaciones.

3.- Con carácter general, se consideran modificaciones sustanciales que requieren nueva licencia las que afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a su posición u ocupación en la parcela, a la separación a linderos, alturas o patios, a su edificabilidad o al número de viviendas.

Sección Segunda. Del procedimiento de las licencias.

Artículo 40.- SOLICITUD Y MEJORA DE LA MISMA.

1.- Las solicitudes se presentarán de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la presente Ordenanza y deberán acompañar la documentación recogida en el anexo II de la misma.

2.- Se considerará como fecha de presentación de la solicitud, el día de la entrada de la documentación completa en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, incluso cuando se opte por la intervención de una entidad colaboradora.

3.- Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de 10 días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

4.- Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a que se refiere el apartado anterior, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación.

5.- Si durante la tramitación del procedimiento el interesado o su representante legal aporta nueva documentación técnica, que incluya cambios que no hayan sido requeridos o que los servicios técnicos municipales justifiquen que suponen una nueva solicitud de licencia, se incoará un nuevo procedimiento, entendiéndose implícitamente que el interesado desiste de la solicitud anterior, salvo que manifieste de forma expresa su intención de tramitar ambos procedimientos de licencia.

Artículo 41.- INFORMES Y AUTORIZACIONES MUNICIPALES Y/O SECTORIALES.

1.- Las actuaciones urbanísticas que requieran, además del correspondiente medio de intervención urbanístico, la obtención de otras autorizaciones municipales, se resolverán de manera conjunta. Para ello, junto a la solicitud de la licencia, el interesado deberá aportar la documentación necesaria para su obtención.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

2.- Las actuaciones urbanísticas promovidas por particulares que se realicen en bienes de dominio público municipal requerirán autorización o concesión demanial municipal, sin perjuicio de la correspondiente licencia urbanística.

3.- La solicitud de licencia deberá contener la referencia al Código Seguro de Verificación (CSV) y la URL de verificación de las autorizaciones o informes que, conforme a la normativa sectorial aplicable, deban ser emitidos por otras Administraciones Públicas. Dichos documentos, en todo caso, deberán constar con carácter previo a la concesión de la licencia.

4.- Cuando la actuación urbanística conlleve la ocupación o utilización del dominio público, el interesado deberá facilitar, junto a la solicitud de la licencia, los datos del expediente o procedimiento en el que se encuentra incluida la autorización o concesión demanial de la administración titular del dominio.

5.- Las concesiones administrativas deberán estar emitidas a nombre del solicitante de la licencia y referirse específicamente al proyecto objeto de la actuación urbanística, incluyendo los datos necesarios para su correcta identificación.

6.- Los informes y autorizaciones deben referirse específicamente al proyecto objeto de la actuación urbanística.

7.- La GMU recabará, igualmente, las autorizaciones e informes que la legislación aplicable exija que deban solicitarse y obtenerse dentro del procedimiento y con carácter previo a la concesión de la licencia.

8.- El cómputo del plazo que dispone la GMU para resolver sobre la solicitud de la licencia urbanística interesada quedará interrumpido hasta que se emitan los citados informes y/o autorizaciones o se aporte el certificado acreditativo del silencio referido a los mismos.

#### Artículo 42.- INFORMES TÉCNICO Y JURÍDICO

Los servicios técnicos y jurídicos de la GMU emitirán los correspondientes informes previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la licencia solicitada a la normativa urbanística.

#### Artículo 43.- SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.

1.- Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante para que proceda a la subsanación.

2.- El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y el plazo de subsanación, que no podrá ser superior a un mes.

3.- El cómputo del plazo del que dispone la GMU para resolver sobre la solicitud de la licencia urbanística interesada quedará interrumpido durante el plazo de subsanación.

4.- Transcurrido el plazo concedido sin que el interesado haya realizado actuación alguna al respecto, se le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

procedimiento, en los términos y en los plazos señalados en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

5.- Si el requerimiento no se cumplimentase de forma completa, se hiciera de manera deficiente o lo aportado continuase infringiendo la normativa urbanística, la licencia urbanística será denegada.

#### Artículo 44.- RESOLUCIÓN.

1.- Finalizado, en su caso, el plazo de subsanación, y emitido el correspondiente informe técnico, se elaborará informe jurídico municipal que contendrá la propuesta de resolución motivada de otorgamiento o denegación de la licencia.

2.- El acto administrativo de otorgamiento de la licencia podrá introducir algunas de las condiciones recogidas en el artículo 35 de la presente Ordenanza, con los efectos señalados en el mismo.

3.- La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de 3 meses, a contar desde la fecha en que la solicitud, acompañada de la documentación completa, haya tenido entrada en el registro de la GMU, descontándose los plazos de requerimiento de mejora de la solicitud, de subsanación de deficiencias y las interrupciones con motivo de la emisión de informes y autorizaciones sectoriales.

4.- La resolución en la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente la georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, detallando la referencia catastral y el número de finca registral que será obligatorio en los casos exigidos en la presente Ordenanza y, en todo caso, para las parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.

#### Artículo 45.- INICIO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS CON RESOLUCIÓN EXPRESA DE CONCESIÓN.

1.- En los supuestos en los que la resolución de otorgamiento de las licencias incluya algunas de las condiciones señaladas en el artículo 35.1.a) de la presente Ordenanza, para el inicio de la ejecución de las obras será suficiente con la presentación de la comunicación de inicio de las obras, acompañada de todos los documentos que justifiquen que se han cumplido dichas condiciones.

2.- En los supuestos en los que la resolución de otorgamiento de las licencias no incluya condiciones señaladas en el artículo 35.1.a) de la presente Ordenanza, la notificación de las resoluciones de otorgamiento de las licencias habilitará el inicio de las obras.

3.- El procedimiento de comprobación, control e inspección de la comunicación de inicio de las obras se regulará según lo dispuesto en los artículos 57 al 60 de la presente Ordenanza.



4.- El inicio de la actuación y la ejecución de las obras se efectuará bajo la responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de las obras y de su ejecución.

Subsección Segunda.

### **Capítulo III. Declaraciones responsables y comunicaciones.**

Sección Primera. Disposiciones generales.

#### **Artículo 46.- CONCEPTO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN.**

La declaración responsable es el documento suscrito por persona interesada, en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos por la normativa vigente y en la presente Ordenanza para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación exigida que así lo acredita, la cual debe aportar junto al formulario normalizado de la declaración responsable debidamente firmado, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

La comunicación es el documento suscrito por el interesado mediante el cual pone en conocimiento de la GMU sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante referido a una actuación urbanística de las descritas en el artículo 18 de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 47.- TIPOS DE DECLARACIÓN RESPONSABLE.**

Se establece la siguiente tipología de declaración responsable:

- 1.- Declaraciones responsables de obras y cambios de uso.
- 2.- Declaración responsable de instalaciones auxiliares de obras.
- 3.- Declaración responsable de instalaciones temporales para la celebración de eventos.
- 4.- Declaración responsable de 1ª ocupación y/o utilización de obra nueva-obras LOE.
- 5.- Declaración responsable de ocupación y/o utilización en edificaciones existentes.

#### **Artículo 48.- VIGENCIA DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE.**

1.- Las declaraciones responsables tendrán una vigencia de 2 años, contados a partir de su presentación en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, salvo:

a. Las de ocupación y/o utilización y cambios de uso que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

b. Las instalaciones auxiliares de obra cuyo plazo de vigencia nunca podrá ser superior del establecido para la obra de la que son elemento auxiliar, no teniendo validez aquellas



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

declaraciones responsables que se presenten sin que previa o simultáneamente esté en vigor la obra de la que es elemento auxiliar.

c. Las instalaciones temporales para la celebración de un evento, cuyo plazo de montaje y desmontaje será el que se fije en el formulario de la declaración responsable en función del evento al que auxilien.

2.- El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido, sin necesidad de acto administrativo expreso, si la actuación urbanística declarada no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

**Artículo 49.- PRÓRROGA DE LA VIGENCIA LA DECLARACIÓN RESPONSABLE.**

1.- Antes de que finalice el plazo de vigencia de la declaración responsable podrá presentarse, por motivos justificados y por una sola vez, comunicación de prórroga para ampliar el plazo de validez por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la normativa urbanística vigente en el momento de comunicarse la prórroga.

2.- Si para la presentación de la declaración responsable fue necesario el otorgamiento de autorizaciones sectoriales o concesiones demaniales sometidas a plazo, dichas autorizaciones o concesiones deben estar vigentes en el momento de comunicarse la prórroga o bien obtener, igualmente, la prórroga de las mismas.

3.- Una vez finalizado el plazo de vigencia de la declaración responsable o, en su caso, el de la prórroga, deberá presentarse nueva declaración responsable para continuar el ejercicio de la actuación.

**Artículo 50.- CAMBIO DE TITULARIDAD DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE.**

1.- Las declaraciones responsables pueden ser transmitidas por sus titulares, subrogándose el adquirente en la situación jurídica del transmitente, sin que ello suponga alteración de las condiciones objetivas de la declaración responsable ni de sus efectos.

2.- La transmisión de la declaración responsable deberá ser puesta en conocimiento de la GMU mediante comunicación de transmisión, suscrita conjuntamente por ambas partes, según modelo oficial aprobado al efecto. Será requisito indispensable que el formulario esté completo y correctamente cumplimentado.

3.- El nuevo titular se subrogará en los derechos y deberes del anterior y será igualmente responsable de la veracidad de los datos en su momento aportados y del cumplimiento de los requisitos exigidos desde el momento de la transmisión, haciéndose constar expresamente en la comunicación de la transmisión.

4.- Si para la presentación de la declaración responsable fue necesario el otorgamiento de una concesión demanial el adquirente de la declaración responsable debe acreditar ser el nuevo titular de la concesión.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

5.- No se entenderá producida la transmisión cuando se refiera a una actuación urbanística no iniciada cuyo plazo de ejecución esté vencido, debiendo solicitarse nueva declaración responsable.

6.- Cuando se comunique la transmisión de una actuación iniciada pero cuyo plazo de ejecución esté vencido, el nuevo titular no podrá comunicar la prórroga del plazo de vigencia, sino que deberá presentar nueva declaración responsable por las actuaciones urbanísticas que faltan por ejecutar.

**Artículo 51.- MODIFICACIONES DE LOS DATOS GENERALES CONSIGNADOS EN EL FORMULARIO DE UNA DECLARACIÓN RESPONSABLE**

1.- Cualquier hecho que suponga modificación de alguno de los datos incluidos en una declaración responsable presentada ante la GMU deberá ser comunicado por el interesado en un plazo máximo de 15 días, a contar desde la fecha en la que se produzca el hecho, o en el plazo que al efecto establezca la normativa específica.

2.- La comunicación de las modificaciones se formalizará mediante la presentación de una nueva declaración responsable, que desde la fecha de entrada en el Registro de la GMU será la única declaración vigente a todos los efectos, sustituyendo a la anterior.

**Artículo 52.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES.**

1.- Las declaraciones responsables y comunicaciones se entienden dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

2.- De conformidad con la normativa aplicable y, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas en que pudiera incurrir y de la imposición de las correspondientes sanciones, la GMU está legitimada para dictar Resolución ordenando que no se inicie la actuación y determinando la imposibilidad de continuar con el ejercicio de derecho, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe, incorpore o se exija en la declaración responsable o comunicación.

b. La no presentación, ante la GMU, de la declaración responsable o comunicación, a través del formulario oficial publicado en la Sede Electrónica, acompañada de la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado o comunicado.

c. La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

d. El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto.

e. No acompañar a la declaración responsable o comunicación todas aquellas autorizaciones e informes administrativos previos necesarios para la ejecución de las obras.

f. No cumplimentar o hacerlo de manera incorrecta las condiciones de la licencia a que hace referencia el artículo 35.1.a) de la presente Ordenanza, necesarias para que el acto



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

administrativo de otorgamiento de la licencia sobre plena eficacia y que deben presentarse junto a la comunicación de inicio de las obras o actuación urbanística.

3.- En ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable o comunicación que se realicen sin haber presentado la misma, o sin acompañar la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado o comunicado, o que excedan de lo declarado o comunicado, se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándose el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

4.- Son responsables con carácter exclusivo de la veracidad de los datos aportados, y dentro del marco de responsabilidades establecido por la normativa aplicable, los promotores y los técnicos firmantes de los correspondientes certificados e informes presentados, cuando proceda, pudiendo conllevar además la correspondiente instrucción de expediente sancionador.

5.- Asimismo, cuando se tramite el procedimiento de comprobación, control e inspección de una declaración responsable en el que conste un CCU o CAT, también serán responsables la entidad colaboradora correspondiente.

Sección Segunda. Disposiciones particulares según el tipo de declaración responsable.

Artículo 53.- DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS, CAMBIO DE USO Y DEMOLICIÓN.

1.- Deben cumplir las determinaciones y requisitos establecidos en el instrumento de planeamiento vigente y la normativa urbanística y sectorial aplicables.

2.- No se podrán cambiar el uso al amparo de una declaración responsable ni realizar obras en edificaciones o instalaciones irregulares o que se encuentren en situación asimilada a fuera de ordenación (SAFO), salvo las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto definidas en el artículo 3.22 de la presente ordenanza, en cuyo caso, el declarante deberá renunciar expresamente al posible incremento del valor del inmueble que pudiera producirse en caso de expropiación.

3.- Las actuaciones urbanísticas declaradas no podrán afectar a edificios protegidos o a sus elementos objeto de protección, salvo lo dispuesto en el artículo 16 apartados 11 y 12 de la presente Ordenanza.

4.- La persona física o jurídica que suscriba una declaración responsable de obras, demolición o cambio de uso se comprometerá a:

a. Exigir, a la empresa o profesional que ejecute las obras y demoliciones, el cumplimiento de la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales y seguridad y salud en las obras de construcción e instalaciones, así como la normativa relativa a la gestión de residuos de la construcción.

b. Permitir el acceso a la edificación o instalación para la realización de la/s visita/s de inspección necesarias para comprobar la veracidad de lo declarado, asimismo, y en su caso, advertir de tal obligación a los ocupantes y/o adquirentes de los inmuebles objeto de la declaración, de lo cual se tendrá que dejar constancia tanto en los contratos de arrendamiento



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

como en la escritura de compraventa o similar documento que se realicen, salvo que conste documento de la GMU favorable y de archivo del procedimiento de comprobación.

c. En los casos que se ejecuten obras en local, fachada o cubierta de un inmueble situado en el Conjunto Histórico y/o PEPRI-CENTRO, deberá adaptar la fachada y rótulos del mismo a la normativa de aplicación.

5.- Una vez finalizadas las obras y antes de iniciar la ocupación y/o utilización de las mismas, deberá presentarse ante la GMU la correspondiente declaración responsable de ocupación y/o utilización.

**Artículo 54.- DECLARACIÓN RESPONSABLE DE INSTALACIÓN AUXILIARES DE LAS OBRAS.**

1.- Las obras con las que están relacionadas estas instalaciones deben estar, previa o simultáneamente, declaradas o autorizadas, según el caso, salvo que no estén sujetas a control municipal, de conformidad con el artículo 19 de la presente Ordenanza.

2.- Se establecen las siguientes condiciones generales que deben cumplirse en los distintos supuestos de ocupación de vía pública con instalaciones auxiliares:

a. El tiempo de la instalación no podrá sobrepasar, en ningún caso, el plazo de ejecución de las obras con las que está relacionada.

b. En la zona de aparcamiento con limitación horaria, antes de la ocupación de la vía pública deberá cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza de Movilidad de la ciudad de Málaga.

c. En el caso de que la calle en la que se ubica la instalación pueda verse afectada por la celebración de actividades populares, religiosas, tradicionales u otros eventos autorizados, el interesado estará obligado, a su cargo y sin derecho a ningún tipo de indemnización, a proceder a la retirada de la instalación auxiliar de que se trate una semana antes de la celebración del evento, dejando libre de cualquier tipo de ocupación la vía pública hasta la finalización del mismo. El incumplimiento de esta obligación en el plazo señalado legitima su inmediata retirada, con carácter subsidiario, por el Ayuntamiento, y sin necesidad de audiencia previa. El interesado podrá proceder nuevamente a su instalación por el plazo autorizado que reste de ocupación.

d. La ocupación de vía pública, en ningún caso, podrá afectar a la calzada rodada. Si fuese necesario e ineludible desviar el tráfico peatonal por la calzada, se delimitará en ésta una zona con un ancho mínimo de 1,50 m., aislada del tráfico de vehículos mediante los elementos de separación y protección adecuados para garantizar la seguridad de los peatones. El estrechamiento de la calzada que como consecuencia de ello se produzca, será señalizado y balizado previa autorización de la unidad administrativa municipal competente y según las prescripciones recogidas en el informe que dicha Unidad elabore al respecto.

e. Si con motivo de la ocupación de la vía pública fuera necesario la retirada de algún vehículo, se deberá requerir el auxilio de la Policía Local, con 72 horas de antelación.

3.- Asimismo, se establecen los siguientes criterios especiales, según el tipo de instalación:

a. Cubas o contenedores de escombros:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

- i. Se colocarán preferentemente delante de la obra a la que sirve o en su defecto, lo más próxima a la misma.
  - ii. Se situarán en zona autorizada de aparcamiento. Siempre que sea posible debe evitar su ubicación sobre acerado, calles peatonales o semipeatonales, colocándose sin sobresalir de la línea exterior formada por los vehículos correctamente aparcados. En ningún caso podrá afectar a la calzada rodada.
  - iii. Cuando no exista más opción que colocar la cuba o contenedor de escombros sobre la acera, calle peatonal o semipeatonal, deberá adjuntar al formulario de la de declaración responsable la fianza que corresponda para garantizar la protección del pavimento conforme a la ordenanza correspondiente. Además, será obligatorio dejar libre una zona para el paso de peatones que, en ningún caso, podrá afectar a la calzada rodada.
  - iv. No podrán situarse en zonas en las que esté prohibido el estacionamiento, en pasos de peatones, zonas de acceso para minusválidos, vados, reservas de estacionamiento y paradas, salvo que obtenga previamente la autorización de la unidad administrativa municipal competente.
  - v. Su instalación deberá cumplir, en todo caso, lo establecido en la normativa vigente sobre barreras arquitectónicas y no podrá interferir los servicios públicos, bocas de incendios, tapas de registro, carril-bus, mobiliario urbano, contenedores de basura o de residuos urbanos u otros elementos urbanísticos, sin que tampoco puedan modificar su ubicación.
  - vi. Deberán tener un sistema de cierre o tapadera, de forma que no sean visibles los materiales almacenados en ningún momento y, una vez llenos, no podrán permanecer más de 48 horas en la vía pública, debiendo ser retirados y llevados a vertederos autorizados.
  - vii. Los contenedores que se sitúan en el ámbito del Conjunto Histórico tendrán que ser retirados los fines de semana.
- b. Andamios.
- i. El andamiaje no podrá apoyarse directamente sobre el pavimento debiendo estar sus soportes y elementos de montaje debidamente protegidos.
  - ii. Se realizará con las debidas condiciones de seguridad, de forma que permita el tránsito peatonal por la acera con un ancho mínimo de 1,20 m.
  - iii. Si el ancho de la acera no permite establecer este paso mínimo, se deberá posibilitar el tránsito peatonal a través de la zona de aparcamientos anexa de forma protegida tanto del tráfico como de la zona de obras, o bajo la superficie del andamio, para lo que se instalarán elementos de protección de carácter estructural que garanticen la seguridad de los viandantes ante cualquier desprendimiento.
  - iv. Se deberá realizar cuidando de no ocultar los rótulos de las calles, la señalización, soportes de alumbrado, dispositivos de video vigilancia públicos y demás elementos que se protegerán para su perfecta conservación y uso.
  - v. Deberá estar protegido debidamente mediante red anti-caída de materiales.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

vi. Queda prohibida la instalación de elementos publicitarios salvo los contemplados por la Ordenanza correspondiente.

c. Bambas colgadas y demás instalaciones para trabajos verticales en altura.

i. En las bambas colgantes u otras instalaciones verticales en altura será obligatorio acotar un perímetro de seguridad ante posible caída de materiales, coincidente al menos con la proyección horizontal de superficie de la zona de trabajo de la instalación colgante, de forma que se permita el tránsito de los viandantes con las debidas garantías.

ii. El perímetro de seguridad de la bamba colgante deberá ser igualmente declarado, como una instalación de vallado.

d. Instalación de vallado o plataforma elevadora.

i. Se realizará garantizando la comodidad y seguridad del tránsito peatonal.

ii. La instalación en ningún caso podrá ser anclada directamente en el suelo, debiendo quedar el espacio ocupado protegido con láminas, estando prohibido el acopio de materiales y la realización de trabajos con materiales húmedos sobre el pavimento.

iii. Como regla general, deberá dejar siempre expedito un paso de ancho mínimo de 1,20 metros entre el bordillo de la acera y la instalación que se autoriza, sin que, en ningún caso, pueda afectar a la calzada rodada.

Artículo 55.- DECLARACIÓN RESPONSABLE DE INSTALACIONES TEMPORALES PARA LA CELEBRACIÓN DE EVENTOS.

1.- Las instalaciones temporales son aquellas que para su montaje/desmontaje y puesta en funcionamiento, requiere obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, necesitando proyectos a los solos efectos de control de su seguridad estructural y de funcionamiento, pero no respecto a la afección de parámetros urbanísticos.

2.- La declaración responsable de instalación temporal deberá especificar claramente los siguientes datos:

a. La denominación del evento.

b. Fecha de celebración del evento.

c. Fecha de montaje y desmontaje de la instalación.

3.- El montaje, mantenimiento y desmontaje de las instalaciones temporales deberá estar dirigida y supervisada por técnico competente.

4.- El proyecto técnico deberá estar en poder del titular de la declaración responsable, que lo pondrá a disposición de la GMU cuando le sea requerido.

Sección Tercera. Del procedimiento de comprobación, control e inspección de la declaración responsable y la comunicación.



## Artículo 56.- PRESENTACIÓN DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES.

1.- Se presentará en los registros previstos en la normativa vigente con anterioridad al comienzo o continuación, en su caso, de las obras o instalaciones, habilitando la ejecución de las actuaciones señaladas en el formulario normalizado desde el momento de su presentación, siempre que esté debidamente cumplimentado y acompañado de la documentación exigida en la presente Ordenanza para ese tipo de actuación urbanística.

2.- Se considerará como fecha de presentación de la declaración responsable, el día de la entrada de la documentación completa en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, incluso cuando se opte por la intervención de una entidad colaboradora.

3.- La GMU, a partir de la fecha de entrada en su Registro Electrónico de una declaración responsable o una comunicación, iniciará las actuaciones dirigidas a la verificación del cumplimiento de requisitos para la ejecución de los actos objeto de declaración o comunicación, en virtud de las funciones de comprobación, inspección y control atribuidas en la ley.

4.- Toda la documentación reseñada en los anexos II.8. a II.16 de la presente Ordenanza, en función del tipo de declaración responsable que se trate, y en los anexos II.17. a II.19. para las comunicaciones, deberá aportarse junto con el formulario normalizado de declaración responsable o comunicación que corresponda.

En lo relativo al proyecto técnico para las instalaciones temporales para la celebración de eventos, se estará a lo dispuesto en el artículo 55.4 de la presente Ordenanza.

5.- La documentación necesaria para las declaraciones responsables y comunicaciones se clasifica en:

a. Documentos de carácter esencial: Documentación escrita, planimétrica o fotográfica donde se recojan todos los datos y manifestaciones que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación, incluidas las autorizaciones e informes administrativos previos exigidos por la legislación sectorial para ejecutar la actuación urbanística declarada o para su ocupación/utilización.

b. Documentación de carácter no esencial, la no recogida en el apartado anterior.

6.- La presentación de la declaración responsable o comunicación no exime a su titular del cumplimiento de las restantes Ordenanzas Municipales y normativas sectoriales que le sea de aplicación, ni de la obligación de obtener cuantas autorizaciones, permisos, licencias, informes o registros que deban ser concedidos, emitidos o practicados por otros organismos públicos para poder iniciar el ejercicio de la obra o actuación, así como tampoco de presentar ante dichos organismos las declaraciones responsables o comunicaciones que exijan otras disposiciones legales o reglamentarias ajenas al ámbito de la presente Ordenanza.

7.- La declaración responsable o comunicación no podrá presentarse cuando las obras o actuaciones que se pretendan ejecutar estén afectadas por expediente de Infracciones y/o de Conservación que sea incompatible con los actos a declarar o comunicar, salvo los supuestos de comunicación de desistimiento, renuncia o paralización voluntaria de las actuaciones.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

**Artículo 57.- COMPROBACIÓN DE LA DECLARACIÓN O COMUNICACIÓN.**

1.- El trámite de comprobación será iniciado de oficio, ya sea por propia iniciativa, orden superior, a petición razonada de otros órganos, o por denuncia interpuesta con las formalidades establecidas en la legislación de procedimiento administrativo común.

2.- Para el inicio de las obras y demás actuaciones urbanísticas declaradas o comunicadas no será preceptivo que haya comenzado el trámite de comprobación ni haber obtenido el pronunciamiento favorable de la GMU.

3.- La comprobación, inspección y control podrá ser realizada en cualquier momento, durante el tiempo inherente a su ejercicio o el tiempo de ejecución de los actos y mientras no haya transcurrido el plazo establecido en la legislación urbanística de Andalucía, para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, sin que existan limitaciones en cuanto al número de veces que pueda ser sometida a estas verificaciones una misma declaración o comunicación.

4.- El trámite de comprobación comprenderá:

a. Verificación documental.

Comprobación de la documentación presentada, a fin de determinar que la declaración o comunicación se ajusta al modelo oficial publicado en Sede Electrónica, que los datos contenidos en el formulario normalizado están completos, que no presentan errores, omisiones o irregularidades que deban ser subsanados y que contiene toda la documentación esencial, con los requisitos recogidos en el artículo 56.5 apartado a) de la presente Ordenanza. Igualmente, se comprobará que la actuación urbanística declarada y la documentación técnica, jurídica y administrativa presentada son conformes con la normativa urbanística.

b. Inspección del lugar de las obras o actuación urbanística y/o de las obras o actuación realizada o en ejecución.

**Artículo 58.- INFORMES.**

Los servicios técnicos y jurídico-administrativos de la GMU deberán emitir los informes que correspondan, pronunciándose sobre la conformidad:

1.- Del proyecto o documentación técnica y resto de documentación presentada con la normativa urbanística.

2.- De la actuación urbanística declarada, comunicada o ejecutada con su título habilitante.

**Artículo 59.- INFORMES Y AUTORIZACIONES SECTORIALES Y MUNICIPALES.**

1.- Antes de la presentación de la declaración responsable, deberán recabarse todos los informes y autorizaciones sectoriales y municipales necesarios para la ejecución de la actuación urbanística objeto de declaración.

2.- Una vez obtenidos los informes y autorizaciones, el interesado o su representante legal presentará la declaración responsable, indicando en la misma los datos identificativos de los



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

informes y/o autorizaciones, al objeto de poder acceder a ellos a través de los sistemas electrónicos habilitados al efecto.

3.-Se exceptúa de la regla anterior, el informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento y el informe relativo a las obras de urbanización complementarias a la actuación urbanística, que serán emitidos durante el trámite de comprobación, control e inspección de la declaración responsable.

4.-Las actuaciones que estén sujetas a declaración responsable, y que se realicen sobre el dominio público requerirán, con carácter previo a su presentación, haber obtenido la autorización o concesión demanial.

5.-Las concesiones administrativas deberán estar emitidas a nombre del mismo titular y referirse específicamente al proyecto o memoria técnica objeto de la actuación urbanística, incluyendo los datos necesarios para su correcta identificación.

6.-Los informes y autorizaciones deberán referirse específicamente al proyecto o memoria técnica objeto de la actuación urbanística.

**Artículo 60.- ACTUACIONES DERIVADAS DEL RESULTADO DE LA COMPROBACIÓN, CONTROL E INSPECCIÓN DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN.**

1.- Si la documentación presentada, las obras ejecutadas o la actuación realizada al amparo de la declaración responsable o comunicación son conformes con la normativa urbanística, se dejará constancia de dicha conformidad en el expediente y se procederá a su archivo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 57.3 de la presente Ordenanza.

2.-Cuando una declaración responsable o comunicación presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días. La no subsanación en el plazo establecido determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación, dictándose Resolución dejando sin efectos la declaración responsable o comunicación presentada, por lo que las obras o actuaciones que se hayan podido realizar a su amparo se consideraran obras o actuaciones sin título habilitante.

3.-Cuando la declaración responsable o comunicación presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, se requerirá su presentación correcta en el plazo de diez días, pudiendo dictarse Resolución declarando el cese cautelar y suspendiendo el inicio o continuación de las obras o actuaciones amparadas en dicha declaración o comunicación. En la citada resolución se advertirá que, transcurrido el plazo de 10 días, la no subsanación de las deficiencias detectada conllevará la ineficacia de la declaración responsable o comunicación presentada, por lo que el cese cautelar pasará a ser definitivo, sin necesidad de dictar nueva resolución, detallándose cuáles serán las medidas que se adoptarán para la protección de los intereses públicos.

4.-La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones o comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

5.-Cuando concurren elementos de juicio o datos suficientes para entender que la actuación declarada, en curso o ejecutada, es contraria a la ordenación territorial o urbanística, se procederá directamente a dictar resolución declarando la ineficacia de la declaración responsable o comunicación y, si estuviere en curso o ejecutada, se podrá iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación. La declaración de ineficacia de la declaración responsable o comunicación determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación. Motivadamente, la resolución que declare la ineficacia podrá excluir de la imposibilidad de iniciar o continuar aquellas partes de la actuación que sí sean manifiestamente compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

6.-Cuando se haya presentado declaración responsable, pese a que se requiera para la actuación declarada licencia u otro título habilitante, la Administración actuará conforme a lo previsto en la normativa para las actuaciones sin el título habilitante necesario.

7.-Las resoluciones que, en caso necesario, se dicten dentro del trámite de comprobación, control e inspección de la declaración responsable o comunicación, podrá ser notificada a:

- a. Interesado, a su representante legal y/o entidad colaboradora.
- b. A las empresas suministradoras de energía eléctrica y agua, para el cese de los suministros que pudieran haber sido habilitados con la declaración responsable o comunicación presentada.
- c. Al Registro de la Propiedad para que realice anotación preventiva en la finca registral objeto de la declaración responsable o comunicación, debiendo para ello certificarse la resolución dictada.
- d. Al Servicio de Inspección Urbanística a fin de que se tramite el correspondiente expediente sancionador y, en el supuesto de que se hayan iniciado o realizado las actuaciones declaradas, se incoe el procedimiento de restablecimiento de la legalidad previsto en la normativa urbanística para restituir la situación jurídica de los inmuebles al momento previo al ejercicio del derecho habilitado con la presentación de la declaración responsable o comunicación.
- e. Al Servicio de Licencias de Apertura para su constancia y efectos en la declaración responsable de actividad que se presente, en los supuestos en que la ejecución de la actuación urbanística o la declaración de ocupación y/o utilización del establecimiento o inmueble sea requisito necesario para el ejercicio de una actividad.
- f. A la Consejería competente en materia de Turismo de la Junta de Andalucía para su constancia en el procedimiento que pueda estar tramitando para habilitar el uso turístico del inmueble o establecimiento, al no contar con título habilitante para su ocupación y/o utilización
- g. Cualquier otra organismo sectorial o área municipal cuyos procedimientos pudieran verse afectados por la resolución dictada.

#### **TÍTULO CUARTO. - Colaboración público-privada**



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

**Artículo 61.- COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.**

1.- El régimen de colaboración público-privado será el establecido en la legislación urbanística vigente y con el alcance que se establezca en esta Ordenanza.

2.- Las entidades urbanísticas certificadoras, en todo caso, se inscribirán en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía.

3.- Los Colegios Profesionales deberán inscribirse en dicho registro para la emisión de los certificados recogidos en los apartados 2 y 3 del artículo 63 de la presente Ordenanza.

**Artículo 62.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LAS ENTIDADES COLABORADORAS.**

1.- En los términos de la presente Ordenanza, las entidades colaboradoras podrán intervenir en cualquier actuación, salvo en los siguientes casos:

- a. En actuaciones que requieran licencias temporales.
- b. En actuaciones que requieran licencias provisionales.
- c. En actuaciones en situación legal de fuera de ordenación.

d. En actuaciones que se realicen sobre el dominio público excepto que se trate de locales individuales en mercados municipales sujetos a régimen de concesión, o actuaciones relativas a la ocupación del dominio público con medios auxiliares.

- e. Declaraciones de Imposibilidad física de accesibilidad.

2.- Las entidades colaboradoras no podrán emitir CCU ni CAT en el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC.

**Artículo 63.- TIPOS DE CERTIFICADO EMITIDOS POR LAS ENTIDADES COLABORADORAS.**

Los interesados que deseen solicitar licencia urbanística y/o presentar declaración responsable podrán, de manera voluntaria, dirigirse a una EUCA o a un Colegio Profesional con el propósito de solicitar la expedición de:

1.- Certificado de verificación documental (CVD) para:

- a. Verificar la idoneidad del medio de intervención elegido.

b. Acreditar que se aporta toda la documentación exigida por la normativa y que los requisitos formales y el contenido son correctos conforme al anexo II de la presente Ordenanza, incluidas las concesiones demaniales, los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos en fase de presentación de la licencia urbanística.

2.- Certificado de cumplimiento urbanístico (CCU) para:

- a. Verificar la idoneidad del medio de intervención elegido.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

b. Acreditar que se aporta toda la documentación exigida por la normativa y que los requisitos formales y el contenido son correctos conforme se establece en el anexo II de la presente Ordenanza, incluidos los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos en fase de ejecución de la actuación urbanística.

c. Certificar el cumplimiento y adecuación a la normativa para realizar dicha actuación.

3.- Certificado de adecuación al título habilitante (CAT) para:

a. Verificar la idoneidad del medio de intervención elegido.

b. Acreditar que se aporta toda la documentación exigida por la normativa y que los requisitos formales y el contenido son correctos, incluidos los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos en fase de ocupación o utilización.

d. Certificar la adecuación al título habilitante de la actuación urbanística realizada y que su destino es conforme con la normativa.

#### Artículo 64.- REQUISITOS FORMALES DE LOS CERTIFICADOS.

Los certificados emitidos por las entidades colaboradoras deberán estar firmados por técnico designado por la entidad colaboradora y con su visto bueno. Asimismo, cada certificado contendrá un código identificativo único, así como una relación de todos los documentos que acompañen a la solicitud y/o declaración responsable, indicando el/los firmantes intervinientes, fecha de la firma, visado electrónico y/o CSV, de cada documento.

#### Artículo 65.- SUBSANACIÓN DE DOCUMENTACIÓN

Las entidades colaboradoras revisarán la documentación aportada para la emisión del correspondiente certificado. En caso de detectar:

1. Deficiencias subsanables, la entidad colaboradora lo notificará al interesado para que las solventen. Si no se realiza dicha subsanación la entidad colaboradora emitirá certificado de no conformidad, que será comunicado tanto al interesado como a la GMU.

2. Deficiencias no subsanables, se emitirá directamente un certificado de no conformidad, que será comunicado al interesado y a la GMU.

#### Artículo 66.- INFORMES Y/O AUTORIZACIONES MUNICIPALES Y/O SECTORIALES SOLICITADOS POR LAS ENTIDADES COLABORADORAS.

1. Las entidades colaboradoras, actuando en representación del interesado, gestionarán directamente ante las áreas municipales competentes y/o los organismos sectoriales la obtención de las concesiones, informes y autorizaciones requeridas por la normativa urbanística aplicable a cada actuación.

2. La emisión de los certificados por parte de las entidades colaboradoras estará condicionada a la obtención previa de la totalidad de los informes, autorizaciones y concesiones exigidas, en función del tipo de certificado solicitado, conforme a las siguientes especificaciones:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

a. Certificado de Verificación Documental (CVD): Requiere la presentación de los informes y autorizaciones necesarias para la solicitud de la licencia urbanística, garantizando el cumplimiento de los requisitos documentales establecidos.

b. Certificado de Cumplimiento Urbanístico (CCU): Exige la obtención de los informes y autorizaciones necesarias para la concesión de la licencia urbanística o, en su caso, para la ejecución de las actuaciones vinculadas a una declaración responsable. Este certificado confirma la adecuación de la actuación proyectada a la normativa urbanística vigente.

c. Certificado de Adecuación al Título Habilitante (CAT): Precisa la obtención de los informes y autorizaciones necesarias para presentar la declaración responsable de ocupación o utilización. Este certificado valida que lo ejecutado se ajusta al título habilitante y que el destino de la actuación urbanística es conforme con la normativa.

#### Artículo 67.- EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS.

Una vez recabada y validada toda la documentación exigida, incluidas concesiones, informes y autorizaciones sectoriales y municipales, en función del tipo de certificado, y comprobado, en su caso, el cumplimiento de la normativa urbanística, la entidad colaboradora emitirá el certificado correspondiente con alguno de los siguientes sentidos:

1. Conformidad: Se considerará que la documentación presentada está completa y se ajusta a la normativa urbanística aplicable. La entidad colaboradora comunicará al interesado dicha conformidad.

2. No conformidad: En caso de que la documentación esté incompleta o no cumpla con la normativa urbanística, la entidad colaboradora emitirá un certificado desfavorable e informará al interesado y a la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU).

#### Artículo 68.- EFECTOS DE LOS CERTIFICADOS.

1. El certificado de verificación documental no tendrá efectos equiparables al informe técnico municipal establecido por la legislación urbanística.

2. El certificado de cumplimiento urbanístico tendrá efectos equiparables al informe técnico municipal establecido por la legislación urbanística y será suficiente, sin perjuicio de la emisión del informe jurídico municipal, para la concesión de la licencia y para la fase de comprobación, control e inspección de la declaración responsable, respondiendo la entidad colaboradora emisores del CCU, directamente, de los daños y perjuicios que causen al Ayuntamiento, a los promotores de la licencia, declaración responsable o a terceros.

3. El certificado de adecuación al título habilitante tendrá efectos equiparables al informe técnico municipal establecido por la legislación urbanística y será suficiente, sin perjuicio de la emisión del informe jurídico municipal, para la concesión de la licencia y para la fase de comprobación, control e inspección de la declaración responsable, respondiendo la entidad colaboradora emisora del CAT, directamente, de los daños y perjuicios que causen al Ayuntamiento, a los promotores de la licencia, declaración responsable o a terceros.

4. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, tendrán la facultad de revisar la documentación presentada y el certificado correspondiente, así como la potestad de



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

inspeccionar la actuación urbanística realizada, durante la tramitación de la licencia urbanística o del procedimiento de comprobación, control e inspección de la declaración responsable, y en caso de encontrar deficiencias no subsanables, emitir informe desfavorable que prevalecerá sobre el certificado. Esta intervención municipal no dará derecho a indemnización para las entidades colaboradoras.

5. Una vez obtenidos los certificados emitidos por las entidades colaboradoras, los interesados, o sus representantes legales presentarán las solicitudes y/o declaraciones responsable según se establece en la presente Ordenanza.

## **TÍTULO QUINTO. - RÉGIMEN DISCIPLINARIO.**

### Artículo 69.- NORMATIVA.

El régimen disciplinario será el establecido en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **Disposición adicional primera. Publicación de formularios normalizados y de la documentación que debe adjuntarse para cada tipo de actuación urbanística.**

La GMU mantendrá permanentemente actualizados en la Sede Electrónica del Ayuntamiento los formularios normalizados, así como una descripción pormenorizada de la documentación jurídico administrativa y técnica necesaria para la tramitación de los respectivos procedimientos, de conformidad con el planeamiento y las leyes urbanísticas y sectoriales vigentes.

### **Disposición adicional segunda. Procedimiento para ampliar los ámbitos de actuación de las entidades colaboradoras.**

El Pleno del Ayuntamiento, mediante acuerdo, habilitará los sectores en los que el certificado de cumplimiento urbanístico (CCU) o el certificado de adecuación al título habilitante (CAT) puede sustituir al informe técnico municipal.

### **Disposición adicional tercera. Asistencia municipal a las entidades colaboradoras.**

La GMU proporcionará asistencia técnica y administrativa a las entidades colaboradoras habilitadas para participar en el proceso de otorgamiento de licencias y para la presentación y comprobación de las declaraciones responsables y comunicaciones.

La GMU establecerá canales de comunicación directa y fluida con las entidades colaboradoras, a fin de facilitar el intercambio de información, resolver consultas y coordinar acciones en el marco del procedimiento de licencias y comprobación de las declaraciones responsables.

### **Disposición adicional cuarta. Ámbito de aplicación de la metodología digital.**

La GMU desarrollará un Plan de Actuación por etapas al objeto de implantar un modelo de trabajo basado en metodología basada en modelos digitales 3D, para comprobar la adecuación



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

de los parámetros urbanísticos del proyecto a la normativa vigente, así como el contenido mínimo que debe incluir la herramienta digital.

Mediante Resolución de la GMU se determinará las zonas o tipos de expedientes a los que le será de aplicación, con el objetivo de alcanzar la automatización en la concesión de las licencias urbanísticas y en la comprobación de las declaraciones responsables.

Disposición adicional quinta. Promoción de la inteligencia artificial en el procedimiento de licencias urbanísticas y para la comprobación de las declaraciones responsables.

La GMU promoverá activamente el uso de tecnologías de inteligencia artificial para la automatización de tareas repetitivas y la optimización de los recursos disponibles, con el fin de agilizar y mejorar la eficiencia en el proceso de otorgamiento de licencias urbanísticas, así como para la presentación y comprobación de las declaraciones responsables.

Se fomentará la colaboración entre el sector público y privado para el desarrollo y aplicación de soluciones basadas en inteligencia artificial que permitan una gestión más ágil y transparente de los trámites de licencias urbanísticas y declaraciones responsables.

Se establecerán programas de formación y capacitación destinados al personal que tramite las licencias o presente las declaraciones responsables, con el objetivo de familiarizarlos con las herramientas de inteligencia artificial y promover su uso efectivo.

**Disposición adicional sexta. Lenguaje no sexista.**

De conformidad con el artículo 14.11 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todas las denominaciones que se hagan en género masculino para referirse a personas se entenderán referidas a todos los géneros, de acuerdo con los criterios establecidos por la Real Academia Española de la Lengua.

**Disposición transitoria única. Procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenanza.**

Los expedientes de solicitud de licencia que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente Ordenanza mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

No obstante, de conformidad con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común, los interesados podrán desistir de sus solicitudes y optar por la aplicación de la nueva normativa mediante la presentación de una nueva solicitud.

**Disposición derogatoria única. Derogación normativa.**

Quedan derogadas la Ordenanza Municipal Reguladora de la Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación, publicada en el BOP de Málaga el 10 de junio de 2019 dado que la Ordenanza que ahora se aprueba sustituye su texto íntegro, así como cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

**Disposición final única. Entrada en vigor.**

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, siempre que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con el artículo 70.2 de la misma norma.

ANEXOS.

Anexo I. Clasificación de licencias y declaraciones responsables según el tipo de obra o instalación.

Las actuaciones englobadas en varios tipos, deberán encuadrarse en la de mayor rango o complejidad.

Anexo I.1. Listado de edificaciones, obras e instalaciones sometidos a licencias o declaraciones responsables.

En este anexo se especifica el procedimiento y título habilitante necesario, en función del tipo de actuación urbanística a realizar, las características del inmueble y su ubicación.

Epígrafe	Tipos de actuaciones	Urbano No ATU	Urbano ATU	Rústico	Protegidos <sup>1</sup>	Entornos	Arqueología <sup>1</sup>	SAFO
1.	Obra nueva, ampliación de edificaciones, incluye demoliciones en el PEPRI Centro que se tramitarán conjuntamente con la obra nueva.	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia
2.	Demoliciones Totales o parciales de edificaciones.	Declaración responsable	Declaración responsable	Declaración responsable	Licencia	Licencia	Licencia	Declaración responsable
3.	Obras reforma y/o rehabilitación cuando: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Altere los parámetros de ocupación y/o altura.</li> <li>• Conlleve incrementos en la edificabilidad y/o nº de viviendas.</li> </ul>	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia
4.	Obras reforma y/o rehabilitación, no incluidas en el artículo 19 de la presente Ordenanza cuando: <ul style="list-style-type: none"> <li>• No altere los parámetros de ocupación ni altura.</li> <li>• No conlleve incrementos en la edificabilidad ni nº de viviendas.</li> </ul>	Declaración responsable	Licencia	Licencia	Licencia Declaración responsable	Declaración responsable	Licencia Declaración responsable	Licencia
5.	Obras de escasa entidad y sencillez técnica en edificaciones que no requieran proyecto.	Declaración responsable	Declaración responsable	Declaración responsable	Licencia Declaración responsable	Declaración responsable	Licencia Declaración responsable	DROBRAS

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Epígrafe	Tipos de actuaciones	Urbano No ATU	Urbano ATU	Rústico	Protegidos <sup>1</sup>	Entornos	Arqueología <sup>1</sup>	SAFO
6.	Obras en edificaciones, para la mejora de la eficiencia energética, integración de energías renovables y/o reducción de su impacto ambiental, siempre que: <ul style="list-style-type: none"> <li>No supongan obras de nueva planta.</li> <li>No supongan aumento de la superficie construida.</li> </ul>	Declaración responsable	Licencia	Declaración responsable	Licencia DROBRAS	Declaración responsable	Licencia Declaración responsable	Licencia
7.	Cambios de Uso a vivienda o que aumenten el número de viviendas existentes en la edificación, con o sin obras.	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia
8.	Cambios de Uso que no aumente el número de vivienda existentes en la edificación, con o sin obras.	Declaración responsable	Licencia	Licencia	Licencia Declaración responsable	Declaración responsable	Declaración responsable	Licencia
9.	Obras recogidas en el artículo 19 de la presente Ordenanza.	No sujeta	No sujeta	No sujeta	Licencia Declaración responsable	Declaración responsable	Licencia Declaración responsable	No sujeta
10.	Licencias de parcelación, segregación o división y movimientos de tierras y explanaciones.	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia
11.	Ocupación y/o Utilización con obras previas con título habilitante.	Declaración responsable	Declaración responsable	Declaración responsable	Declaración responsable	Declaración responsable	Declaración responsable	No procede
12.	Ocupación y/o Utilización sin obras previas y sin título habilitante de ocupación/utilización.	Declaración responsable	Licencia	Licencia	Declaración responsable	Declaración responsable	Declaración responsable	No procede

<sup>1</sup>De conformidad con el artículo 16 apartado 11 y 12 de la presente Ordenanza.

### Anexo I.2. Cuadro SALU

SALU	
Suelo Rústico	Urbano
<i>Tipo de edificación sobre la que se puede solicitar</i>	
Edificaciones terminadas, según artículo 3.21.	Edificaciones terminadas e irregulares, según artículo 3.21.
<i>Parcelas edificadas</i>	
Procede junto con la edificación según artículo 15.7	Procede junto con la edificación según artículo 15.7
<i>Parcelas sin edificar</i>	
No procede	Procede según el artículo 15.9.
<i>Fecha terminación de las obras</i>	
25 de mayo de 1975	Con anterioridad a agosto de 1986

### Anexo II. Documentación requerida para todos los tipos de procedimientos.

La documentación recogida en el presente anexo, será exigible en función de la parcela, tipo de obra o instalación y del uso al que se destine la edificación y su régimen jurídico, detallándose pormenorizadamente por esta GMU de conformidad con la Disposición Adicional Primera de la presente Ordenanza.

Requisitos formales de los proyectos y/o documentación técnica

1.- Los planos, croquis y fotografías exigibles para la realización de obras y/o instalaciones que por su escasa entidad no requieran de la intervención de un técnico competente cuando:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

a. Se presente por personas físicas de manera presencial tendrán que estar fechados y firmados de forma manuscrita por el solicitante de la licencia o quien suscriba la declaración responsable.

b. Se presente por personas físicas o jurídicas por medios electrónicos, tendrán que estar fechados y firmados con certificado electrónico por el solicitante de la licencia o quien suscriba la declaración responsable.

2.- Los proyectos técnicos, así como la documentación técnica y los certificados de intervención de los técnicos intervinientes, entre la que se incluyen los certificados de finalización de obras e instalaciones, que no requieran visado colegial según la normativa, deberán presentarse firmados electrónicamente por el técnico redactor, no admitiéndose firma manuscrita ni escaneada, y acompañarse de:

a. Modelo normalizado de declaración responsable suscrita por el técnico competente, en la que conste que está colegiado y habilitado y cuenta con la documentación acreditativa del seguro de responsabilidad civil con cobertura para redactar la documentación técnica presentada y/o dirigir las obras/instalaciones que se pretendan ejecutar.

b. La documentación del apartado anterior podrá ser sustituida por el certificado de colegiación y habilitación y de la justificación acreditativa de contar con el seguro de responsabilidad civil con cobertura para redactar la documentación técnica presentada y/o dirigir las obras/instalaciones que se pretendan ejecutar.

c. Si no recae en el mismo técnico las labores de redacción de la documentación y de la dirección de las obras/instalaciones será necesaria la presentación de un certificado y justificación o bien, de una declaración responsable de cada uno de los técnicos intervinientes.

3.- Los proyectos técnicos, así como la documentación técnica que requieran visado colegial obligatorio, se presentarán con el visado electrónico oficial del colegio profesional correspondiente. En este caso, las distintas separatas del proyecto, el Estudio de Seguridad y Salud, la declaración de concordancia que realice el técnico redactor del proyecto de ejecución respecto al proyecto básico y resto de documentación aprobada, así como los certificados de intervención y de finalización de obras de los técnicos intervinientes deberán presentarse igualmente visados.

Cuando la actuación urbanística se vaya a realizar por una Administración Pública, el visado podrá ser sustituido por el informe de la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente de la Administración Pública que pretende realizar la actuación urbanística, que contenga una relación de todos los documentos que se hayan supervisado, indicando el/los firmantes intervinientes, fecha de la firma y/o CSV, de cada uno. Igualmente, el visado de los certificados de intervención podrá ser sustituido por el documento, suscrito por dicha Administración Pública, donde se identifiquen los técnicos intervinientes en la obra.

4.- Los proyectos y documentos técnicos se presentarán en formato PDF.

**Anexo II.1. Licencia de obras**

Documentación administrativa	Previo a la concesión	Condicionable
Para todos los supuestos		



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación administrativa	Previo a la concesión	Condicionable
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.	✓	
<b>Cuando se solicita licencia de obra nueva o cambio de uso en una edificación existente y se acoge al régimen de protección oficial</b>		
Calificación provisional de V.P.O. para ejecución de obra nueva o realizar cambio de uso en una edificación existente para una promoción que se pretenda acoger al régimen de protección oficial.	✓	
<b>Cuando se solicita licencia de obra nueva, ampliación, rehabilitación o aumento del número de viviendas</b>		
Impreso del Ministerio de Fomento sobre estadística de Edificación y Viviendas, en obras nuevas, ampliaciones, rehabilitaciones o aumento del número de viviendas.		✓
<b>Cuando se solicita licencia para los apartados 1, 2 (demolición parcial), 3, 4, 6, 7, 8, 10 y 12 del Anexo I.1.</b>		
Nota Simple actualizada, con una antigüedad inferior a 3 meses, del Registro de la Propiedad correspondiente	✓	
<b>Cuando se condiciona la eficacia de la licencia a condiciones especiales establecidas en el planeamiento o en la legislación urbanística y sectorial según el artículo 35.1.a.v.</b>		
Documentación acreditativa de la inscripción en el Registro de la Propiedad establecida en el artículo 35.1.a.v.		✓
<b>Cuando se condiciona la eficacia de la licencia a carga legal o urbanística según lo dispuesto en el artículo 35.1.a.vi.</b>		
Documentación acreditativa del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 35.1.a.vi.		✓
<b>Cuando se adquiera sobrante de la vía pública al objeto de que la parcela adquiera la condición de solar</b>		
Compra de sobrante de vía pública tramitada por el Servicio de Patrimonio Municipal.	✓	
<b>Cuando se ceden espacios a vía pública</b>		
Escritura pública de segregación y cesión de los terrenos, que pasan a vía pública.		✓
<b>Cuando es necesario Informes y autorizaciones sectoriales</b>		
Documentación que acredite el otorgamiento de las concesiones, autorizaciones e informes sectoriales que la legislación aplicable exija que deban aportarse junto a la solicitud, o bien, la autorización para el acceso a su comprobación mediante la Plataforma de Intermediación de datos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015.	✓	
Documentación que la legislación aplicable exija que debe aportarse junto a la solicitud para poder recabar, dentro del procedimiento de la licencia, las autorizaciones e informes sectoriales previos y necesarios para su otorgamiento.	✓	
<b>Cuando es necesario Informes y autorizaciones municipales</b>		
<b>Cuando es necesario el informe previo de conformidad con la Ordenanza de Promoción y Conservación de Zonas Verdes</b>		
La autorización del Servicio de Parques y Jardines, podrá tramitarse antes de la solicitud de licencia de obras, teniendo una validez de 1 año desde su emisión para el procedimiento de licencias: 1. Previo a la solicitud de LOBRAS: Autorización para el acceso a su comprobación mediante la Plataforma de Intermediación de datos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015. 2. Simultáneo a la solicitud de LOBRAS: Separata en la que se indique las medidas a adoptar respecto a las especies vegetales afectadas por las obras e instalaciones.	✓	



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación administrativa	Previo a la concesión	Condicionable
<b>Cuando es necesario el informe previo de conformidad con el Apéndice 5 de la Ordenanza de Protección Contra Incendios</b>		
Separata de Protección Contra Incendios firmada electrónicamente.		✓
<b>Cuando es necesario el informe previo de conformidad del Área de Movilidad</b>		
Informe del Área de Movilidad	✓	

Documentación técnica	Previo a la concesión	Condicionable
<b>Cuando las obras exigen la presentación de Proyecto LOE</b>		
Proyecto Básico, firmado o visado electrónicamente, que deberá incluir: <ul style="list-style-type: none"> <li>Representación gráfica georreferenciada de la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones para licencias de obras o del perímetro de cada una de las fincas iniciales y resultantes en caso de parcelación o segregación. Cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal la georreferenciación sólo se exigirá para la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto, mientras que la ubicación y delimitación de cada elemento independiente se precisará mediante su respectiva representación gráfica.</li> </ul>	✓	
Proyecto de Ejecución, visado o supervisado, que desarrolle, sin alterarlas, las determinaciones del Proyecto Básico y de la documentación complementaria y/o modificada que haya sido aprobada en la licencia.		✓
Declaración responsable de técnico competente, visado o supervisado, sobre la concordancia entre el Proyecto Básico y demás documentación técnica aprobada en la licencia, y el Proyecto de Ejecución presentado.		✓
Estudio de Seguridad y Salud, o en su caso Estudio Básico de Seguridad y Salud, visado o supervisado, en cumplimiento del R.D. 1627/97.		✓
Certificado de Intervención del Técnico Director de las Obras competente, visado o supervisado, de acuerdo con la LOE y demás normativa sobre atribuciones profesionales.		✓
Certificado de Intervención del Técnico competente en la dirección de ejecución de obras, visado o supervisado, en su caso, de acuerdo con la LOE, y demás normativa sobre atribuciones profesionales.		✓
<b>Cuando las obras exigen la presentación de Proyecto NO LOE</b>		
Proyecto técnico, visado o firmado electrónicamente.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica y director facultativo de las actuaciones.		✓
<b>Cuando las obras exigen la presentación de Memoria Descriptiva y gráfica</b>		
Memoria técnica descriptiva y gráfica, visada o firmada electrónicamente.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica y director facultativo de las actuaciones.		✓



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación técnica	Previo a la concesión	Condicionable
<b>Cuando una entidad colaboradora haya emitido un certificado del artículo 63.1 de la presente Ordenanza</b>		
Certificado de verificación documental. (CVU).	✓	
<b>Cuando una entidad colaboradora haya emitido un certificado del artículo 63.2 de la presente Ordenanza</b>		
Certificado de cumplimiento urbanística. (CCU).	✓	
<b>Cuando el inmueble en el que se ejecutan obras se acoge o puede acogerse al régimen de división horizontal</b>		
Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, acompañado del documento que acredite haber presentado otro ejemplar ante la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio competente en la materia.		✓
<b>Cuando se ejecutan obras en la vía pública o a consecuencia de las obras solicitadas se requieran nuevas acometidas</b>		
Separata independiente sobre las obras a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales, a tenor de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ordenanza Municipal de Urbanización (BOP nº 71 de 13/04/2007 y Corrección de 5/06/2007 BOP nº 108) y con el contenido detallado por el Departamento de la GMU competente en materia de infraestructuras o Justificación técnica de su innecesariedad acompañada de reportaje fotográfico de aceras y calzada.		✓
<b>Cuando se pretenda instalar Grúa-Torre o caseta de obras en el exterior de la parcela</b>		
Certificado técnico competente justificativo de la imposibilidad técnica de situar la grúa o caseta en el interior de la parcela, y en las casetas de venta inexistencia de local libre a menos de 100 metros.	✓	
Plano acotado y a escala suficiente para su examen, del emplazamiento de la grúa o caseta en la vía pública, indicando expresamente la superficie en metros (largo x ancho) de acera a ocupar y del espacio que se dejará para el tránsito peatonal, a ser posible, este último nunca inferior a 1,20 metros.	✓	
Afección al estacionamiento de vehículos y/o tráfico rodado, si procede.	✓	
Informe sobre las garantías presentadas para la reposición y conservación del acerado, y cuando la grúa se ubique en la vía pública del PEPRI-Conjunto Histórico, o fuera de dicho ámbito cuando se determine motivadamente por la GMU.	✓	

## Anexo. II.2. Licencia de parcelación

### Anexo. II.2.1. Parcelación/Segregación

Documentación administrativa	Previo a la concesión	Condicionable
<b>Para todos los supuestos</b>		
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
Nota simple registral actualizada, con una antigüedad no superior a 3 meses	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.	✓	
<b>Cuando existan edificaciones en la parcela/s</b>		
Documento acreditativo de la legalidad de las edificaciones existentes, mediante título habilitante o SALU, o en caso de ser irregular SAFO.	✓	

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación técnica	Previo a la concesión	Condicionable
<p>Documentación técnica, redactada por técnico competente y firmada o visada electrónicamente, que cuente con titulación académica y profesional habilitante. Dicha documentación estará formada: por una memoria y planos georreferenciados que contendrán de forma clara y concisa los siguientes datos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memoria que detallará de forma clara y concisa los siguientes datos:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Datos catastrales y registrales de la finca matriz.</li> <li>b) Aspectos Urbanísticos.</li> <li>c) Clasificación y calificación de la parcela por el PGOU 2011 como Suelo Urbano/PAM/PA/PPO/ Suelo No Urbanizable/ Rústico/SUS/SUNC.</li> <li>d) Justificación de parámetros urbanísticos que les sea de aplicación.</li> <li>e) Esta justificación se realizará sobre las parcelas netas. (Descontando la superficie para futuras cesiones y/o expropiaciones).</li> <li>f) Memoria descriptiva de los parámetros urbanísticos agotados por las edificaciones existentes, sobre las parcelas resultantes.</li> <li>g) Datos descriptivos y gráficos de las parcelas resultantes, con m<sup>2</sup> de superficie y acotación de linderos resultantes.</li> </ol> </li> <li>2. Documentación gráfica:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Planos georreferenciados expresando, en su caso, las coordenadas UTM del perímetro de cada una de las fincas iniciales y resultantes.</li> <li>b) Planos de plantas de las edificaciones que existan en la parcela, acotado y a escala.</li> <li>c) Plano de parcelas resultantes acotado en todo su contorno y a escala, debiendo figurar alineaciones oficiales, acerado y línea de bordillo y elementos de fácil identificación, indicando expresamente el tipo de vallado a utilizar, en el supuesto de ser obligatorio.</li> </ol> </li> </ol>	✓	
Fotografías de las edificaciones que existan en la parcela.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica.		✓

**Anexo. II.2.2. Modificación de la división horizontal de edificio por desvinculación de anejo.**

	Previo a la concesión	Condicionable
<b>Para todos los supuestos</b>		
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
Plano acotado, donde quede reflejada la situación de la/s instalación/es o construcción/es y sus características.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica.		✓
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.	✓	
<b>De un elemento privativo principal aparcamientos, trasteros o similares.</b>		
Nota simple registral actualizada donde se describan los anejos y el elemento privativo principal al que pertenecen.	✓	
<b>Sólo para la desvinculación de trasteros</b>		
Nota simple registral actualizada de la nueva vivienda a la que se vincule el trastero	✓	
<b>De un elemento común del edificio (vivienda del portero o similares)</b>		



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

	Previo a la concesión	Condicionable
Nota simple registral actualizada donde se describan los anejos y su vinculación a los elementos comunes del edificio.	✓	
Certificado de técnico competente, donde se acredite que el anejo que se pretende desvincular de los elementos comunes cumple las condiciones mínimas exigibles de seguridad y habitabilidad para su uso como vivienda independiente.	✓	
<b>Otros supuestos de constitución o modificación de división horizontal no incluidos en los apartados anteriores</b>		
Fotografía de estado actual interior de las viviendas/locales	✓	
Nota simple registral actualizada de las fincas afectadas y, en caso necesario, borrador de la escritura de división horizontal que se pretende formalizar.	✓	
Documentación técnica, elaborada por técnico competente, que contenga: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memoria que detallará de forma clara y concisa los siguientes datos:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Identificar el inmueble sobre el que se desea constituir o modificar la división horizontal. Características del edificio, número de plantas, superficies construidas afectadas o cualquier otro dato que permita conocer con exactitud la actuación que se pretende.</li> <li>b) Aspectos Urbanísticos. Clasificación y calificación de la parcela por el PGOU 2011 como Suelo Urbano/PAM/PA/PPO/ Suelo No Urbanizable/ Rústico/SUS/SUNC.</li> <li>c) Justificación de los parámetros urbanísticos (usos, densidad máxima de vivienda, dimensiones de dependencias, iluminación y ventilación, etc.).</li> <li>d) Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad y de protección contra-incendios, en el caso que sea exigible.</li> </ol> </li> <li>2. Documentación gráfica:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Planos georreferenciados de la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto</li> <li>b) Planos de la ubicación y delimitación de cada elemento independiente.</li> <li>c) Plano de las viviendas/locales iniciales y resultantes acotados y a escala, debiendo indicarse las cotas en el interior y exterior, dimensiones y sentido de barrido de puertas. Si existen rampas se reflejará y acotará y se indicará su pendiente.</li> <li>d) Planos estado modificado justificativos del cumplimiento de los parámetros urbanísticos.</li> <li>e) Planos estado actuales y modificados justificativos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, en el caso que sea exigible.</li> </ol> </li> </ol>	✓	
	Previo a la concesión	Condicionable
<b>Constitución o modificación de complejo inmobiliario privados</b>		
Nota simple registral actualizada de los inmuebles y fincas afectados.	✓	
Borrador de la escritura de constitución o modificación del complejo inmobiliario que se pretende formalizar.	✓	
Documentación técnica, elaborada por técnico competente, que contenga: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memoria que detallará de forma clara y concisa los siguientes datos:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Identificar los inmuebles y fincas sobre los que se desea constituir o modificar el complejo inmobiliario con indicación de las superficies construidas afectadas.</li> <li>b) Aspectos Urbanísticos. Clasificación y calificación de la parcela por el PGOU 2011 como Suelo Urbano/PAM/PA/PPO/ Suelo No Urbanizable/ Rústico/SUS/SUNC.</li> <li>c) Cualquier otro dato que permita conocer con exactitud la actuación que se pretende.</li> </ol> </li> <li>2. Planos:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Planos de estado actual y modificado donde quede reflejado el complejo inmobiliario que se pretende constituir o modificar, con identificación de cada uno de los inmuebles y/o fincas afectados.</li> </ol> </li> </ol>	✓	



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

	Previo a la concesión	Condicionable
<b>Certificado de situación de asimilado a edificación con licencia (SALU) de la división horizontal de un inmueble.</b>		
Nota simple registral actualizada de los inmuebles y fincas afectados.	✓	
Certificado descriptivo y gráfico del inmueble, suscrito por técnico competente y firmado electrónicamente, que contenga:		
1. Memoria técnica que detalla de forma clara y concisa los siguientes datos:		
a) Justificación de la fecha de terminación:		
□ Del edificio.		
□ De la distribución que se pretende regularizar:		
• Para Suelo Urbano debe acreditarse la anterioridad a 1.986.		
• Para Suelo Rústico debe acreditarse la anterioridad a 1.975.		
b) Certificación expresa de que los distintos elementos privativos y zonas comunes de la edificación reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina.	✓	
c) Cuadro de superficies construidas y útiles por estancias.		
2. Documentación planimétrica que defina:		
a) Planos de situación referido al PGOU vigente.		
b) Planos de alzados. (No será necesario cuando con la documentación fotográfica aportada se pueda identificar todas las fachadas y cubiertas)		
c) Planos acotados:		
□ De las superficies útiles y condiciones de distribución de todas las estancias.		
□ De sección con las alturas libres.		
3. Fotografías del interior y exterior del inmueble.		
4. Contrato de suministro definitivo y factura reciente de los suministros de agua y electricidad o, en su defecto, certificado de conformidad de las compañías suministradoras.		
5. Certificado de viabilidad de la conexión emitido por las compañías suministradoras cuando no cuente con acceso a todos o alguno de los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad.		

**Anexo. II.3. Reconocimiento de situación de asimilado al Régimen de Edificación con Licencia (SALU).**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Fotografías del interior y exterior del inmueble comprensivas del mismo.	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.	✓	
<b>Título de propiedad</b>		
Deberá aportar, al menos, uno de los siguientes documentos:		
Nota Simple actualizada, con una antigüedad inferior a 3 meses, del Registro de la Propiedad correspondiente	✓	
Escritura de propiedad	✓	
Contrato privado de compraventa	✓	
<b>Cuando el solicitante representa al resto de propietarios del inmueble objeto del certificado</b>		
Representación y consentimiento del resto de propietarios.	✓	
<b>Acometidas de suministro</b>		



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Contrato de suministro definitivo y factura reciente de los suministros de agua y electricidad o, en su defecto, certificado de conformidad de las compañías suministradoras.	✓	
Certificado de viabilidad de la conexión emitido por las compañías suministradoras cuando no cuente con acceso a todos o alguno de los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad.	✓	
Certificado emitido por laboratorio indicando que el agua del sistema de auto-abastecimiento (pozo, aljibe, balsa u otro medio autorizado), es apta para el consumo humano.		
Certificado de homologación y contrato de mantenimiento en vigor del sistema de saneamiento autosuficiente. (depuradora o similar)	✓	
Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros, de conformidad con el <a href="#">artículo 293 punto 3 párrafo 1º del RGLISTA</a> .	✓	
Certificado visado del Director de las Obras en el que se acredite que se ha dotado a la finca de las infraestructuras y servicios adecuados conforme a lo dispuesto en el <a href="#">artículo 14.1.9. 3 y 4 del PGOU/11</a> y que se ha preservado el suelo, con las condiciones recogidas en el <a href="#">artículo 14.1.9.1 y 2 del citado Plan</a> , debiendo acompañar documentación fotográfica acreditativa.	✓	

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Certificado descriptivo y gráfico	✓	
<b>Para Certificado descriptivo y gráfico NO VISADOS</b>		
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación.	✓	

**Anexo. II.4. Declaración de imposibilidad física de accesibilidad.**

Documentación administrativa	Previo a la concesión	Condicionable
<b>Para todos los supuestos</b>		
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.	✓	

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación técnica	Previo a la concesión	Condicionable
<p>Documentación técnica, elaborada por técnico competente, que contenga:</p> <p>1. Memoria.</p> <p>a) Finalidad de la Declaración de imposibilidad Física:</p> <p>i. Autorización para colocación de ayudas técnicas o mecánicas, según indica la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía y local de accesibilidad.</p> <p>ii. Reconocimiento de la imposibilidad de cumplimiento la normativa de accesibilidad, así como, en su caso, de colocación de ayudas técnicas homologadas.</p> <p>b) Aspectos de la normativa de accesibilidad que se incumplen. Deberá indicar expresamente cuales son los artículos y aspectos de la normativa de accesibilidad que se incumplen y sobre todo justificar cual es el motivo por el que no se pueden cumplir.</p> <p>2. Documentación gráfica:</p> <p>a) Plano del local o área sobre la que se solicita la imposibilidad (planta acotada y con superficies indicadas) en el que se señale expresamente las causas y/o el trazado estructural o elementos físicos que se argumenten como motivos de imposibilidad del cumplimiento de la norma</p> <p>b) Plano o planos de sección del local (según se señala en planos de planta), incluyendo cotas de rasante y sótanos en los casos en los casos que proceda, y donde se puedan comprobar las condiciones físicas o estructurales que impiden el cumplimiento exacto de la norma</p> <p>c) Planos de detalle (tanto de planta y de alzado) de los elementos estructurales concretos o circunstancias y/o elementos físicos que impiden el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.</p>	✓	
Fotografías de los elementos estructurales o físicos que impiden el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.	✓	
Fotografías de las catas demostrativas de los elementos estructurales o físicos que impiden el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica.		✓

### Anexo. II.5. Información urbanística de calificación.

Documentación
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.

### Anexo. II.6. Información urbanística de uso.

Documentación
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.

### Anexo. II.7. Consulta previa a la presentación de solicitud de licencia de obras o declaración responsable de obras o instalaciones.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación administrativa
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.
Cuando se actúa a través de un representante
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.

Documentación técnica
Documentación común para todos los supuestos
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.
Documentación técnica descriptiva, gráfica y fotográfica en la que se detalle con claridad la consulta que se plantea.
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica.
Documentación para solicitudes de informaciones urbanísticas del artículo 12.3.c
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.
Certificado descriptivo y gráfico, según modelo normalizado, acreditativo de que la actuación urbanística que se pretende realizar no interfiere ni modifica los elementos objeto de protección, no afecta a las pinturas murales, ni al subsuelo o elementos emergentes en zona de protección o servidumbre arqueológica.

### Anexo. II.8. Declaración responsable de obras.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Fotografía de la zona afectada	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
Cuando se dividen o agrupan locales comerciales, naves u oficinas y en los cambios de uso		
Nota Simple actualizada, con una antigüedad inferior a 3 meses, del Registro de la Propiedad correspondiente	✓	
Cuando se instalen placas fotovoltaicas que NO sean para autoconsumo o se realicen obras y/o instalaciones que aumenten la altura de la edificación y se encuentre en zona de Servidumbre Aeronáutica (AESA)		
Resolución de la Agencia Estatal de Servidumbre Aeronáutica, autorizando las obras y/o instalaciones declaradas.	✓	
Cuando sean necesarios Informes y autorizaciones sectoriales		
Documentación que acredite el otorgamiento de las concesiones, autorizaciones e informes sectoriales que la legislación aplicable exija que deban obtenerse para iniciar la actuación urbanística, o bien, la autorización para el acceso a su comprobación mediante la Plataforma de Intermediación de datos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015.	✓	
Cualquier otra documentación que requiera la normativa Urbanística y/o sectorial, para la ejecución de la actuación urbanística.	✓	
Cuando sean necesarios Informes y autorizaciones municipales		
Cuando se pretenda la tala de árboles o las obras afecten a especies arbóreas		
Informe favorable del Área de Parques y Jardines.	✓	
Resolución aprobando la garantía en metálico o aval constituido.	✓	
Cuando el inmueble o su destino esté incluido en el Apéndice 5 de la Ordenanza de Protección Contra Incendios		
Separata de Protección contra incendios con el contenido detallado en la Ordenanza.	✓	
Cuando se ejecuten obras en fachada y/o cubierta de un inmueble situado en el Conjunto Histórico y/o PEPRI-CENTRO		
Informe del Instituto Municipal de la Vivienda relativo a los tonos de color a aplicar a la fachada.	✓	



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Documentación técnica y/o fotográfica que acredite que las obras se adaptan a las directrices establecida para la intervención de fachadas y cubiertas del Conjunto Histórico y PEPRI-CENTRO.	✓	
<b>Cuando se ejecuten obras en local situado en el Conjunto Histórico y/o PEPRI-CENTRO.</b>		
Documentación técnica y/o fotográfica que acredite que las obras se adaptan a la Guía de intervención en fachadas de Locales Comerciales PEPRI-CENTRO.	✓	
<b>Cuando se cambien de uso a aparcamiento</b>		
Informe favorable del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga.	✓	
<b>Cuando se ejecuten catas o trabajos de conservación y mantenimiento de las pinturas murales existentes en el inmueble.</b>		
Informe favorable del Servicio de Conservación sobre la propuesta de intervención de técnico restaurador competente.	✓	

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
<b>Cuando el tipo de obra/instalación exige la intervención de técnico competente y proyecto técnico</b>		
Proyecto técnico visado o firmado electrónicamente por técnico competente.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica y director facultativo de las actuaciones, visado o firmado electrónicamente.	✓	
<b>Cuando el tipo de obra/instalación exige la intervención de técnico competente sin proyecto técnico</b>		
Memoria técnica descriptiva y gráfica, visado o firmado electrónicamente.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica y director facultativo de las actuaciones, visado o firmado electrónicamente.	✓	
<b>Cuando el tipo de obra/instalación no exige la intervención de técnico competente</b>		
Presupuesto detallado por partidas firmado por el promotor.	✓	
<b>Cuando las obras puedan afectar a acometidas en la vía pública o en el acerado o espacios públicos</b>		
Separata independiente sobre las obras a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales, a tenor de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ordenanza Municipal de Urbanización (BOP nº 71 de 13/04/2007 y Corrección de 5/06/2007 BOP nº 108) y con el contenido detallado por el Departamento de la GMU competente en materia de infraestructuras o Justificación técnica de su innecesariedad acompañada de reportaje fotográfico de aceras y calzada.	✓	
<b>Cuando una entidad colaboradora haya emitido un certificado del artículo 66.2 de la presente Ordenanza</b>		
Certificado de cumplimiento urbanístico (CCU).	✓	

**Anexo. II.9. Declaración responsable de 1ª Ocupación y/o Utilización de Obra Nueva-Obras LOE.**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Fotografía de la edificación, firmada digitalmente, por el promotor y el Director de Obras.	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
<b>Cuando exista Junta de Compensación</b>		
Certificado emitido por el secretario de la Junta de Compensación en el que se haga constar que el actual titular de la parcela se encuentra al corriente de sus obligaciones económicas con dicha Junta.	✓	
<b>Cuando el inmueble esté acogido o pueda acogerse al régimen de División Horizontal</b>		



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Deberá aportar uno de los dos documentos que, a continuación, se indican:		
Certificado de la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones sobre el cumplimiento del Reglamento de I.C.T.	✓	
Resguardo del Registro Electrónico de haber presentado ante el Ministerio de Economía y Empresa el Certificado de fin de obra del proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.	✓	
<b>Cuando sean necesarios Informes y autorizaciones municipales</b>		
<b>Cuando el inmueble o su destino esté incluido en el Apéndice 5 de la Ordenanza de Protección Contra Incendio</b>		
Documentación detallada en el informe "favorable condicionado" de Bomberos emitido en la licencia o declaración responsable de obras, , siendo exigible, como mínimo: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Certificado final de obras o documento equivalente.</li> <li>▪ Justificación de las estabilidades ante el fuego de los elementos constructivos.</li> <li>▪ Certificados de dirección técnica de los sistemas de protección contra incendios instalados.</li> </ul>	✓	
<b>Cuando de la actuación edificatoria se derivaron obligaciones urbanizadoras a asumir por el propietario del suelo</b>		
<b>Si están finalizadas o recepcionadas las obras de urbanización referidas en los artículos 58 a 63 del RGU, puesto en relación con el artículo 95 de la LISTA.</b>		
Informe del Departamento de Arquitectura e Infraestructura donde se indique que las obras de urbanización (internas, externas del planeamiento y PEIB) ligadas a la parcela, reguladas en los artículos 58 a 63 del RGU, puesto en relación con el artículo 95 de la LISTA, están correctamente finalizadas o recepcionadas.	✓	
<b>Si no están finalizadas las obras de urbanización referidas en los artículos 58 a 63 del RGU, puesto en relación con el artículo 95 de la LISTA.</b>		
Informe del Departamento de Arquitectura e Infraestructura donde se indique que el grado de ejecución de las obras de urbanización (internas, externas del planeamiento y PEIB) ligadas a la parcela, reguladas en los artículos 58 a 63 del RGU, puesto en relación con el artículo 95 de la LISTA, permiten la ocupación y/o utilización del inmueble, y que dicha parcela reúne todas las consideraciones urbanísticas para ser considerada como solar.	✓	
Informe del Departamento de Actuaciones Urbanísticas donde se indique que se ha garantizado la completa ejecución de las obras de urbanización (internas, externas del planeamiento y PEIB) reguladas en los artículos 58 a 63 del RGU, puesto en relación con el artículo 95 de la LISTA.	✓	
<b>Cuando el inmueble se sitúa en zona de protección arqueológica.</b>		
Informe del Servicio de Conservación y Arqueología favorable a la actividad arqueológica realizada en la parcela y/o en el subsuelo de los espacios públicos.	✓	
<b>Cuando en la fachada del inmueble existen pinturas protegidas.</b>		
Informe del Servicio de Conservación y Arqueología sobre el correcto tratamiento dado a las pinturas protegidas existentes en la fachada.	✓	
<b>Cuando se haya construido bajo espacios públicos municipales.</b>		
Informe del Servicio de Patrimonio Municipal sobre la presentación de la Escritura pública original de obra nueva y división horizontal en la que se recojan los requisitos establecidos en la licencia.	✓	
<b>Cuando se hayan cedido espacios a la vía pública.</b>		
Informe del Servicio de Patrimonio Municipal relativo a la inscripción de la Escritura de segregación y cesión.	✓	
<b>Cualquier otro documento o requisito exigido en la licencia</b>		
Documentación acreditativa de su cumplimiento.	✓	
<b>Documentación técnica</b>		
Certificado visado Final de Obras expedido, en su caso, de forma conjunta por el Director de Obra y el Director de Ejecución de Obra.	✓	



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Certificado visado descriptivo y gráfico de finalización de obras firmado por el Director de las mismas, en el que se recoja expresamente que las obras ejecutadas se ajustan a la licencia concedida.	✓	
<b>Cuando las obras realizadas hayan incidido sobre las acometidas de suministros existentes o requerido nuevas acometidas</b>		
Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros, de conformidad con el <a href="#">artículo 293 punto 3 párrafo 1º del RGLISTA</a> .	✓	
<b>Cuando en la licencia se hayan establecido condiciones en obras</b>		
Certificado visado Director de las Obras en el que se justifique que se han cumplido las condiciones en obras establecidas en la licencia, acompañado de documentación gráfica y fotográfica acreditativa.	✓	
<b>Cuando en la licencia se haya exigido separata de obras de urbanización</b>		
Certificado visado del Director de las Obras donde se acredite que las obras de urbanización se han ejecutado de conformidad con la separata de obras de urbanización aprobada, acompañado de documentación fotográfica acreditativa.	✓	
<b>Cuando en la licencia se haya justificado la innecesariedad separata de obras de urbanización</b>		
Certificado visado del Director de las Obras donde se acredite que han sido reparados los desperfectos producidos en aceras, calzadas y cualquier otro espacio público con motivo de las obras realizadas, acompañado de documentación fotográfica acreditativa.	✓	
Informe del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras, de conformidad con la innecesariedad.	✓	
<b>Cuando el inmueble se sitúa en Suelo Rústico</b>		
Certificado visado del Director de las Obras en el que se acredite que se ha dotado a la finca de las infraestructuras y servicios adecuados conforme a lo dispuesto en el <a href="#">artículo 14.1.9. 3 y 4 del PGOU/11</a> y que se ha preservado el suelo, con las condiciones recogidas en el <a href="#">artículo 14.1.9.1 y 2 del citado Plan</a> , debiendo acompañar documentación fotográfica acreditativa.	✓	
<b>Cuando el inmueble tenga uso residencial, hospitalario, educativo o cultural</b>		
Certificado visado del Director de las Obras donde se acredite que se han realizado las comprobaciones de aislamiento acústico al ruido, cumpliendo la edificación con el <a href="#">Decreto 6/2012</a> .	✓	
<b>Cuando el inmueble esté situado en el Centro Histórico</b>		
Certificado visado del Director de las Obras que acredite que, respecto a las pinturas y acabados de la fachada, se ha dado cumplimiento a lo establecido en el informe de la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV).	✓	
<b>Cuando una entidad colaboradora haya emitido un certificado del artículo 66.3 de la presente Ordenanza</b>		
Certificado de adecuación al título habilitante. (CAT).	✓	

**Anexo. II.10. Declaración responsable de Ocupación y/o Utilización en edificaciones existentes.**

**Anexo. II.10.1. Para la edificación existente con licencia de obras, declaración responsable o cambio de uso previo.**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Fotografía de las obras e instalaciones realizadas en la edificación, firmada digitalmente, por el promotor y el Director de Obras.	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
<b>Cualquier otro documento o requisito exigido en la licencia o declaración responsable de obras presentada en su día</b>		
Documentación acreditativa de su cumplimiento.	✓	
<b>Cuando el inmueble se sitúe en zona de protección arqueológica</b>		
Informe del Servicio de Conservación y Arqueología favorable a la actividad realizada en la parcela y/o en el subsuelo de los espacios públicos.	✓	
<b>Documentación técnica</b>		
Certificado de finalización de obras firmado por el Director de las mismas, según <a href="#">modelo normalizado CDR2OCU</a> .	✓	
<b>Cuando las obras realizadas hayan incidido sobre las acometidas de suministros existentes o requerido nuevas acometidas</b>		
Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros, de conformidad con el <a href="#">artículo 293 punto 3 párrafo 1º del RGLISTA</a> .	✓	
<b>Cuando en la licencia se hayan establecido condiciones en obras</b>		
Certificado visado Director de las Obras en el que se justifique que se han cumplido las condiciones en obras establecidas en la licencia, acompañado de documentación gráfica y fotográfica acreditativa.	✓	
<b>Cuando el inmueble o su destino esté incluido en el Apéndice 5 de la Ordenanza de Protección Contra Incendios</b>		
Documentación detallada en el informe "favorable condicionado" de Bomberos emitido en la licencia de obras o en la fase de comprobación de obras de la declaración responsable, siendo exigible, como mínimo: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Certificado final de obras o documento equivalente.</li> <li>▪ Justificación de las estabilidades ante el fuego de los elementos constructivos.</li> <li>▪ Certificados de dirección técnica de los sistemas de protección contra incendios instalados.</li> </ul>	✓	
<b>Cuando en la licencia se haya exigido separata de obras de urbanización</b>		
Certificado visado del Director de las Obras donde se acredite que las obras de urbanización se han ejecutado de conformidad con la separata de obras de urbanización aprobada, acompañado de documentación fotográfica acreditativa.	✓	
<b>Cuando en la licencia se haya justificado la innecesariedad separata de obras de urbanización</b>		
Certificado visado del Director de las Obras donde se acredite que han sido reparados los desperfectos producidos en aceras, calzadas y cualquier otro espacio público con motivo de las obras realizadas y documentación fotográfica acreditativa.	✓	
<b>Cuando en el inmueble está situado en el Conjunto Histórico y/o PEPRI-CENTRO y se hayan realizado obras en fachada y/o cubierta</b>		
Certificado del Director de las Obras que acredite que, respecto a las pinturas y acabados de la fachada, se ha dado cumplimiento a lo establecido en el informe cromático de la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV).	✓	
Certificado del Director de las Obras, acompañado de documentación fotográfica, que acredite que se han cumplido las directrices establecidas para la intervención en fachadas y cubiertas de edificios del Conjunto Histórico y PEPRI-CENTRO.	✓	
<b>Cuando en el inmueble está situado en el Conjunto Histórico y/o PEPRI-CENTRO y se hayan realizado obras de reforma o adaptación en el local</b>		
Certificado del Director de las Obras, acompañado de documentación fotográfica, que acredite que se han cumplido las directrices establecidas en la Guía de intervención en fachadas de Locales Comerciales PEPRI-CENTRO.	✓	
<b>Cuando una entidad colaboradora haya emitido un certificado del artículo 66.3 de la presente Ordenanza</b>		



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Certificado de adecuación al título habilitante (CAT).	✓	

**Anexo. II.10.2. Para vivienda existente, sin licencia de ocupación o cambio de uso previo.**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
<b>Cuando se trate de una vivienda unifamiliar</b>		
Certificado literal del Registro de la Propiedad del asiento de inscripción de la vivienda para la que se pretende el reconocimiento de la ocupación.	✓	
<b>Cuando se trate de una vivienda de un edificio plurifamiliar</b>		
Certificado literal del Registro de la Propiedad de la finca matriz de que procede dicha vivienda.	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Certificado para Declaración Responsable de Ocupación de vivienda sin licencia o cambio de uso previo, suscrito por técnico competente y firmado electrónicamente, según <a href="#">modelo normalizado CDR2OCU-B</a> .	✓	
Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones existentes en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros o copia de los contratos de suministros vigentes.	✓	
<b>Cuando una entidad colaboradora haya emitido un certificado del artículo 66.2 de la presente Ordenanza</b>		
Certificado de cumplimiento urbanístico (CCU).	✓	

**Anexo. II.11. Declaración responsable de instalación de cubas o contenedores de escombros.**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Plano donde quede reflejada la ubicación exacta de la/s instalación/es	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
<b>Cuando la instalación ocupe zona peatonal o semipeatonal pública</b>		
Justificante de haber presentado la fianza, en metálico, de reposición del acerado.	✓	
Documentación fotográfica de la zona donde se va a ubicar la cuba, antes de la instalación de la misma, en la que conste la fecha de la realización de la/s fotografía/s	✓	
<b>Cuando la instalación ocupe calzada rodada o zona de reserva de estacionamiento</b>		
Informe favorable del Área de Movilidad.	✓	
<b>Cuando la instalación ocupe dominio público o la vía pública.</b>		
Autorización del titular del dominio o vía pública.	✓	

**Anexo. II.12. Declaración responsable de andamio/s o cualquier otro medio auxiliar a la obra que implique una instalación fija sobre la vía pública.**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
Plano donde quede reflejada la ubicación exacta de la/s instalación/es	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
<b>Cuando la instalación ocupe calzada rodada o zona de reserva de estacionamiento</b>		
Informe favorable del Área de Movilidad.	✓	
<b>Cuando la instalación ocupe dominio público o la vía pública.</b>		
Autorización del titular del dominio o vía pública.	✓	

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
<b>Para andamios de 2 o más plantas de alturas</b>		
Deberá aportar uno de los siguientes documentos:		
Certificado Técnico Competente, en el que se responsabilice del montaje, mantenimiento y desmontaje así como de las medidas de seguridad que debe cumplir la instalación (Modelo normalizado de Certificado técnico instalaciones auxiliares obras)	✓	
Certificado que elabore, en los mismos términos, la empresa homologada instaladora. (Modelo normalizado de Certificado empresa instaladora).	✓	
<b>Para andamios de 1 planta de altura</b>		
Declaración del promotor responsabilizándose del montaje, mantenimiento y desmontaje así como de las medidas de seguridad que debe cumplir la instalación.	✓	

**Anexo. II.13. Declaración responsable de vallado y/o plataforma elevadora.**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
Plano donde quede reflejada la ubicación exacta de la/s instalación/es	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
<b>Cuando la instalación ocupe calzada rodada o zona de reserva de estacionamiento</b>		
Informe favorable del Área de Movilidad.	✓	
<b>Cuando la instalación ocupe dominio público o la vía pública.</b>		
Autorización del titular del dominio o vía pública.	✓	

**Anexo. II.14. Declaración responsable de bombas colgantes y otros trabajos verticales en altura.**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Plano donde quede reflejada la ubicación exacta de la/s instalación/es	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
<b>Cuando la instalación ocupe calzada rodada o zona de reserva de estacionamiento</b>		
Informe favorable del Área de Movilidad.	✓	
<b>Cuando la instalación ocupe dominio público o la vía pública.</b>		
Autorización del titular del dominio o vía pública.	✓	

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Deberá aportar uno de los siguientes documentos:		
Certificado Técnico Competente, en el que se responsabilice del montaje, mantenimiento y desmontaje así como de las medidas de seguridad que debe cumplir la instalación (Modelo normalizado de Certificado técnico instalaciones auxiliares obras)	✓	
Certificado que elabore, en los mismos términos, la empresa homologada instaladora. (Modelo normalizado de Certificado empresa instaladora).	✓	

**Anexo. II.15. Declaración responsable de grúa-torre en el interior de la parcela.**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
Plano donde quede reflejada la ubicación exacta de la/s instalación/es.	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
<b>Cuando sean necesarios Informes y autorizaciones sectoriales</b>		
Documentación que acredite el otorgamiento de las concesiones, autorizaciones e informes sectoriales que la legislación aplicable exija que deban obtenerse para iniciar la actuación urbanística, o bien, la autorización para el acceso a su comprobación mediante la Plataforma de Intermediación de datos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015.	✓	
Cualquier otra documentación que requiera la normativa Urbanística y/o sectorial, para la ejecución de la actuación urbanística.	✓	

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Proyecto técnico redactado por técnico competente, que deberá contener, entre otros, plano de emplazamiento de la grúa en el interior del solar con indicación del radio de giro y barrido de la misma.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de competente en la dirección de la instalación.	✓	

**Anexo. II.16. Declaración responsable de instalaciones temporales.**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
<b>Cuando sean necesarios Informes y autorizaciones sectoriales</b>		
Documentación que acredite el otorgamiento de las concesiones, autorizaciones e informes sectoriales que la legislación aplicable exija que deban obtenerse para iniciar la actuación urbanística, o bien, la autorización para el acceso a su comprobación mediante la Plataforma de Intermediación de datos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015.	✓	
Cualquier otra documentación que requiera la normativa Urbanística y/o sectorial, para la ejecución de la actuación urbanística.	✓	
<b>Cuando la instalación se encuentre dentro de la huella de Servidumbre Aeronáutica y sea necesario el informe previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)</b>		
Acuerdo de AESA autorizando la instalación pretendida.	✓	
<b>Cuando la instalación ocupe calzada rodada o zona de reserva de estacionamiento</b>		
Informe favorable del Área de Movilidad.	✓	
<b>Cuando la instalación ocupe dominio público o la vía pública.</b>		
Autorización del titular del dominio o vía pública.	✓	

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Plano donde quede reflejada la ubicación exacta de la/s instalación/es	✓	
Modelo normalizado de certificado del técnico competente en la dirección de las instalaciones temporales recreativas o para espectáculos.	✓	

## Anexo. II.17. Comunicación de transmisión.

### Anexo. II.17.1. Cambio de titularidad de una licencia o declaración responsable.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
<b>Cuando el formulario no venga firmado electrónicamente por ambas partes o sus representantes legalmente acreditados</b>		
Escrito o solicitud conjunta de ambas partes, con firmas autenticadas notarialmente o ante entidad bancaria, en la que se indicará la licencia o DR que se pretende transmitir.	✓	
<b>Cuando no se cuente con la firma electrónica del transmitente para cumplimentar el formulario o se transmita la obra finalizada pero sin primera ocupación</b>		
Documento público o privado que acredite la transmisión "intervivos" o "mortis causa", bien de la propia licencia/DR, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la licencia o DR (si está en ejecución) o la descripción de lo ejecutado (si están las obras terminadas).	✓	
<b>Cuando se transmita una licencia o declaración de obras en ejecución</b>		
Certificado o informe, suscrito por el técnico director de la obra, en el que se indique el grado de ejecución en el que se encuentran las obras en el momento de la transmisión.	✓	
Escrito de comunicación, firmado por el adquirente, comprometiéndose a ejecutar las obras conforme al contenido de la declaración responsable o de la licencia concedida y al proyecto técnico presentado junto con la DR o para el otorgamiento de la licencia.	✓	



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Nuevos certificados de los técnicos competentes en la dirección de obras y ejecución de las mismas, en el supuesto de no continuar con la misma dirección técnica.	✓	

**Anexo. II.17.2. Cambio de denominación social de la entidad titular de la licencia o declaración responsable.**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Escritura pública de cambio de denominación social de la entidad.		
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓

**Anexo. II.18. Comunicación de prórroga.**

**Anexo. II.18.1. Plazos de inicio de las obras.**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Fotografía de la zona afectada	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
<b>Cuando el tipo de obra/instalación exige la intervención de técnico competente y proyecto técnico</b>		
Certificado del director de las obras indicando que aún no se han iniciado las mismas.	✓	

**Anexo. II.18.2. Plazos para ejecución de las obras y de la vigencia de la declaración responsable**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Fotografía de la zona afectada	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
<b>Cuando el tipo de obra/instalación exige la intervención de técnico competente y proyecto técnico</b>		
Certificado del director de las obras relativo al estado de ejecución de las obras.	✓	



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

**Anexo. II.19. Comunicación de inicio de las obras.**

**Anexo. II.19.1. Obras con resolución expresa**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Documentación justificativa del cumplimiento de los condicionantes de la licencia.	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓

**Anexo. II.19.2. Obras con resolución presunta**

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
<b>Para todos los supuestos</b>		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado, presentado con 10 días de antelación al inicio de las obras.	✓	
Certificado acreditativo del silencio o justificante de solicitud del dicho certificado, según lo dispuesto en el artículo 18.8.	✓	
<b>Cuando se actúa a través de un representante</b>		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓

**Anexo III. Tabla de correspondencia de la Ordenanza Municipal de tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación.**

OMLU	Ley 39/2015	TRLS	LISTA	RGLISTA	PGOU/11
1			<u>73</u>	<u>96</u>	
2			133	280, 298.2	4.7.16
3.1		7.1	24.1		
3.2		7.2	24.2		
3.3					
3.4					
3.5					
3.6			9.2	11 al 16	
3.7			9	9 y 12	
3.8			9	13	
3.9			9	13	
3.10			9	13	
3.11				Anexo definiciones	



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

OMLU	Ley 39/2015	TRLS	LISTA	RGLISTA	PGOU/11
3.12		26.1 a)			
3.13		26.1 b)			12.2.2.1 y D.T. 2ª
3.14			13.3	19.6	12.2.2.2
3.15				Anexo definiciones	
3.16					15.4.1 y 15.4.9
3.17		48.a), b) y c)	84.2 b) y 84.3	110.4 y 341.1 a)	15.4.3, 15.4.5 al 15.4.7 y DT7ª
3.18		28.4.c), 65.1 h), 66 y 67	173 y 174	341.j), 404 y 410	15.4.4, 15.4.5 y 15.4.8
3.19			D.T. 5ª		
3.20		2.2		Anexo definiciones	
3.21		28	173, D.A. 9ª y D.T. 5ª	355, 404 y 407	
3.22			138.1 a)	293.1 a) y Anexo definiciones	
4			2.2		
5			140.1	287.1 y 297	4.7.6.3
6			17.1 c), 18 y 19.4 b)		
7	12 al 17, 28 y 53				
8	14, 16, 28 y 69		143	287, 289.3 y 313	4.7.7.2
9	16.8, 66.6 y 69.5			299.3	4.7.7.2
10			138.3	293, 299 y 300	4.7.7.2 y 4.7.3
11			10.1 b)	2 y 3	3.5.1.2 y 3.5.1.3
12		5 d)	10.1 b)	2 y 3	3.5.1.2 y 3.5.1.3
13					
14					
15		65.1 h) , 66 y 67.1	DT 5ª		
16		24.4 al 24.6	137	291	4.7.5, 15.4.5 y 15.4.7
17	69		138	293	15.4.5 y 15.4.7
18	39.2, 69, 94, 98	27	138.6	289.2, 294 y 310.4	4.7.9 y 10
19			137.2, 139. 3 a 139.5	292 y 293.1 a) párrafo 2º	
20		DA 10ª	139	296	4.7.4.2 y 3
21			133 al 135	280, 281, 290.1 b) y 299.1 b)	4.7.4 4.7.17.2, 4.7.17.3, 15.4.5 y 15.4.7



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

OMLU	Ley 39/2015	TRLS	LISTA	RGLISTA	PGOU/11
22			138.1 g)	290.1 g) y 293.1 l)	4.7.17.4
23		16.2 párrafo 2º y 26.2	91 y 137.1	137 al 139 , 290.1 a) , 291 a) y 341.3 y 6	4.7.15 y 4.7.13.6
24		11.5	138.1 d) y e) y 138.2	290.1 d), 291.f), 293.1 d) y e), 293.3, 295.2 y 3	4.7.18
25		84.3 c)	138.1.f)	291.f) y 293.1 f)	4.7.19, 15.4.5.4y5 y 15.4.7
26		13.2 d), 65.1 d), 66 y 67.3	31.1 d) y l), 84.2 y 3	282.1, 284 y 290.1 f)	3.3.11 y 4.7.20
27		7 , 14 a), 16.2 y 17.1	137.1 e)	203, 282.1parr.2º, 290.1 c) y 291 c)	4.7.16
28			140	298	
30				288	
31	21, 22, 30 y 31	48 d) y 25.3 b)	78.2 y 140.2	282.2 y 304.1	4.7.8
32	24	11.4	91.4 y 140.2	137.4 y 304.2 al 304.4	4.7.10
33					4.7.10
34			138.2 y 140.4	295	
35	39.2	65.1.d), 66 y 67.3		287, 341.1k) y 341.2	4.7.9.2 y 3
36			141.1	307	4.7.13.1 y 2
37			141.2	307	4.7.13
38		27	138.6 a)	301 y 309	
39		28.3		293.1h), 301, 310.2 al 4 y 311	4.7.11 y 4.7.3.5
40	22.1 a), 68 y 73			298.5, 299, 301 y 304.1	4.7.7.2
41	22.1 d), 79 y 80		140.3	298.4 y 299.2	4.7.7.2
42				298.3 y 302.1 y5	4.7.7.6
43	76 y 82			302.2	4.7.7.4 y 5
44	84, 88 y 114.1c)		140.2	303 y 304	4.7.8
45	98				4.7.9
46	69		138.3	289.1 y 2	
47					
48			141.4	308	
49			141.4	308.2	
50				309	



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

OMLU	Ley 39/2015	TRLS	LISTA	RGLISTA	PGOU/11
51					
52	69		138.3 al 5 y 138.7	289, 293.4 al 6, 295 y 310.4	
53			138.1 a), b), c), f) y 138.4 y 5	293.1 a), b), c), f), g), i), j), l) y m)	
54				293.1 k)	4.7.21.5.23
55				293.1 k)	4.7.21.5.24
56				289	
57			157	369	
58			157.1	369	
59			157	369	
60			157	310.2 al 4, 341.1 e), 369 y 370	
61			9.5 párrafo 2	13.2	
62			9	12, 13 y 15	
63			9	9 a 12, 13.1 a), b) y c) 13.2, 14, 15, 299.2, 302.1 párrafo 1-4	
64					
65	68 y 73			301 y 302.2	
66				298.3 y 302.1 y 5	4.7.7.6
67			9.5	15	
68			9.5	15.2	
69			Título VII	Título VII	
D.A.-1	16.8, 66.6 y 69.5			299.3	4.7.7.2
D.A.-2			9.5	15.2 párrafo 2º	
D.A.-3			9.2		
D.A.-4					
D.A.-5					
D.A.-6					
D.T. Única			Disp. Transitoria b) 1ª		
D.D.-1					
D.F.-1					



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Anexo IV. Glosario de términos y abreviaturas.

Descripción	Palabra/s clave/s
Excmo. Ayuntamiento de Málaga	Ayuntamiento
Bien de Interés Cultural	BIC
Certificado de Adecuación al Título Habilitante	CAT
Certificado de Cumplimiento Urbanístico	CCU
Certificado de Verificación Documental	CVD
Edificios ubicados en el entorno de BIC distinto a la Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Málaga.	Entornos
Entidad Urbanística Certificadoras	EUCA
Agencia Pública Municipal Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras	GMU
Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local	LBRL
Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común	Ley 39/2015
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía	LISTA
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación	LOE
Ordenanza Municipal de Tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación	OMLU
Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Centro	PEPRI Centro
Edificios ubicados en el ámbito del PEPRI Centro y/o Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Málaga excluidos de la definición de protegidos y de la de entornos.	PEPRI-Conjunto No protegidos
Plan General de Ordenación Urbanística de 2011	PGOU 2011
Edificios incluidos en el catálogo de Pinturas murales, no incluido en Protegidos.	Pinturas Murales
Edificios recogidos en el artículo 16.11.	Protegidos
Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.	RGLISTA
Edificios en situación de fuera de ordenación o asimilado al fuera de ordenación.	SAFO
Situación de asimilado a licencia urbanística	SALU
Suelo Sometido a Actuaciones de Transformación Urbanística	Suelo ATU
Suelo No Sometido a Actuaciones de Transformación Urbanística	Suelo NO ATU
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	TRLS



”

**PUNTO Nº 3.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED-LE 18 “MARCOS DE OBREGÓN”.-**

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c495129cba0195851c572201c5?startAt=1424.0&endsAt=1497.0>

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

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 10 de marzo de 2025 (CSV: FsRo7tL59ldyP3BR0wfvhA==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: (<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/FsRo7tL59ldyP3BR0wfvhA==>)

“PAD ED Marcos de Obregón -ED LE18 - PL25-2022-NC

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**Servicio:** Jurídico Administrativo de Planeamiento

**Negociado:** Tramitación Urbanística

**Expediente:** Estudio de Detalle PL 5/2024

**Interesado:** TORREMONTE CAPITAL SL.

**Representante:** Manuel Alejandro Jiménez Baras.

**Situación:** UTM5753101UF7655S0001YJ

**Distrito nº:** 2. Este.

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

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

**Resulta que con fecha 20 de febrero de 2025 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:**

“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el **siguiente informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:**

Objeto

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

El objeto del Estudio de Detalle es la ordenación de la parcela de suelo urbano consolidado delimitada en el PGOU-2011 como ED-LE 18 "Marcos de Obregón" con una superficie de 824,60 m<sup>2</sup> que se ajusta a la parcela catastral (822 m<sup>2</sup> según el PGOU), ello conforme las determinaciones incluidas en la ficha urbanística del ámbito, cuyos objetivos y criterios son los siguientes:

- Adaptación de alineaciones y trazado de viario de conexión entre calles Marcos de Obregón y Miguel Indurain.
- Definir volumen en función de diferencia de rasantes y arbolado existente.
- El trazado del vial deberá justificar en su caso la afección al arbolado existente, pudiendo desdoblarse el trazado del vial manteniendo una zona central de arbolado.
- Altura máxima B+2.
- Antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico suscrito el día 24 de marzo de 2011.

**Antecedentes de hecho****A) En relación a las determinaciones del PGOU-2011**

El Documento de Revisión del PGOU de Málaga fue aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas de 21 de enero de 2011 (BOJA de 10 de febrero de 2011), si bien, hasta tanto no se verificase por la Dirección General de Urbanismo la subsanación de las deficiencias a que se refería el punto Primero a) de la citada Orden, no se procedería al registro y publicación del instrumento de planeamiento de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía.

Una de las deficiencias que había que subsanar era la contenida en el apartado 7º del punto Primero a) de la Orden referida, que decía:

"7º. Las correcciones derivadas de los apartados de adecuación a la legislación territorial y urbanística de las conclusiones del informe de 21 de diciembre de 2010 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, recogidos en el informe de la Dirección General de Urbanismo de 20 de diciembre de 2010."

Lo que remitía al apartado C.5.1.1 "Suelo Urbano Consolidado" (SUC) del informe de la Dirección General, donde se decía, con relación al Suelo Urbano Consolidado remitido a Estudio de Detalle, que en las Fichas correspondientes a este tipo de suelo se debía eliminar la referencia a la obligación de hacer cesiones, o bien, se debía clasificar dicho suelo como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), conforme al artículo 51.1.D) de la, entonces vigente, Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En consecuencia, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en el ejercicio de su potestad de planeamiento, optó por concertar con los propietarios de los ámbitos afectados la gestión del suelo a través de la suscripción de una serie de Convenios Urbanísticos en los que, aquellos, asumían la obligación de ceder a la Administración los viales de nueva apertura ya urbanizados a cambio de que el suelo urbano mantuviese la categoría de consolidado. De esta forma, se conjugaba el interés municipal de conseguir la obtención y ejecución de dichos viales de una forma no onerosa para el municipio, con el interés de los propietarios del suelo de desarrollarlo en condiciones económicas que lo hicieran viable, evitándose la asunción de las obligaciones derivadas de una categorización como suelo urbano no consolidado.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Con relación al ámbito que nos ocupa, el 24 de marzo de 2011 fue firmado un Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la propiedad, quedando recogido en la Ficha del ED-LE 18 "Marcos de Obregón".

Señalándose que la Dirección General de Urbanismo mediante Resolución de 28 de julio de 2011, informó favorablemente las determinaciones incluidas en el expediente de cumplimiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga en las sesiones de 28 de abril y 22 de julio de 2011, disponiéndose la publicación de la Normativa de la Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011. La citada Orden fue publicada el 30 de agosto de 2011 en el BOJA.

Finalmente, el Convenio suscrito en su día fue aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 24 de noviembre de 2011 y publicado en el BOP de 17 de febrero de 2012.

**B) En relación a la tramitación del Estudio de Detalle.**

1.- Con fecha **19 de enero de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de Estudio de Detalle en el presente ámbito, según documentación presentada con fecha de entrada 17 de noviembre de 2023. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 11 de diciembre de 2023; así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

2.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **13 de febrero de 2024** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 1 de febrero de 2024 al 29 de febrero de 2024, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los Registros de la propiedad y del Catastro. En el mismo periodo se procedió a exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

3.- Con fecha **30 de mayo de 2024** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 30 de enero al 13 de marzo de 2024, computados a efectos de información pública general y notificación personal a los interesados, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

4.- Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de conformidad con el art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA-, se han requerido los siguientes informes preceptivos y vinculantes:

- **A la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. El informe ha tenido entrada en esta Administración el **30 de**



**mayo de 2024**, expidiéndose en sentido favorable al presente instrumento, con simples observaciones.

5.- Con fecha **2 de febrero de 2024** se solicita la evacuación de informe al Servicio de Parques y Jardines del Área de Gobierno de Sostenibilidad Medioambiental en los términos del dispositivo CUARTO del Acuerdo de aprobación inicial, practicándose por para del mencionado Servicio requerimiento de fecha **28 de agosto de 2024**.

Con fecha **18 de septiembre de 2024**, los promotores aportan documentación que tiene por objeto dar cumplimiento al requerimiento anterior, lo que se traslada al Servicio de Parques y Jardines con fecha **25 de octubre de 2024** solicitando la emisión del pronunciamiento.

6.- Con fecha **17 de julio de 2024** se presenta nueva documentación del Estudio de Detalle que da cumplimiento a las observaciones del informe de Aviación Civil.

Así mismo con fecha **6 de febrero de 2025** los promotores del Estudio de Detalle presentan instancia solicitando que ante la falta de emisión de informe por parte del Servicio de Parques y Jardines, se proceda a continuar la tramitación del procedimiento en los términos del art. 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

7.- Con fechas **14 de febrero de 2025 y 19 de febrero de 2025** se emiten sendos informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme la última documentación aportada.

### **Fundamentos jurídicos**

#### **•Requisitos sustanciales o de fondo:**

1.- En relación a la normativa urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

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

#### Artículo 94 RGLISTA: Los Estudios de Detalle

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

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

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

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

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

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

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

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011); y conforme el cual la parcela que nos ocupa se encuentra incluida en un ámbito de **suelo urbano consolidado ED-LE 18 "Marcos de Obregón" que habrá de ajustarse a las determinaciones contenidas en su ficha reguladora en los términos del art. 2.3.10 PGOU-2011.**

Artículo 2.3.10. El Estudio de Detalle.

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

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

3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo. (...)

3.- Tanto la justificación del contenido del instrumento, como su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en los informes técnicos que constan en el expediente:

-Informe del Servicio Planificación Territorial y Urbanística de 9 de octubre de 2023, que sin perjuicio de requerir la subsanación de determinadas cuestiones que se explicitan en el



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

informe complementario de 24 de octubre de 2023 como previas a la aprobación inicial del expediente, constata en todo caso la viabilidad de la ordenación planteada.

- Informe del Servicio Planificación Territorial y Urbanística de 11 de diciembre de 2023 que justifica el cumplimiento de todos los requerimientos anteriores, dando lugar a la aprobación inicial del expediente.

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 19 de febrero de 2025, que tras valorar la sustanciación de los trámites preceptivos en el presente procedimiento, propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme la documentación técnica presentada con fecha **17 de julio de 2024**, la cual da cumplimiento a las simples observaciones del informe de Aviación Civil:

**“VALORACION DEL ED PARA SU APROBACION DEFINITIVA**

La Junta de Gobierno Local del pasado 19/01/2024, acordó:

-Aprobar inicialmente el ED LE.18 del PGOU de Málaga.

-Significar expresamente que antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá acreditarse el cumplimiento de los compromisos asumidos por la propiedad ante esta Administración Municipal, en Convenio Urbanístico firmado el 24/03/2011:

o Ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los espacios correspondientes a la adaptación de alineaciones y para el trazado viario de conexión entre las calles Marcos de Obregón y Miguel Induráin previstos en el ámbito del Estudio de Detalle ED – LE. 18 “MARCOS DE OBREGÓN”, incluso de los espacios libres de zona verde. Dicha cesión se efectuará, en todo caso, con carácter previo a la licencia de obras que legitime la edificación.

o Urbanizar los espacios de cesión referidos en el apartado anterior en las condiciones previstas en la legislación urbanística.....

En relación a la petición del representante del ED, se considera técnicamente viable que se prosiga con la tramitación del ED y que el informe de Parques y jardines se solicite con carácter previo a la licencia de obras, ya que existe el compromiso expreso de cumplimiento con lo recogido en el convenio anteriormente citado.

La ordenación propuesta en este ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.



La documentación aportada el 17/07/2024<sup>1</sup> se corresponde íntegramente con la aprobada inicialmente el 19/01/2024, incorporando las subsanaciones requeridas por la Dirección General de Aviación Civil.

## 1. PROPUESTA

En base a lo recogido en el presente informe, se propone someter a consideración la Aprobación Definitiva del ED-LE.18 "Marcos de Obregón" del PGOU Málaga; conforme a la documentación presentada el 17/07/2024<sup>2</sup> ya que no tiene cambios sustanciales respecto a la Aprobada Inicialmente por Junta de Gobierno Local el 19/01/2024."

4.- Finalmente debemos añadir, como ha quedado expuesto en los antecedentes de este informe-propuesta, que conforme a lo indicado en la Ficha del ED-LE.18 "Marcos de Obregón" **antes del otorgamiento de la licencia de obras deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la propiedad en el Convenio Urbanístico suscrito el día 24 de marzo de 2011, concretamente la Estipulación Quinta que indica lo siguiente:**

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

Con objeto de que el ámbito ED-LE.18 "MARCOS DE OBREGÓN" mantenga su clasificación como de SUC en el Documento de Revisión del PGOU que finalmente se registre y publique, y que la cesión gratuita y urbanización del vial previsto en el ámbito del citado Estudio de Detalle quede totalmente legitimada conforme a lo previsto en el artículo 143 puesto en relación con el 51.1 D) y 148 de la LOUA, la Propiedad renuncia a cualquier recurso que hubiera interpuesto en vía administrativa o judicial con relación al ámbito de referencia y adquiere los siguientes compromisos:

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

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

III.- Con el objetivo de que el suelo adquiera la condición de solar, la propiedad cederá gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los espacios correspondientes a adaptación de alineaciones y para trazado viario de conexión entre las calles Marcos de Obregón y Miguel Indurain previstos en el ámbito del ED-LE.18 "MARCOS DE OBREGÓN". Dicha cesión se efectuará, en todo caso, con carácter previo a la licencia de obras que legitime la edificación.

---

<sup>1</sup> Nota: El texto transcrito no es literal, conteniendo la subsanación del error material detectado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 19/02/25, que cuando hace referencia a la fecha de presentación del documento técnico que se somete a aprobación definitiva dice: "La documentación aportada el 07/07/2024" cuando debe decir: "La documentación aportada el 17/07/2024."

<sup>2</sup> Nota: Íd. a la anterior. El informe técnico dice "conforme a la documentación presentada el 07/07/2024" cuando debe decir: "conforme a la documentación presentada el 17/07/2024"



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

IV.- Urbanizar los espacios de cesión referidos en el apartado anterior en las condiciones previstas en la legislación urbanística y conforme al Proyecto de Obras de Urbanización que deberá tramitarse junto con la licencia de obras y en que habrán de definirse las rasantes del vial, si bien, la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización solo se podrá llevar a cabo cumpliendo los requisitos exigidos para ello tanto en la LOUA como en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Compromisos que han sido incorporados en el presente instrumento, con delimitación de las superficies de cesión al Ayuntamiento y deber de urbanización de las zonas cedidas, tal y como consta en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **9 de octubre de 2023** y **19 de febrero de 2025**.

**Requisitos materiales o formales:**

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLUR) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, pueden impulsar la aprobación de los mismos.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido por Torremonte Capital SL; Hicu Bros SL; Miraalto Patrimonio SL; Marina Stephanie Van Dulken Zapp; Juan Federico Van Dulken Jiménez-Lopera; Lucía Van Dulken Jiménez Lopera; Ana Van Dulken Wendel; Marcos Van Dulken Wendel y Gerardo Van Dulken Wendel, representadas por Manuel Alejandro Jiménez Baras, según se acredita en el expediente. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para actuar como interesado y como representante en un procedimiento, respectivamente.

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

Así, como se recoge en los antecedentes del presente informe, tras el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días. Habiéndose recabado los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en los términos establecidos en el apartado 4º de los Antecedentes de Hecho:

-Informe de la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, en relación a las servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, que ha sido emitido en sentido **favorable**, sin perjuicio de las simples observaciones contenidas en el mismo, cuyo cumplimiento se ha constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 19 de febrero de 2025

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

-Por otra parte, tal y como consta en el apartado 5) de los Antecedentes, con fecha **25 de octubre de 2024** se ha remitido al Servicio de Parques y Jardines del Área de Gobierno de Sostenibilidad Medioambiental documentación aportada por el promotor del expediente a los efectos de cumplimentar el requerimiento practicado por el citado Servicio **el 28 de agosto de 2024**, solicitando en consecuencia la evacuación del informe previsto en el Dispositivo CUARTO del acuerdo de aprobación inicial; ello en base a lo dispuesto en los arts. 79 y 80 de la Ley 39/15, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Por lo tanto, no constando la emisión del dictamen en esta materia, y habiendo transcurrido con creces el plazo de diez días establecido en el art. 80 de la Ley 39/2015, procede continuar con la tramitación del procedimiento, haciéndose constar que las determinaciones recogidas en el presente Estudio de Detalle, relativas a la planificación de las zonas verdes, vegetación, y criterios que deban establecerse para la mejor integración de la vegetación existente en el ámbito de acuerdo con los objetivos y criterios de la ficha del Sector, deberán ser comprobadas en el trámite de Licencia de obras en los términos recogidos en el informe técnico de 19 de febrero de 2025.

Concluidas las actuaciones, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

3.- En relación al contenido documental del Estudio de Detalle, queda acreditado en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística **de 19 de febrero de 2025** que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente. Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba su Reglamento.

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

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

**CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

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

**ACUERDOS:**



**PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Ámbito de Actuación ED-LE 18 “Marcos de Obregón”** del P.G.O.U. de Málaga, promovido por TORREMONTE CAPITAL SL. y otros según documentación técnica que ha tenido entrada el 17 de julio de 2024 y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 19 de febrero de 2025, así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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

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

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

**SEXTO.-** Significar expresamente que antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá acreditarse el cumplimiento de los compromisos asumidos por la propiedad ante esta Administración Municipal, en Convenio Urbanístico firmado el 24 de marzo de 2011:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

-Ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los espacios correspondientes a la adaptación de alineaciones y para el trazado viario de conexión entre las calles Marcos de Obregón y Miguel Induráin previstos en el ámbito del Estudio de Detalle ED – LE. 18 “MARCOS DE OBREGÓN”, incluso de los espacios libres de zona verde. Dicha cesión se efectuará, en todo caso, con carácter previo a la licencia de obras que legitime la edificación.

- Urbanizar los espacios de cesión referidos en el apartado anterior en las condiciones previstas en la legislación urbanística y conforme al proyecto de dotación de obras de urbanización que deberá de tramitarse junto con la licencia de obras y en que habrán de definirse las rasantes del vial, si bien, la ejecución simultanea de las obras de edificación y urbanización solo se podrá llevar a cabo cumpliendo los requisitos exigidos para ello por la normativa urbanística vigente.

**SÉPTIMO.-** Significar que las determinaciones recogidas en el presente Estudio de Detalle, relativas a la planificación de las zonas verdes, vegetación, y criterios que deban establecerse para la mejor integración de la vegetación existente en el ámbito, de conformidad con los objetivos y criterios de la ficha del Sector, deberán ser comprobadas en el trámite de Licencia de obras en los términos recogidos en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **19 de febrero de 2025**.

**OCTAVO.-** 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 comprobada condos por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**NOVENO.-** Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
- A la Junta Municipal. Distrito nº 2- Málaga Este.
- A los titulares del ámbito y promotores del presente Estudio de Detalle.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

## VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó **dictaminar favorablemente** la anterior Propuesta, con los **votos a favor (7)**, del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1) y **las abstenciones (4)**, del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1)

## PROPUESTA AL PLENO

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

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

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Ámbito de Actuación ED-LE 18 "Marcos de Obregón" del P.G.O.U. de Málaga, promovido por TORREMONTE CAPITAL SL. y otros según documentación técnica que ha tenido entrada el 17 de julio de 2024 y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 19 de febrero de 2025, así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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

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

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

**SEXTO.-** Significar expresamente que antes de la expedición de la licencia de obras que se conceda para construir en las fincas que nos ocupan, deberá acreditarse el cumplimiento de

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

los compromisos asumidos por la propiedad ante esta Administración Municipal, en Convenio Urbanístico firmado el 24 de marzo de 2011:

- Ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los espacios correspondientes a la adaptación de alineaciones y para el trazado viario de conexión entre las calles Marcos de Obregón y Miguel Induráin previstos en el ámbito del Estudio de Detalle ED – LE. 18 “MARCOS DE OBREGÓN”, incluso de los espacios libres de zona verde. Dicha cesión se efectuará, en todo caso, con carácter previo a la licencia de obras que legitime la edificación.

- Urbanizar los espacios de cesión referidos en el apartado anterior en las condiciones previstas en la legislación urbanística y conforme al proyecto de dotación de obras de urbanización que deberá de tramitarse junto con la licencia de obras y en que habrán de definirse las rasantes del vial, si bien, la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización solo se podrá llevar a cabo cumpliendo los requisitos exigidos para ello por la normativa urbanística vigente.

**SÉPTIMO.-** Significar que las determinaciones recogidas en el presente Estudio de Detalle, relativas a la planificación de las zonas verdes, vegetación, y criterios que deban establecerse para la mejor integración de la vegetación existente en el ámbito, de conformidad con los objetivos y criterios de la ficha del Sector, deberán ser comprobadas en el trámite de Licencia de obras en los términos recogidos en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 19 de febrero de 2025.

**OCTAVO.-** 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 comprobada condos por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**NOVENO.-** Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Patrimonio del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
- A la Junta Municipal. Distrito nº 2- Málaga Este.
- A los titulares del ámbito y promotores del presente Estudio de Detalle.
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

**PUNTO Nº 4.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN C/ PADRE MIGUEL SÁNCHEZ, NÚMEROS 6-8, 10 Y 12.-**



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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c495129cba0195851c572201c5?startAt=1497.0&endsAt=1578.0>

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

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 10 de marzo de 2025 (CSV: WmprpSgb49o6K59CHcvFzA==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: (<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/WmprpSgb49o6K59CHcvFzA==>)

“P AD ED Calle Padre Miguel Sanchez - PL5-2024 NC

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**Servicio:** Jurídico Administrativo de Planeamiento

**Negociado:** Tramitación Urbanística

**Expediente:** Estudio de Detalle PL 5/2024

**Interesado:** SAGEMAR HOTELS S A

**Situación:** Calle Padre Miguel Sánchez nº 6 - 8, 10 y 12

**Ref. Catastral:** UTM 2752324UF7625S0001IT-2752323UF7625S0001XT-2752316UF7625S0001OT

**Junta Mpal. Distrito nº:** 1- Centro

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

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

**Resulta que con fecha 5 de marzo de 2025 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión (que sustituye al emitido con código seguro de verificación: VsUqzPFZTB0GgtHdvTkulw==) del siguiente tenor literal:**

“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:**

**Ámbito**

El ámbito del presente Estudio de Detalle se desarrolla en las parcelas sitas en c/ Padre Miguel Sánchez nº 6-8, 10 y 12, con una superficie total de 620.45 m2, incluidas en el ámbito del PAM R4-97 PEPRI Trinidad-Perchel, dentro de la Zona Ciudad Histórica, Sub-zona C3- Trinidad Perchel del vigente P.G.O.U. de Málaga.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Según el Catálogo de Protección del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, una de las parcelas se encuentra parcialmente incluida en una Zona Arqueológica con un grado de protección Tipo 2, en el límite hipotético de yacimiento nº 33. "Necrópolis romana de la Trinidad".

### Objeto

El objeto del Estudio de Detalle consiste en:

1. Unificar tres parcelas en una actuación conjunta, de acuerdo al artículo 12.4.2.9.3 del PGOU/2011:

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

2. Ordenar las alturas y tratar las medianeras, Art 9 del PEPRI Trinidad-Perchel. Modificado y Texto Refundido PAM-R.4:

Número Obligatorio de plantas sobre rasante y alturas.

[...] Sobre dicha altura prevalecerá la que se establezca en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas..., y cualquier otro problema que la altura de la calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano. [...]

3. Resolver la recomposición de medianeras entre los edificios colindantes.

### Antecedentes de hecho

**1º.-** Con fecha **6 de septiembre de 2024** se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de Estudio de Detalle en el presente ámbito, según documentación presentada con fecha 12 de junio de 2024 y Anexo de Servidumbres Aeronáuticas presentada con fecha 12 de julio de 2024. Todo ello, de conformidad con el informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de julio de 2024 y lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA..

**2º.-** La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **18 de noviembre de 2024** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 24 de septiembre de 2024 al 21 de octubre de 2024, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados y titulares del ámbito que resultan de los Registros de la propiedad y del Catastro. En el mismo periodo se procedió a exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**3º.-** Con fecha **3 de febrero de 2025** se expide Certificación del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local en la que consta que durante el plazo comprendido entre el



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

24 de septiembre al 18 de diciembre de 2024, computados a efectos de información pública general y notificación personal a los interesados, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

**4º.-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, y de conformidad con el art. 112 del Reglamento General -al que se remite el art. 81 LISTA-, se han requerido los siguientes informes preceptivos y vinculantes:

- A la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. El informe ha tenido entrada en esta Administración **el 26 de diciembre de 2024**, expidiéndose en sentido favorable al presente instrumento, con simples observaciones.

- A la Delegación Territorial de Cultura de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. Habiéndose emitido informe favorable, con entrada el **12 de diciembre de 2024**, condicionado a la realización de actividad arqueológica preventiva que deberá contemplarse en el procedimiento de licencia de obras.

**5º.-** Con fecha **29 de enero de 2025** el promotor aporta nueva documentación técnica a efectos de cumplimentar las simples observaciones contenidas en el informe anterior. (Advirtiéndose que la documentación mencionada se corresponde con la que fue solicitada por error al promotor del expediente el 5 de febrero de 2025)

**6º.-** Con fecha **7 de febrero de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme la última documentación aportada.

### **Fundamentos jurídicos**

#### **•Requisitos sustanciales o de fondo:**

**1.-** En relación a la normativa urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 24 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

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

Artículo 94 RGLISTA: Los Estudios de Detalle

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

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

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

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

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

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

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

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011), así como las determinaciones del PAM R4-83 Plan Especial de Reforma Interior Trinidad-Perchel, con aprobación definitiva el 29-12-86, y Modificación y Texto Refundido aprobado definitivamente el 26-11-99, que se declara expresamente vigente en el PGOU-2011, incorporándose a la Zona Ciudad Histórica, como Subzona C3 - Trinidad Perchel, con las modificaciones introducidas en los arts. 12.4.2 y ss.

3.- La necesidad de formulación del presente Estudio de Detalle viene determinada en primer lugar, por el objeto que se persigue, esto es el tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas, tal y como se establece en el art. 12.4.2 del PGOU sobre Condiciones de composición y ejecución en este ámbito.

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

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

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Ello conforme con el mandato genérico establecido en el art 31 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía para los Conjuntos Históricos, que permite en casos excepcionales remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.

Indicándose que en el presente instrumento se ha abordado la necesidad de mantener la estructura parcelaria original, por lo que el alzado propuesto se divide en tres tramos diferenciados coincidentes con los límites del parcelario original, tal y como se recoge en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de julio de 2024 (Epígrafe 5. Justificación de la Ordenación Propuesta)

**4.-** Por otra parte, el Estudio de Detalle tiene por objeto dar cumplimiento a las determinaciones del PERI Trinidad Perchel, concretamente el Art. 12.4.3. PGOU, que sustituye el artículo 4 del PERI Trinidad Perchel, sobre número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas:

El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos.

En el caso de edificios protegidos integral o arquitectónicamente en sus dos grados, la altura obligatoria es la del propio edificio que se protege, en la morfología que da lugar a su protección. Quedan excluidos de la consideración de altura en estos edificios, altillos, trasteros, instalaciones u obras de todo tipo realizadas con posterioridad a la ejecución del edificio y no integradas arquitectónicamente en él.

**Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes."**

-Art. 8 del Texto refundido PAM R4 Trinidad Perchel, que en relación a las medianerías establece lo siguiente:

"Las medianerías que se produzcan como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes deberán ser tratados con sujeción a un Proyecto específico para cada caso, según las directrices de los órganos de gestión municipales. La ejecución de ese proyecto correrá a cargo de la propiedad."

-Arts. 12 y 14 del Texto refundido PAM R4 Trinidad Perchel en relación al uso de aparcamiento proyectado:

**Se permiten los edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de aparcamiento en los solares que el Plan señala a este efecto y también a aquellos otros que en base a una propuesta justificada por parte de la propiedad sea admitida por los órganos de gestión urbanística del Ayuntamiento. Para estos casos las condiciones reguladoras de la edificación son las que se expresan en el artículo 12.2.45 del PGOU, debiendo estudiarse su integración**

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

arquitectónica con el entorno urbano y los estudios de tráfico necesarios a través del documento o instrumento de planeamiento adecuado.

**5.-** En consecuencia, la tramitación del presente Estudio de Detalle constituye el presupuesto a la ejecución del planeamiento en los términos del art. 2.3.10 del PGOU-2011:

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

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

**6.-** Tanto la justificación del contenido del instrumento, como su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en los informes técnicos que constan en el expediente:

**- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 17 de julio de 2024** que ha dado lugar a la aprobación inicial del instrumento, en el que se acredita la necesidad u oportunidad del tratamiento conjunto de las parcelas, justificándose la ordenación en el sentido que sigue:

*"Justificación de la ordenación propuesta.*

*-La propiedad propone la construcción de un edificio de aparcamientos para uso particular del hotel, de forma que tenga garantizadas las plazas de aparcamiento, lo que avala el buen funcionamiento del hotel con categoría de 4 estrellas y el número de habitaciones es de 113 ud. El proyecto presentado propone 46 plazas de aparcamientos para uso exclusivo del hotel.*

*-Conforme al artículo 6.7.4. donde se regulan las reservas de aparcamientos para hoteles, en el caso de hoteles de 4 estrellas será de una plaza por cada 4 habitaciones, por lo que deberá tener un mínimo de 29 aparcamientos.*

*-Para la propuesta del edificio de aparcamientos, se agrupan tres unidades parcelarias, por lo que se redacta el presente Estudio de Detalle conforme al artículo 12.4.9. 3 del PGOU del 2011.*

*-Así mismo, la actuación edificatoria justifica la necesidad de mantener la estructura parcelaria original, por lo que el alzado propuesto se divide en tres tramos diferenciados coincidentes con los límites del parcelario original.*

*-Las edificaciones existentes no respetan la altura fijada, siendo la edificación oeste colindante de PB+2, y la edificación situada al este de PB+1. Para resolver el conflicto de las distintas alturas se opta por plantear un volumen en dos plantas con cubierta inclinada utilizable, PB+1+Bajo Cubierta, pero superando ligeramente el límite de altura previsto para PB+1 fijado en 7 m, de forma que quede oculta la medianera de la edificación colindante al oeste, la altura proyectada es de 8,06 m, El edificio de aparcamientos queda de este modo, como un elemento de transición entre ambas edificaciones medianeras.*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

-El tratamiento de la cubierta se propone como una combinación de tres tipos de cubiertas: Cubierta inclinada acabada con tejas fotovoltaicas que hagan al edificio de bajo consumo energético. La parte posterior tiene zonas de cubierta vegetal, ligeramente inclinada y una tercera zona de cubierta plana transitable.

#### CONCLUSIONES

-El Estudio de Detalle presentado ordena las parcelas existentes mejorando considerablemente las distorsiones visuales desde el entorno. (...)"

- Informe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de febrero de 2025, que propone la aprobación definitiva del instrumento. Se hace constar expresamente que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la que ha tenido aprobación inicial, con la única incorporación de documentación que da cumplimiento de las simples observaciones contenidas en los informes sectoriales:

#### "DOCUMENTACION, OBJETO Y DETERMINACIONES DEL ED

La documentación que se informa, presentada el 29/01/2025, es el Texto refundido que completa y sustituye al documento anterior. Incluye los archivos en formato PDF de Memoria, documentación gráfica y planos. Con Estudio Económico Financiero y Cumplimiento de la Legislación de Servidumbres Aeronáuticas, así mismo, incluye Separata con Resumen Ejecutivo.

#### INFORME SECTORIAL DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICAS (Dirección General de Aviación Civil)

El informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil el 26/12/2024 es favorable, no obstante, advierte de la necesidad de incorporar el plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, así como la Separata de Servidumbres Aeronáuticas, que se incorporan al presente Texto refundido.

#### INFORME SECTORIAL DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA (Delegación en Málaga de la Consejería de Cultura y Deporte)

El informe emitido por Cultura el 13/12/2024 es favorable, condicionado a la necesidad que durante las obras y de manera simultánea, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante control arqueológico de movimiento de tierras. Condicionante que se incorpora al presente Texto refundido. (apartado 2.4.1.2 de la Memoria de Ordenación del Documento).

#### VALORACION FINAL DEL ED PARA SU APROBACION DEFINITIVA

El Texto refundido del ED presentado el 29/01/2025, cumple con el contenido documental previsto en el art. 62 de la LISTA y respecto a la documentación aprobada inicialmente el pasado 06/09/2024 es exactamente la misma a excepción del plano requerido por la Dirección General de Aviación Civil con la Separata de Servidumbres Aeronáuticas y la incorporación de los condicionantes recogidos en el informe de Cultura.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

La ordenación propuesta en este ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.

El objeto del ED cumple con la obligación recogida en el 12.4.2.9.3 del PGOU/2011 de tramitar un ED para la agregación parcelaria.

### **PROPUESTA**

En base a lo recogido en el presente informe, se propone someter a consideración la Aprobación Definitiva del Texto Refundido del Estudio de Detalle en las parcelas formadas por los números 6-8, 10 y 12 de la calle Padre Miguel Sánchez de Málaga; conforme a la documentación presentada el 29/01/2025."

#### **Requisitos materiales o formales:**

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLUR) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, pueden impulsar la aprobación de los mismos.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle que nos ocupa ha sido promovido por la entidad "Sagemar Hoteles S.A.", cuya capacidad de obrar y condición de interesada han sido acreditadas en el expediente conforme los artículos 3 y 4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

Así, como se recoge en los antecedentes del presente informe, tras el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días. Habiéndose recabado los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos en los términos establecidos en el apartado 4º de los Antecedentes de Hecho:

-Informe de la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, en relación a las servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, que ha sido emitido en sentido favorable, sin perjuicio de las simples observaciones contenidas en el mismo, cuyo cumplimiento se ha constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de febrero de 2025.

- Informe de la **Delegación Territorial de Cultura de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Málaga** en relación a la Servidumbre Arqueológica que afecta al ámbito; dictamen que ha sido emitido en sentido favorable al presente instrumento, con la indicación de

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

observaciones que han sido cumplimentadas en el documento que se somete a aprobación definitiva, tal y como se acredita en el informe técnico ya mencionado de 7 de febrero de 2025.

Concluidas las anteriores actuaciones, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA.

**3.-** En relación al contenido documental del Estudio de Detalle, queda acreditado en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **7 de febrero de 2025** que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente. Considerándose adecuada en función de su alcance y determinaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62 de la LISTA, y en arts. 85 y 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba su Reglamento.

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

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

**CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

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

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en c/ Padre Miguel Sánchez números 6-8, 10 y 12,** promovido por la entidad "Sagemar Hoteles S.A.", según documentación técnica que ha tenido entrada el 29 de enero de 2025 y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de febrero de 2025, así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

**SEGUNDO.- Depositar el instrumento aprobado definitivamente** en el Archivo de documentación ubicado en el «Archivo de expedientes de planeamiento» donde se contienen los documentos técnicos del referido instrumento urbanístico, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con el mismo que deban formar parte de la Unidad Registral de



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

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

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

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

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

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

**SÉPTIMO.-** Significar que en el procedimiento de concesión de la licencia de obras deberá comprobarse la realización de la actividad arqueológica preventiva mediante control arqueológico de movimiento de tierras en los términos del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de febrero de 2025.

**OCTAVO.-** Significar que todos 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.

**NOVENO.-** Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

- Al Servicio de Conservación y Arqueología de esta GMU.  
- A la Junta Mpal. Distrito nº 1 – Centro.  
- A la entidad promotora  
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”

**VOTACIÓN**

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

**PROPUESTA AL PLENO**

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

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en c/ Padre Miguel Sánchez números 6-8, 10 y 12,** promovido por la entidad “Sagemar Hoteles S.A.”, según documentación técnica que ha tenido entrada el 29 de enero de 2025 y de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de febrero de 2025, así como lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

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

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

**CUARTO.-** Una vez cumplimentado lo anterior, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

de enero **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el 83 de la LISTA, con la indicación de haberse procedido previamente al depósito y remisión, respectivamente, en el citado Registro.

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

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

**SÉPTIMO.-** Significar que en el procedimiento de concesión de la licencia de obras deberá comprobarse la realización de la actividad arqueológica preventiva mediante control arqueológico de movimiento de tierras en los términos del informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de febrero de 2025.

**OCTAVO.-** Significar que todos 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.

**NOVENO.-** Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- Al Servicio de Conservación y Arqueología de esta GMU.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 1 – Centro.
- A la entidad promotora
- A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”



**PUNTO Nº 5.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO RELATIVA A LA DESESTIMACIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL ACUERDO PLENARIO DE 25 DE JULIO DE 2024 REFERIDO A LA INADMISIÓN A TRÁMITE DE LA PROPUESTA DE CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL DEL PGOU-2011. FINCAS MATAGATOS, ZAPATERO Y LOS LÓPEZ.-**

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c495129cba0195851c572201c5?startAt=1578.0&endsAt=1665.0>

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

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 10 de marzo de 2025 (CSV: amHXZGad4ahTZaQ2VLzo8g==), cuyo texto se transcribe a continuación:

URL de Verificación: (<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/amHXZGad4ahTZaQ2VLzo8g==>)

“P Desestimación R. Reposición CE Matagatos PL8-24- NC

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**Servicio:** Jurídico-Administrativo de Planeamiento

**Negociado:** Tramitación Urbanística

**Expediente:** Información Urbanística PL 8/2024

**Solicitante:** Juan Manuel Pozo Torres.

**Situación:** Fincas Los López, Matagatos y Zapatero.

**Junta Mpal. Distrito nº10:** Puerto de la Torre.

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

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

**Resulta que con fecha 17 de febrero de 2025 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:**

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

**Antecedentes de Hecho:**

- Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha **25 de julio de 2024** se acuerda la inadmisión a trámite de la propuesta de corrección de error material del PGOU-2011, relativa a la clasificación de los suelos incluidos en parte de las fincas Matagatos, Zapatero y los López, ello en base a las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Urbanística de fecha 6 de mayo de 2024, de conformidad con los artículos 80 a) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; art. 111 a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y art. 88.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- El mencionado acuerdo se notificó a Juan Manuel Pozo Torres con fecha **20 de agosto de 2024**, constando en el expediente la presentación de recurso de reposición contra el mismo con fecha **19 de septiembre de 2024**.

### Fundamentos jurídicos

En relación con el recurso interpuesto deben ser tenidos en cuenta los siguientes requisitos materiales y sustanciales:

- **Requisitos materiales o formales:**

1.- Desde el punto de vista formal, el recurso de reposición ha sido interpuesto en tiempo y forma de conformidad con lo previsto en los artículos 124 y 115 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, encontrándose legitimado el recurrente, por derecho propio, en los términos del art. 4.1 de la citada Ley 39/2015.

2.- En cuanto a la competencia para conocer sobre el presente recurso, como prevé el artículo 123 de la Ley 39/2015, corresponde al mismo órgano que dictó el acto recurrido, esto es el Excmo. Ayuntamiento de Málaga por ser el que acordó la inadmisión a trámite de la corrección de error material del PGOU en base a lo dispuesto en el art. 123 i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y lo dispuesto en el art. 1.2.2.3.8 del PGOU-2011, requiriéndose para ello el voto favorable de la mayoría simple conforme lo indicado en el apartado 2 del citado artículo 123, segundo párrafo.

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

- **Requisitos sustanciales o de fondo.**

1.- El acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de **25 de julio de 2024** sobre inadmisión a trámite de la corrección de error material del PGOU-2011 que nos ocupa ha sido adoptado de forma motivada en base al informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **6 de mayo de 2024**, quedando acreditada la inexistencia de error o incoherencia alguna del PGOU-2011 en relación a la clasificación de los suelos incluidos en el ámbito como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística. Montes de Málaga, integrados por una parte, en la zona de "Suelos con pendientes superiores al 30 %" definidos en el art. 14.4.8 PGOU; y por otra parte, dentro de la zona de "Áreas de potenciación de la biodiversidad. Riberas de reforestación" por presentar las características recogidas en el art. 14.4.6 PGOU.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

Todo ello en virtud de la potestad que tiene la Administración encargada de la tramitación de los expedientes de acordar de forma motivada la inadmisión a trámite de las solicitudes presentadas por iniciativa particular en los términos del artículo 80 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y art. 88.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**2.-** En relación al fondo del recurso de reposición interpuesto, resulta concluyente el análisis realizado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **23 de enero de 2025**, del siguiente tenor literal:

**“ 2. INFORME**

El documento “Recurso de Reposición” que se recibe el 19/09/2024, se desarrolla en los siguientes términos:

- El documento aportado llega a la conclusión de que se ha producido un error en la documentación gráfica del PGOU 2011, relativo a las fincas Matagatos, Zapatero y los López, de Suelo Agrícola de Regadío parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup> en el plan de 1997.

- Exponen su comprobación: “sobre el anexo gráfico sobre orto foto, que la línea de separación de las ordenanzas agrícola de regadío, en este caso suelo agrícola, en los dos planes es una línea sensiblemente paralela al río Campanillas, al ser una línea dominante, tendría razón como error gráfico dejar fuera parte de las fincas Matagatos, Zapatero y los López”.

A lo que se aclara que no se ha producido error alguno, sino una intención clara de protección del suelo.

- Se aporta análisis de los antecedentes del suelo en relación a los planes generales de 1983, 1997 y 2011, así como de la parcelación que se realizó en base a su condición de agrícola.

- Se aporta tabla Comparativa de las Ordenanzas que han regulado el Suelo No Urbanizable, Agrícola de Regadíos, Planes 1983, 1997 y 2011, en las Fincas Los López, Matagatos y Zapatero.

En el análisis comparativo presentado ya se recoge la intencionalidad del planeamiento de proteger los suelos sensibles de transformación en el territorio, aumentando la superficie de parcela mínima y limitando las condiciones de edificabilidad.

- En el apartado 3 del documento presentado, se analiza la No admisión a trámite del exp. 8/2024, resaltando:

- No se ha seguido para esta finca el criterio general
- Los cambios en las condiciones urbanísticas del suelo causan un importante perjuicio económico. Se aporta informe de valoración de los terrenos.

- Solicita la aplicación del artículo 14.4.11. con la intención de mantener el carácter de agrícola que les daba los planes del 83 y 97.

Aclarar que el artículo 14.4.11. Usos Especiales, se redacta para zonas que vienen desarrollando en la actualidad unos usos que se predeterminan como exclusivos y que se recogen específicamente en el artículo.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

- El documento aportado concluye diciendo:

El arquitecto que suscribe no entra en consideraciones en relación a las modificaciones de la Clasificación de suelo realizadas en la zona del Cerrado de Chinchilla, pero sí podría entender que después de que el Plan delimita los Suelos Agrícolas con líneas paralelas al río, en toda su extensión, al final en las fincas Los López, Zapatero y Matagatos, se ha dejado fuera, y entendemos que por un error de tipo gráfico, el brazo Oeste Este de las fincas, pasando de la Clasificación que le corresponde como Suelos Agrícola que es, a Suelos con pendientes superiores al 30%, lo que, aparte de no corresponderse con la realidad geográfica de la zona, supone un perjuicio importante para los propietarios de dichas fincas en tanto en cuanto, merma las posibilidades y el valor de dichas fincas, y todo ello, pese a la incidencia mínima que esto supone, con relación a todo el territorio de Málaga, por ser una superficie insignificante en relación a la dimensión del territorio rural del municipio de Málaga.

### **3. PROPUESTA**

*Analizada la documentación aportada se informa, reiterando el informe emitido el 6/05/2024, que los suelos no urbanizables, a los que se hace referencia el Recurso de Reposición, constituyen parte de los Montes de Málaga y se protegen no solo por la pendiente de los terrenos, debiendo considerarse igualmente su calidad paisajística, su riesgo de erosión, la tipología de los materiales y la intensa eliminación de la vegetación naturales, ya protegidos por el POTAUM, y recogidos en el PGOU del 2011.*

*Por lo que no se detecta ningún error ni incoherencia entre los documentos del PGOU 2011 de Málaga y no procede la corrección de error.*

*Lo que se informa a los efectos oportunos”*

*Señalándose que en efecto, el recurso interpuesto viene a insistir en el mismo cuestionamiento sobre el modelo de protección del suelo no urbanizable elegido por el Planeamiento General vigente, pero sin incorporar elemento alguno que ponga en tela de juicio la conformidad del acuerdo con el ordenamiento jurídico, y sin fundarse en los motivos de nulidad o anulabilidad que se exigen contra los actos que gozan de presunción de validez «iuris tantum», como establece el art. 112 en relación con arts. 47 y 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).*

### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

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

### **ACUERDOS:**



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

**PRIMERO.- Desestimar el recurso de reposición interpuesto por Juan Manuel Pozo Torres, contra el Acuerdo Plenario municipal de fecha 25 de julio de 2024, todo ello de conformidad con las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de enero 2025 y en el presente informe propuesta en los términos del art. 119 y concordantes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.**

**SEGUNDO.-** Dar traslado del presente acuerdo:

- Al promotor del expediente.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia (Servicio de Licencias de Obras); - A la Junta de Distrito Nº 10. Puerto de la Torre. "

### VOTACIÓN

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

### PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO.-** Desestimar el recurso de reposición interpuesto por Juan Manuel Pozo Torres, contra el Acuerdo Plenario municipal de fecha 25 de julio de 2024, todo ello de conformidad con las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 23 de enero 2025 y en el presente informe propuesta en los términos del art. 119 y concordantes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**SEGUNDO.-** Dar traslado del presente acuerdo:

- Al promotor del expediente.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia (Servicio de Licencias de Obras); - A la Junta de Distrito Nº 10. Puerto de la Torre."

### PUNTO Nº 6.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA RELATIVA A LA MOVILIDAD EN LA CIUDAD DE MÁLAGA.-

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c495129cba0195851c572201c5?startAt=1665.0&endsAt=3282.0>

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

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 10 de marzo de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*“Málaga está al borde del colapso en materia de tráfico. La falta de una estrategia integral de movilidad ha provocado que el crecimiento urbanístico descontrolado, impulsado por el Partido Popular, agrave una situación ya crítica. La proliferación de grandes torres de viviendas en zonas congestionadas, como Carretera de Cádiz, Martiricos y la Avenida Juan XXIII, se ha llevado a cabo sin prever las infraestructuras necesarias para absorber el aumento de desplazamientos, generando atascos diarios, contaminación y pérdida de calidad de vida. Esta falta de planificación ha provocado un deterioro en la calidad de vida de los ciudadanos, aumentando el tiempo de los trayectos, el estrés y la contaminación en la ciudad.*

*El crecimiento desordenado de la ciudad sin una planificación en movilidad ha provocado que los ciudadanos sufran tiempos de desplazamiento cada vez más largos. Las principales arterias de la ciudad están congestionadas en las horas punta, generando situaciones de colapso en los accesos y salidas del casco urbano. Esta situación se ve agravada por la falta de inversiones en transporte público y movilidad sostenible, lo que obliga a la población a depender del vehículo privado. Como consecuencia, los habitantes de Málaga deben lidiar con un tráfico cada vez más denso y con una infraestructura incapaz de absorber la creciente demanda de movilidad.*

*A su vez, esta congestión no solo afecta a quienes se trasladan diariamente por motivos laborales o educativos, sino también a las empresas y el comercio local. Los tiempos de distribución y transporte de mercancías se ven afectados negativamente, lo que repercute en la competitividad de los negocios y en la economía de la ciudad. Además, los retrasos en el transporte público y la falta de opciones viables obligan a los ciudadanos a depender del automóvil privado, agravando aún más el problema del tráfico.*

*Uno de los principales problemas que agravan la crisis de movilidad en Málaga es la expulsión de miles de familias de la ciudad debido a la especulación urbanística promovida por el Partido Popular. La política de vivienda del Ayuntamiento ha fomentado el desplazamiento de la población con menor poder adquisitivo a municipios del área metropolitana, lo que ha incrementado drásticamente la presión sobre las carreteras de acceso a Málaga.*

*El modelo de urbanismo actual no responde a las necesidades de la mayoría de los ciudadanos, sino a los intereses de quienes tienen mayor capacidad económica. Mientras se levantan rascacielos de lujo y complejos residenciales inasequibles para la mayoría de la población, miles de malagueños se ven obligados a desplazarse diariamente desde municipios como Cártama, Alhaurín de la Torre, para acudir a sus trabajos, centros educativos o servicios esenciales. Este crecimiento descontrolado, basado en la especulación urbanística y sin planificación en materia de movilidad, ha generado una dependencia extrema del vehículo privado. La falta de alternativas eficaces en transporte público obliga a miles de malagueños a recorrer largas distancias a diario, incrementando el tráfico en los accesos a la ciudad y agravando los problemas de congestión y contaminación. La consecuencia directa de esta expulsión es el colapso de las infraestructuras viarias, como la A-357, que soportan un tráfico muy superior a su capacidad. Sin embargo, el Partido Popular no ha implementado soluciones efectivas para mitigar este problema. En lugar de promover un desarrollo urbanístico equilibrado con vivienda asequible en la ciudad y una red de transporte público metropolitano eficaz, se sigue apostando por la especulación y el beneficio de grandes promotores inmobiliarios.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*La DGT ha confirmado recientemente que los accesos a Málaga están al límite de su capacidad, según el director general de Tráfico, Pere Navarro.*

*Además, Navarro ha advertido de que la saturación del tráfico en Málaga afecta a la movilidad de emergencias, la seguridad vial y la calidad del aire. La falta de medidas eficaces ha llevado a un punto crítico en el que la congestión afecta al funcionamiento de la ciudad, con atascos constantes en los principales accesos y una contaminación elevada derivada de la sobreutilización del coche privado.*

*Las advertencias de la DGT reflejan la necesidad urgente de adoptar políticas públicas que incentiven el uso del transporte público, el coche compartido y otras formas de movilidad sostenible. Sin embargo, el Ayuntamiento de Málaga y la Junta de Andalucía no han implementado medidas efectivas para abordar esta crisis, lo que pone en evidencia la falta de un modelo de movilidad sostenible y moderno para Málaga.*

*El incremento del tráfico en Málaga no solo ha causado un colapso en la movilidad, sino que ha convertido a la ciudad en una de las más contaminadas de España. La falta de medidas para mitigar la emisión de gases contaminantes ha hecho que Málaga se sitúe entre las ciudades con peores niveles de calidad del aire.*

*Según datos de Ecologistas en Acción, la Avenida Juan XXIII presenta niveles de contaminación por dióxido de nitrógeno (NO<sub>2</sub>) superiores a los 30 µg/m<sup>3</sup>, cuando la Organización Mundial de la Salud recomienda no superar los 10 µg/m<sup>3</sup>. Estos valores reflejan el grave impacto del tráfico en la calidad del aire, poniendo en riesgo la salud de la ciudadanía, especialmente de personas mayores, niños y personas con enfermedades respiratorias.*

*Además, el tráfico marítimo y la falta de control sobre la contaminación portuaria contribuyen a agravar la crisis ambiental en la ciudad. Málaga necesita medidas urgentes para reducir la contaminación y mejorar la calidad del aire, incluyendo restricciones a la circulación de vehículos altamente contaminantes y el fomento del transporte sostenible.*

*Málaga necesita un cambio urgente en su política de movilidad. La saturación del tráfico, la contaminación y la falta de planificación en los nuevos desarrollos urbanos son consecuencias directas de la inacción del Partido Popular en el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía. La ciudad se encuentra en una encrucijada en la que, o se adoptan medidas ambiciosas para transformar el modelo de movilidad, o se corre el riesgo de sufrir un colapso total en su red viaria.*

*Para evitar que la situación siga empeorando, es necesario apostar por un modelo de movilidad que priorice el transporte público eficiente, la movilidad activa y una reducción drástica del tráfico en las zonas más afectadas por la congestión y la contaminación. Sin estas medidas, Málaga seguirá sufriendo un tráfico insostenible y un deterioro ambiental que afectará a las generaciones futuras.*

*Es por todo ello que desde el Grupo Municipal Socialista consideramos necesario poner en marcha de forma urgente planes específicos de movilidad en las zonas más colapsadas y contaminadas, impulsar la movilidad sostenible en transporte público y movilidad activa, además de acompañar los desarrollos urbanísticos de infraestructuras de transporte dimensionadas. Por todo ello, proponemos los siguientes:*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

### Acuerdos.

*Primero. - Implantar de forma urgente el Plan de Movilidad Urbana Sostenible que priorice la reducción del tráfico en las zonas más congestionadas de la ciudad, fomentando el uso de medios de transporte sostenible.*

*Segundo. - Implementar campañas de concienciación dirigidas a la ciudadanía sobre los beneficios del uso de la bicicleta como medio de transporte sostenible alternativo y otras prácticas de movilidad sostenible.*

*Tercero. - Instar al Ayuntamiento de Málaga a mejorar las infraestructuras de transporte público reordenando la actual red de la EMT teniendo prioridad las que afectan al distrito de Churrriana y reivindicada por los vecinos y vecinas.*

*Cuarto. - Instar a la Junta de Andalucía a incrementar las expediciones y líneas del consorcio de transporte metropolitano.*

*Cinco. - Instar al Ayuntamiento de Málaga desarrollar de forma urgente infraestructuras seguras para la movilidad activa, como carriles bici y zonas peatonales, que faciliten desplazamientos sin necesidad de vehículo motorizado contaminante.*

*Sexto. - Instar Ayuntamiento de Málaga a desarrollar de forma urgente aparcamientos disuasorios en la ciudad de Málaga.*

*Octavo. - Instar al Ayuntamiento de Málaga a implantar de forma urgente infraestructuras y medios de transporte sostenible en los nuevos desarrollos urbanísticos."*

### VOTACIÓN

Respecto a la redacción del texto de los Acuerdos inicialmente propuestos, en el transcurso de la sesión, por el Grupo Municipal Popular se formularon **enmiendas de modificación a los acuerdos** que **no** fueron aceptadas por el Grupo proponente de la Moción.

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

- Acuerdos Primero, Tercero, Cuarto, Sexto y Octavo.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (5)** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (6)** del Grupo Municipal Popular.
- Acuerdos Segundo y Quinto.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).

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



**PUNTO N° 7.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL VOX RELATIVA A LA CONSTRUCCIÓN Y HABILITACIÓN DE ZONA PÚBLICA DE APARCAMIENTO LIBRE EN LAS INMEDIACIONES DEL CENTRO DE SALUD "LA ROCA".-**

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c495129cba0195851c572201c5?startAt=3282.0&endsAt=4118.0>

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

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 10 de marzo de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*"La iniciativa que este Grupo Municipal VOX Málaga trae hoy a esta comisión es un llamamiento al planteamiento a futuro de medidas de movilidad y, por qué no decirlo, de sensatez. Habida cuenta de los proyectos que están en proceso de realización y otros que comenzarán a no mucho tardar en la zona comprendida entre Valle Inclán, La Roca y Eugenio Gross, hasta su final en Blas de Lezo.*

*Proyectos necesarios como, por ejemplo, la construcción del tercer hospital o la línea de metro hasta el Hospital Civil.*

*Tal y como ya hemos solicitado en otras iniciativas durante el 2023, el caos circulatorio producido por las obras que se producirán casi al mismo tiempo entre el eje Valle Inclán-Tercer Hospital-Metro provocará, sin lugar a dudas, muchísimos problemas de aparcamiento para los vecinos al tener que buscar en zonas aledañas, ya de por sí saturadas, aparcamiento para sus vehículos.*

*Somos conocedores de que la Junta de Andalucía podría hacerse con el alquiler de aproximadamente 500 plazas del C.C Rosaleda para que pueda aliviarse este congestionamiento. No obstante, dichos alquileres no van destinados, y desde luego si esa fuera la intención, ni mucho menos satisfaría la demanda de los residentes de la zona, para los profesionales afectados por las obras y que trabajan en el Hospital Civil.*

*La barriada de La Roca, ya saturada todas las mañanas desde las 07:00 hasta las 15:00, Martiricos, Trinidad, Miraflores de los Ángeles o la zona que comprende el Centro de Salud "La Roca", van a verse en una situación crítica y que afectará de forma aún más notable a los residentes de dichas barriadas. Barriadas que, le recordamos, por su antigüedad y tipología, los edificios de la zona tienen pocos aparcamientos soterrados y desde luego no cubren las necesidades de sus residentes.*

*Como ya hemos indicado en numerosas ocasiones, se requiere de una eficiente planificación en la llevanza de los proyectos de esta ciudad, algo en lo que el equipo de gobierno está suspendiendo notablemente. Se espera que las obras del metro puedan llegar a afectar a la zona en un periodo de dos años, lo que significa que el marco temporal para poder adecuar y preparar dichas barriadas ante la sobre tensión que provocará la pérdida de espacio de aparcamiento en la zona. Esto es una horquilla de tiempo muy baja si se pretende dar una solución efectiva a los malagueños afectados por las obras y que, como es lógico demandan una solución para poder*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

usar sus vehículos con normalidad, algo más que necesario en la vida de las familias malagueñas que los usan para recoger a sus hijos e hijas de los centros educativos, para realizar compras de gran volumen o para ir al trabajo.

Con ánimo propositivo, y en las inmediaciones de la zona que será afectada por las obras existe un terreno de titularidad municipal que se sitúa tras el Centro de Salud "La Roca", y que habitualmente se usa oficiosamente como zona de aparcamiento para el público en general.

Dicha zona, utilizada ya a fecha presente ante la falta de estacionamientos, tanto públicos como privados en las barriadas antes indicadas, se encuentra sin asfaltado e iluminación nocturna, lo que también ocasiona hurtos en los vehículos, así como suciedad y desescombro en la misma fachada trasera del Centro de Salud. Con ánimo de mejorar siempre la calidad de vida de los malagueños proponemos que se realice un aparcamiento público y gratuito.



\* Adjuntamos la imagen de la zona, delimitada en rojo, para mayor visión de lo solicitado

Y aunque lo deseable sería la construcción de aparcamientos públicos en la zona, como pudo haber sido la oportunidad perdida representada durante la construcción del "Parque Martiricos", o en la propia zona antes señalada y descrita, entendemos que, por una cuestión de economía y de tiempo, si será más que necesario la adecuación de esta parcela, con iluminación y vallado estableciendo una zona de aparcamiento libre y temporal que, al menos alivie por su extensión, de forma notoria la grave deficiencia de espacios de estacionamiento en la zona.

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

**ACUERDOS:**

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

**PRIMERO.-** El Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al área de Movilidad de esta ciudad a que realice, en el menor plazo de tiempo posible, un estudio de demanda de estacionamiento, tanto para vehículos "flotantes" o de estacionamiento temporal como de demanda para residentes de la zona, conforme a evaluar las necesidades así como la determinación de zonas para la construcción de aparcamientos públicos en las barriadas de Valle Inclán, La Roca, Martiricos.

**SEGUNDO.-** El Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al área de Urbanismo, en colaboración con el Área de Movilidad, conforme a adoptar la finca antes señalada e identificada y en su totalidad, conforme a la creación de un aparcamiento temporal para el estacionamiento libre de vehículos con el fin de aliviar la falta de aparcamientos en la zona.

**TERCERO.-** El Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al área de Urbanismo, en colaboración con el Área de Movilidad, estudie y evalúe y ejecute la creación de nuevas zonas de aparcamiento temporal en fincas en situación similar y en la zona, con previsión a las obras del metro y del tercer hospital y durante el total del tiempo de ejecución de las mismas con el objeto de satisfacer, como mínimo, las necesidades de estacionamiento de los residentes de las barriadas de Valle Inclán, La Roca, Martiricos."

### VOTACIÓN

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

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

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

### **PUNTO Nº 8.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA RELATIVA AL PROYECTO DE NUEVO CAMBIO DE PROYECTO DE USO PARA EL MAMOTRETO DE CUATRO PLANTAS EN LOS TERRENOS DE LOS ANTIGUOS CINES ASTORIA Y VICTORIA Y SU FUTURA CESIÓN A UNICAJA PARA SEDE DE SU FUNDACIÓN.-**

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



<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c495129cba0195851c572201c5?startAt=4118.0&endsAt=5446.0>

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

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 10 de marzo de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*“Hemos conocido, en el enésimo giro de guion del equipo de gobierno respecto a su proyecto de uso, que el alcalde tiene la intención de ceder el mamotreto de cuatro plantas que pretende construir en los terrenos de los antiguos cines Astoria y Victoria para que sea la sede de la Fundación Unicaja.*

*De este modo, el alcalde vuelve a modificar, otra vez, el destino de unos terrenos en los que se han anunciado nueve proyectos diferentes, desde que se realizó la operación de recalificar esos suelos de equipamientos a residencial para luego volver a recalificarlos a equipamiento, nefasta gestión que costó en 2010 más de 21 millones de euros por comprar residencial a precio de mercado*

*En marzo de 2023, salió el concurso para la redacción del anteproyecto de construcción de un edificio con la máxima altura, de 18,5 metros, y el mayor volumen y edificabilidad posible que se prevé en la normativa del PGOU. Año y medio después, en mayo de 2024, el proyecto al final se adjudicó al Estudio de Barozzi Veiga, con el que se firmó un contrato en agosto de 2024, por valor de 235.407 euros, que ahora se piensa rescindir e indemnizar por ende al estudio.*

*El anteproyecto adjudicado ya no vale, principalmente porque el destino principal que va tener este mamotreto sería el de las oficinas de la Fundación Unicaja, complementado por algunos otros usos culturales y sociales.*

*Haciendo un repaso de las propuestas del alcalde para este edificio:*

*1) **Primero** se anunció que se destinaría para hacer la ampliación de la Casa Natal Picasso y como sede administrativa de este organismo autónomo;*

*2) En **segundo** lugar se anunció la rehabilitación del inmueble, ya que según el concejal de urbanismo de entonces, Diego Maldonado, “se conserva muy bien y la estructura esta perfecta”, y el proyecto de uso era la adecuación de los inmuebles para que artistas plásticos pudieran tener espacios y realizar su labor en el marco de la actividades de la Fundación Málaga Cultural;*

*3) La **tercera** propuesta del alcalde, proyecto estrella de las elecciones de 2011, fue que este edificio albergaría un Museo de los Museos con obras de distintas pinacotecas nacionales e internacionales;*

*4) La **cuarta** propuesta del alcalde, el proyecto estrella de las elecciones de 2015, fue la concesión del edificio a una entidad privada para la instalación de sobre la pastilla de un hotel de cinco estrellas, para reforzar la ciudad como un destino turístico de interés para el turista de lujo y gran lujo;*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

5) La **quinta** propuesta del alcalde fue la de adjudicar directamente este edificio al arquitecto José Seguí y la promotora de eventos Starlite, para junto a un famoso actor, instalar un espacio escénico y comercial, con tiendas de ropa y establecimientos de restauración (restaurantes, bares de copas, etc.);

6) Tras esa propuesta, y manteniendo la idea de explotación hostelera y comercial, se pasó a la **sexta** idea del alcalde, construir un Mercado Gourmet enfocado al incipiente turismo que ya se había hecho fuerte en el centro de la ciudad, respaldado por una empresa cordobesa, que propuso un matrometro igual de grande y alto que los anteriores pero que iba a ser "transparente";

7) La **séptima** propuesta del alcalde, volvería a ser la de centro municipal de artes escénicas y auditorio, tras disolverse el consorcio para la construcción del Auditorio del Puerto en el Muelle de San Andrés, por los recortes de "entes a eliminar" anunciados por la vicepresidenta Soraya Sáenz de Santamaría, con el aval del alcalde que fue el primero en salirse de este Consorcio;

8) La **octava** propuesta del alcalde fue la de construir en la parcela un centro multidisciplinar con 800 plazas, que luego se reducirían a 500 plazas, destinado a la música, la danza y la producción audiovisual, que a diferencia de los anteriores no se iba a ceder a una única empresa privada, sino a trocear y ceder a distintas empresas a través de varias concesiones demaniales;

9) Así llegamos a la **novena** propuesta del alcalde, ceder el mamotreto de cuatro plantas que pretende construir en los terrenos del Astoria y Victoria para que sea la sede central de la Fundación Unicaja y de sus oficinas.

El denominador común de la mayoría de estas propuestas, además de la privatización mediante través de un procedimiento de concesión demanial a empresas privadas, es maximizar la altura, el volumen y la edificabilidad hasta el máximo permitido por la normativa urbanística con un mamotreto de cuatro plantas, que genera un gran efecto pantalla respecto a la Alcazaba-Gibralfaro, empequeñeciendo también la plaza de la Merced, que además ha suscitado un rechazo de profesionales de la arquitectura y el urbanismo de nuestra ciudad.

Nuestro grupo considera que este mamotreto que se están planteando no encaja con el entorno que lo rodea ya que su enorme volumen no potencia la belleza de la plaza de la Merced y aún menos su relación con el entorno de calle Alcazabilla, con un resultado desproporcionado que además se potencia y relaciona negativamente con los otros dos edificios, también mamotretos de grandes dimensiones, que se quieren construir a su alrededor, el Neoalbéniz en la calle Alcazabilla y el Hotel previsto en el solar del antiguo cine Andalucía.

Asimismo, pasa a un segundo plano lo más importante que contiene el suelo y subsuelo de estos terrenos: los restos arqueológicos trimilenarios, de incalculable valor, fenicios, romanos y andalusíes, que deberían de ser objeto principal de la intervención pública en este espacio, conservándolos "in situ" y recuperándolos para ponerlos en valor, haciéndolos visitables y con un centro de interpretación de bajo impacto, que represente un hito cultural de primer orden para nuestra ciudad. Pero lo que ha hecho este equipo de gobierno es enterrar estos restos arqueológicos y con ellos enterrar la historia de la ciudad, además ni siquiera ha dotado de protección a este yacimiento arqueológico.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*Málaga es una ciudad de 3.000 años de Historia, incluso más según los últimos descubrimientos científicos y arqueológicos, que no puede permitirse seguir devastando su patrimonio histórico. Esta historia de casi 4.000 años según estudios recientes, debe ser salvaguardada, recuperada, promovida y protegida. Tenemos la responsabilidad de conservar nuestro abundante pero maltratado patrimonio arqueológico y arquitectónico que para darlo a conocer en el mundo y legarlo a las futuras generaciones de malagueños y malagueñas.*

*Exigimos que se deseche el proyecto que promueve el alcalde para la construcción de un edificio de grandes dimensiones y pantalla arquitectónica encima de los restos arqueológicos. Además, rechazamos que se privatice con concesiones demaniales a entidades privadas, y cualquier intervención debe garantizar la protección, visualización e interpretación de todos estos restos arqueológicos, dándole un uso exclusivamente cultural y público a la parcela.*

*Sobre la construcción del mamotreto que privaría, además, a Málaga de una plaza de la Merced abierta, también nos surgen muchas dudas ante la falta de transparencia, participación y los fuertes intereses particulares que rodean al proyecto, desde que compró a precio desorbitado el solar, parece defender por encima del interés general y la propia historia de Málaga. Por más que se permita la visita parcial, los restos arqueológicos, tienen un papel secundario. La prioridad será la construcción de un edificio de una superficie de casi 7.000 m2 construidos y de gestión privada.*

*Abogamos por un proyecto donde se garantice una plaza de la Merced abierta, con una panorámica con continuidad directa con La Alcazaba, que se profundice en las excavaciones, que se pongan en valor con un centro de interpretación y que todas las actuaciones sean de carácter público.*

*No apoyamos el proyecto del alcalde, que sigue empeinado en su misma idea de construir un mamotreto desde hace quince años y que no comprende que la ciudadanía ya no quiere que le tapen las vistas que se crearon tras la demolición de las edificaciones de la parcela.*

*No podemos fiarnos del alcalde cuando se trata de proteger nuestro patrimonio histórico, ahí están los recientes ejemplos de la demolición de La Mundial, Villa Maya, Villa La Atalaya o Villa Acacia y la pérdida de la mayoría de los restos arqueológicos hallados en la avenida Andalucía.*

*Recordamos que, además, no se ha incluido ni un euro el presupuesto vigente ni en el plan cuatrienal de inversiones, lo que delata que pretende desentenderse de actuar con un proyecto público y realizar una concesión demanial en el futuro a esta entidad privada para que haga un mamotreto y explotarlo durante décadas de forma privada y al margen del interés general.*

*En alcalde entierra y destruye nuestro patrimonio histórico. Acudiremos a donde sea y adoptaremos las medidas que sean necesarias para garantizar que se conserven los valiosísimos restos fenicios, romanos y andalusíes, y se expongan y situ en una plaza de la Merced abierta. No vamos a consentir que el alcalde nos prive de nuestra historia y de las vistas a la Alcazaba-Gibralfaro.*

*El alcalde está empeñado en tapar el yacimiento poniendo un mamotreto encima, nosotros defendemos que es necesario poner en valor todos los restos arqueológicos hallados, ya que atestiguan la Málaga trimilenaria, no podemos ocultarlos bajo un edificio de cuatro plantas,*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*sería un atentado contra nuestro patrimonio histórico arqueológico similar al realizado en tiempos del franquismo cuando se edificó la Casa de la Cultura encima del Teatro Romano.*

## ACUERDOS

*PRIMERO.- Instar al equipo de gobierno a que desista de la construcción de un mamotreto de 4 plantas de la máxima altura, volumen y edificabilidad en la parcela que ocupaban los antiguos cines Astoria y Victoria, por su enorme impacto visual, gran volumen, efecto pantalla y falta de encaje con el entorno y otras edificaciones previstas, que ocultan las vistas de la Alcazaba y Gibralfaro.*

*SEGUNDO.- Instar al equipo de gobierno a que se garanticen la óptima y adecuada conservación "in situ" de todos los restos arqueológicos, así como su visualización desde una Plaza de la Merced ampliada y abierta, que permita mantener las vistas actuales de la Alzaba y de Gibralfaro, y la divulgación de los yacimientos a través de un centro interpretación como nuevo hito cultural.*

*TERCERO.- Instar a que, en atención a lo anterior, se ponga en marcha un proceso de participación, un concurso internacional de ideas abierto, que no parta de un proyecto pre-definido, ni un pliego a la carta de dicho proyecto, ni una determinada edificabilidad y volumen, y que cuente con profesionales, y se culmine con una consulta ciudadana para elegir entre los ganadores.*

*CUARTO.- Instar al equipo de gobierno a iniciar, a la mayor brevedad posible, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, los trámites para la catalogación y protección de este yacimiento arqueológico, así como que se solicite a la Junta de Andalucía su protección y su inclusión en los catálogos de Patrimonio Histórico Andaluz en la categoría de yacimiento arqueológico.*

*QUINTO.- Instar a la Gerencia Municipal de Urbanismo a utilizar y poner en marcha un instrumento de planeamiento, que podría ser un Plan Especial, para ordenar todas las actuaciones que ahora se planean aisladamente, ya no solo en los terrenos del Astoria Victoria sino del conjunto del sector incluyendo la intervención del Cine Andalucía; la actuación del denominado "Neo-Albéniz"; Mundo Nuevo y ladera de Gibralfaro; mezquitas funerarias de Yabal Faruh; con la integración arqueológica, arquitectónica y urbanística del entorno."*

## VOTACIÓN

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

- Acuerdos Primero, Segundo y Cuarto.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (5)** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (6)** del Grupo Municipal Popular.



- Acuerdos Tercero y Quinto.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), los votos **en contra (6)** del Grupo Municipal Popular y la **abstención (1)** del Grupo Municipal Vox.

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

### **PUNTO Nº 9.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA RELATIVA AL USO DE AGENTE URBANIZADOR EN EL BULTO.-**

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c495129cba0195851c572201c5?startAt=5446.0&endsAt=6867.0>

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

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 10 de marzo de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*“El barrio de El Bulto está llamando a convertirse en un importante punto de desarrollo de la ciudad, además, salta a la vista que ha sido objeto de un considerable abandono por parte de la administración y que requiere de un proyecto de regeneración que palíe la situación. Esta circunstancia no está falta de complejidades, pero también presenta una gran oportunidad para marcar el entorno y el modelo de ciudad que queremos.*

*No podemos dejar de lado que Sierra Blanca, promotora marbellí que construyó una de las Málaga Towers en La Térmica y que ha vendido pisos que han alcanzado la friolera de once millones de euros de precio de venta, presentó su intención de utilizar una figura urbanística inédita en la ciudad, el agente urbanizador. A través de ella, la administración obvia sus competencias en la gestión y la ejecución del planeamiento urbanístico y encarga a una empresa privada el desarrollo de los planes urbanísticos, de las obras de urbanización, de la reparcelación etc. De esta manera, a mediados de enero, urbanismo aprobó tácitamente la iniciativa y lanzó el pliego de condiciones para seleccionar el agente urbanizador del sector Ferrocarril del Puerto con un precio de 6.593.010,45 más IVA.*

*El sector de 46.877 metros cuadrados tiene uso residencial, aunque se reservan 4.000 metros cuadrados para usos terciarios y empresariales, más de 8.000 de espacios libres, unos 5.500 para equipamiento educativo, más de 6.600 para sistemas generales, unos 2.500 para equipamiento deportivo y 23.000 de suelo dotacional y 20.000 de viario.*

*Como comentamos, arrastra importantes condicionantes. De hecho, se obliga a mantener la actividad del Cottolengo, la Casa del Sagrado Corazón. También se hace necesario reubicar las viviendas y asentamientos ya existentes (en la actualidad unos 44), así como los equipamientos y, además, hacerlo logrando la integración de las vías del ferrocarril. Del mismo modo, la ficha contempla la construcción, al menos, de 82 viviendas de protección oficial y los pliegos valoran una edificación en altura “singular”. Sin embargo, resulta curioso que la ficha lo que establece es*



la posibilidad de realizar una edificación singular en altura para uso administrativo, hotelero y/o terciario.

Sierra Blanca, curiosamente, ha planteado una torre de 23 plantas. La baja de esta edificación tendría uso comercial, pero las otras 22, las plantea para uso residencial. Al tiempo, propone también otras dos promociones de VPO, ambos de 9 plantas más baja, con un total de 82 viviendas. También se proyectan dos aparcamientos, uno bajo el campo de fútbol junto al colegio Luis de Góngora y otro bajo unas nuevas zonas verdes. Respecto al Cottolengo, Sierra Blanca baraja mantenerlo en su actual ubicación o asegurar su realojo en un nuevo edificio en alguna de las parcelas de equipamiento público resultante.

Como venimos diciendo, el desarrollo de la parcela arrastra un importante abandono y sigue inmersa en una parálisis total debido a la inacción de la administración municipal. Este ayuntamiento, en lugar de abordar el asunto de forma prioritaria, ha cogido el camino de en medio y ha recurrido a esta figura jurídica, el agente urbanizador, que nunca antes había sido utilizada en nuestra provincia. De hecho, el uso de este instrumento jurídico ha generado bastante controversia en otros puntos de la geografía española. En concreto, en Valencia más de 1.500 afectados por los abusos de esta figura se constituyeron en plataforma para denunciar las consecuencias del agente urbanizador. Entre otros extremos advierten del poder descontrolado de la gestión del territorio y critican que, sin tener un metro de tierra en propiedad, urbanizan el entorno exigiendo compromisos a los verdaderos propietarios de las tierras.

Para más inri, desde el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) se presentaron alegaciones sobre el uso de esta figura en un sector como este que el ayuntamiento ha desestimado. Concretamente, ADIF advierte que la gestión de la ordenación y ejecución de esta actuación afecta notablemente a la actual infraestructura del ferrocarril al Puerto de Málaga perteneciente a la Red Ferroviaria de Interés General del Estado y que el principal objetivo de la ordenación de esta actuación, definida además en su ficha, es la solución definitiva a los problemas derivados de la existencia de esta infraestructura. Tanto es así, que la propia ficha del PGOU propone que el sistema de actuación sea público y mediante cooperación y que hasta que no se establezca la coordinación interadministrativa necesaria para programar y proyectar las acciones necesarias no debería contemplarse la incorporación de agentes privados y la gestión indirecta. Además, se advierte de que se pasa de puntillas por los principales objetivos que marca el PGOU para este entorno, tanto en el tratamiento de la infraestructura ferroviaria como en el realojo de los ocupantes de las viviendas y equipamientos existentes.

Resulta sorprendente que el propio alcalde haya valorado esta medida como parte de su decálogo para solventar los problemas de acceso a la vivienda que arrastramos en nuestra ciudad. De hecho, la promoción de vivienda protegida contemplada es testimonial y los efectos secundarios que esta iniciativa va a causar sobre el desarrollo urbano van a impactar negativamente de nuevo sobre el acceso a la vivienda. En lugar de ser una solución, se va a convertir, a nuestro parecer, en un catalizador más del problema, puesto que lo que verdaderamente se impulsa son pisos de lujo inaccesibles a todas luces al malagueño de a pie.

Para colmo, el uso de esta figura da pasos hacia la privatización de la gestión urbanística, transfiriendo competencias de la administración a los promotores privados, obviando controles necesarios e ignorando impactos importantes hacia la ciudad en la parcela que está llamada a convertirse en una nueva centralidad tras las grandes infraestructuras planteadas aquí. Además,

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*puede suponer un precedente, condicionando futuras actuaciones o priorizando intereses privados y especulativos frente a la planificación pública equilibrada y sostenible.*

*Desde nuestro punto de vista sobran los motivos para alejarnos del uso de este instrumento y apostar por soluciones que vertebran una ciudad equilibrada y centrada en su ciudadanía. En lugar de primar los intereses de promotoras privadas hay que buscar un modelo de ciudad que prime solventar los verdaderos problemas de Málaga y, en concreto, que suavice las gigantescas complicaciones para acceder a una vivienda. Cualquier otra propuesta que no vaya en esta línea, entendemos estará muy alejada del interés general.*

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

**ACUERDOS**

**UNO.-** *La Comisión de Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad del Ayuntamiento de Málaga rechaza el uso del agente urbanizador para el desarrollo del SUNC-RLO.1 "Ferrocarril del Puerto" e insta a su paralización.*

**DOS.-** *La Comisión de Pleno insta a la Gerencia Municipal de Urbanismo a estudiar jurídicamente el desistimiento del concurso para la elección de agente urbanizador motivando razones de interés público.*

**TRES.-** *La Comisión insta al Ayuntamiento a crear una comisión interadministrativa entre los organismos competentes (ayuntamiento, ADIF y autoridad portuaria) para abordar el tratamiento de las infraestructuras ferroviarias presentes.*

**CUATRO.-** *La Comisión solicita informe técnico jurídico abordando los extremos apuntados por ADIF y su impacto en la planificación urbanística del sector.*

**CINCO.-** *La Comisión solicita al Ayuntamiento a primar la construcción de vivienda protegida y de precio asequible en los desarrollos urbanísticos persiguiendo el interés general.*

**SEIS.-** *La Comisión solicita al Consejo Social de la ciudad abordar el proyecto y el instrumento contemplado para el sector y valorar su idoneidad."*

**VOTACIÓN**

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

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

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

## **PUNTO Nº 10.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL VOX RELATIVA A LAS OBRAS DE MEJORA EN LA ACCESIBILIDAD A LA SENDA LITORAL – PUENTE DE MADERA SOBRE EL GUADALHORCE.-**

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c495129cba0195851c572201c5?startAt=6867.0&endsAt=7071.0>

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

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 10 de marzo de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*“Senda Litoral de la provincia de Málaga es un proyecto que involucra a más de catorce (14) municipios costeros, mancomunidades costeras, a la Consejería de Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía y el Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico. Este proyecto da tránsito y que une desde Manilva a Nerja a través de toda la costa, cubriendo unos 200 kilómetros aprox., siendo por definición un proyecto de gran envergadura para toda la provincia.*

*La Senda Litoral es en sí misma un importante recurso turístico y ha abierto oportunidades, da alternativas de promoción y negocio para nuestros empresarios, los hoteles, negocios de hostelería, de deportes o de turismo activo, y merece ser impulsada.*

*Se trata de un proyecto, que junto con la Gran Senda de Málaga (GSM), dota de un recorrido circular por toda la provincia a través de caminos y senderos que, ya se ha convertido en referente nacional del turismo activo. Siendo de gran uso algunos de sus tramos (como la etapa 1 de la GSM, Málaga - Rincón de la Victoria, o la etapa 30, de Estepona - Marbella).*

*Este proyecto ayuda a concebir la Costa del Sol como “un todo” que abarca el conjunto del litoral de la provincia, desde el Este hasta el Oeste, algo especialmente beneficioso para las zonas de Vélez-Málaga y la Axarquía en su conjunto, históricamente aisladas o en peores condiciones de comunicación con Málaga capital. Y es que es de gran relevancia que se pueda seguir potenciando, aunque sea poco a poco y asentar y desarrollar los objetivos oficiales de este proyecto, por beneficio del conjunto de toda la provincia. Estos objetivos, entre otros, son los siguientes:*

- *Conseguir el tránsito por el litoral y mejorar las infraestructuras ya existentes pero que no están conectadas*
- *Fomentar el turismo de la costa litoral malagueña*
- *Poner en valor el medio ambiente costero y la recuperación de espacios públicos*
- *Puesta en valor de recursos históricos*

*Dicho lo anterior, como “joya” de especial relevancia para esta senda, impulsado así por parte de las administraciones públicas anteriormente referenciadas, se construyó el, ya famoso puente o*

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*pasarela de madera de la Senda Litoral, tramo o puente, que también comparte ruta con la anteriormente referenciada GSM.*



*Esta pasarela peatonal de madera es la más grande de Europa hasta la fecha, instalada sobre el cauce del río Guadalhorce, se convierte en el principal hito de la Senda Litoral. La estructura, de 270 metros de longitud y tres metros de ancho, se encuentra situada junto al Paraje Natural de la Desembocadura del Guadalhorce, y cuya inversión fue cifrada en Un millón seiscientos mil euros (1,6 M€).*

*Desde luego un proyecto singular, único en España y en Europa dentro de su tipología, que se pretendía convertir también en un "icono de la ingeniería en Málaga" y en un referente inevitable para los usuarios de las rutas y sendas de la provincia, tanto por sus dimensiones como por su llamativa estructura, integrada en el Paraje Natural, cuyo entorno se mejoró en su momento y que ahora lleva olvidado desde su inicial inauguración.*

*Desde prácticamente las primeras iniciativas presentadas por parte de este grupo municipal de VOX Málaga, hemos insistido, y seguiremos insistiendo, en que cualquier proyecto para con la ciudad, sobre todos aquellos que tengan en sí un objetivo a largo plazo, deben ser, no solamente estudiados a detalle y planificados a largo plazo, sino que se deben, como la propia ciudad en sí, seguir mejorándose, invirtiendo para aumentar su valor y planificando para conseguir que dichas inversiones realmente tengan el retorno adecuado, ya sea como servicio, ya sea como riqueza para el conjunto de la ciudad, o como mínimo, mantengan el mismo valor de cuando se materializaron.*

*El entorno de este icono arquitectónico, así como su puesta en valor, es otro de los muchos ejemplos que, dentro de nuestra ciudad, se han visto desprovistos de una más que necesaria inversión para mejorar su atractivo, las visitas o así la propia imagen de la ciudad en donde se ubican.*

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*La falta de planificación general de la ciudad, prácticamente estancada desde los últimos 10 años, y la nula iniciativa en el fomento, impulso y conservación de los bienes de la ciudad, han hecho que la desembocadura del río Guadalhorce, destinada a ser un emplazamiento verde de gran valor no haya recibido las inversiones necesarias para su encauzamiento y debida protección del espacio natural, como ya indicamos en la pasada iniciativa relativa a las caravanas. Tampoco se ha hecho nada para mejorar la ruta o senda del litoral para que pueda ser cada vez más utilizada y su puesta en valor como herramienta de gran interés para el turismo dentro de la ciudad, así como la interconexión entre los municipios vinculados por ella.*

*Pero más allá de esta visión de conjunto y de debido desarrollo y planificación de este invaluable bien natural, ni siquiera desde el punto de vista más pragmático y egoísta, es decir, desde una perspectiva puesta solo para con la propia ciudad de Málaga, este equipo de gobierno, así como el precedente, han fomentado y mejorado este entorno en lo más mínimo, aunque sólo sea con motivo de su disfrute para con los propios malagueños.*

*El entorno, accesos y estado de la zona siguen sin alteración alguna desde su inauguración en el año 2020. No es fácil su acceso ni siquiera para los residentes más cercanos, con la excepción de los vecinos de la barriada Guadalmar.*

*No se han facilitado zonas cercanas para su aparcamiento, ni existen pasos peatonales, elevados o no en las inmediaciones, ni tampoco un acceso desde el viario o acera pública más cercana. Por no facilitar el movimiento, no se ha facilitado rutas más directas dentro del propio espacio natural. De hecho, el punto de acceso más cercano a pie a la zona está a una distancia recta de más de ochocientos metros (800 m), lo que obviamente desincentiva a muchos malagueños a la hora de visitar este espacio natural, único en la ciudad y de enorme valor medioambiental.*



*\*Distancia medida con GoogleMaps, desde el punto de acceso más cercano y habilitado desde la acera.*

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

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

**ACUERDOS**

**PRIMERO.-** Instar al Excmo. Ayuntamiento de Málaga para que, mediante la GMU o por medio de la Concejalía de Urbanismo, realice el proyecto de obras en el viario público más cercano al puente conforme a dotar de otro punto de acceso a la zona desde el acerado o viario público para su uso por parte de los malagueños.

**SEGUNDO.-** Instar al Excmo. Ayuntamiento de Málaga para que, mediante la GMU o por medio de la Concejalía de Urbanismo, en coordinación con el área de Movilidad para la construcción o habilitación temporal de un punto de estacionamiento de vehículos en la zona oriental del río Guadalhorce y en las inmediaciones del puente (fuera del entorno natural) para facilitar y fomentar el acceso por parte de todos los malagueños a dicho entorno y evitar la saturación por este mismo hecho de la barrada de Guadalmar.

**TERCERO.-** Instar al Excmo. Ayuntamiento de Málaga para que, mediante la GMU o por medio de la Concejalía de Urbanismo, en colaboración con la Concejalía de Sostenibilidad Medioambiental, para el desarrollo de un proyecto, así como de su ejecución de obras de mejora en el entorno natural del río Guadalhorce para la mejora y desarrollo, tanto de los viales como para la protección del medio natural del río.”

Respecto a la redacción del texto de los Acuerdos inicialmente propuestos, en el transcurso de la sesión, se formularon enmiendas a los tres acuerdos, consensuadas por los Grupos Municipales, siendo aceptadas por el autor de la Moción, quedando por tanto la redacción de dichos acuerdos, con las enmiendas aceptadas, del siguiente tenor:

**PRIMERO.-** Instar al Excmo. Ayuntamiento de Málaga a desarrollar un proyecto de mejora de accesibilidad peatonal y ciclista al puente de la Senda Litoral, y estudiar su integración con las rutas de transporte público y la movilidad activa de la ciudad.

**SEGUNDO.-** Instar al Excmo. Ayuntamiento de Málaga a estudiar la mejora conexión del acceso a la Senda Litoral con la red de transporte público, estudiando la viabilidad de una nueva parada de autobús cercana y la adecuación de itinerarios peatonales y ciclistas.

**TERCERO.-** Instar al Excmo. Ayuntamiento de Málaga a continuar entre las tres administraciones un plan de restauración y mantenimiento ecológico del entorno del río Guadalhorce, en coordinación con expertos en conservación medioambiental y garantizando la protección de su biodiversidad.

**VOTACIÓN**

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



## PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO.-** Instar al Excmo. Ayuntamiento de Málaga a desarrollar un proyecto de mejora de accesibilidad peatonal y ciclista al puente de la Senda Litoral, y estudiar su integración con las rutas de transporte público y la movilidad activa de la ciudad.

**SEGUNDO.-** Instar al Excmo. Ayuntamiento de Málaga a estudiar la mejora conexión del acceso a la Senda Litoral con la red de transporte público, estudiando la viabilidad de una nueva parada de autobús cercana y la adecuación de itinerarios peatonales y ciclistas.

**TERCERO.-** Instar al Excmo. Ayuntamiento de Málaga a continuar entre las tres administraciones un plan de restauración y mantenimiento ecológico del entorno del río Guadalhorce, en coordinación con expertos en conservación medioambiental y garantizando la protección de su biodiversidad."

### **PUNTO Nº 11.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA RELATIVA A LA FALTA DE AVANCES EN MOVILIDAD SOSTENIBLE, RETRASO DE LA RETIRADA DE PATINETES ELÉCTRICOS ANUNCIADA Y DE LA TAMBIÉN ANUNCIADA PUESTA EN MARCHA DEL NUEVO SISTEMA PÚBLICO DE PRÉSTAMO DE BICICLETAS.-**

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c495129cba0195851c572201c5?startAt=7071.0>

**Sobre este punto nº 11 y conforme a lo acordado, se adoptó el siguiente Dictamen:**

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 10 de marzo de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*"En Málaga hay un problema respecto a la movilidad ciclista y, a nuestro juicio, de falta de sensibilidad del equipo de gobierno con las personas que usan este método de transporte, que se manifiesta, por ejemplo, en el rechazo a las enmiendas de nuestro grupo y a las alegaciones de la Asociación Ruedas Redondas a la nueva ordenanza de movilidad, y en la falta de avance respecto a la ampliación de los kilómetros de la red de carriles bicis, estancada en estos últimos años pese a los anuncios de nuevos trayectos y proyectos sin ejecutar.*

*A la vez que se está demostrando una, al menos, cierta permisividad con las compañías multinacionales de patinetes eléctricos y alquiler de bicicletas. El primer anuncio respecto a la retirada de estas compañías por incumplimientos flagrantes de las condiciones que les permitían operar en las vías públicas de la ciudad se nos comunicó, vagamente, en diciembre de 2024, pero no fue hasta el día 15 de enero de 2025 cuando se revocaron los permisos a las compañías por haber incumplido las condiciones establecidas en sus permisos.*

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*De hecho, hemos conocido que hay una baja cifra de multas a patinetes y bicis de alquiler de estas compañías, sobre todo en relación a las multas a las personas ciclistas, y además estas compañías no pagan las multas. Y este caso no se puede poner la excusa de no poder identificar a la empresa infractora.*

*Han pasado dos meses desde que se revocaron estos permisos pero los patinetes eléctricos y las bicicletas de alquiler de estas multinacionales siguen abarrotando nuestras calles, ocupando nuestro espacio público, operando sin problemas como si nada. La gente dice con asombro, ¿No se iban a quitar?*

*Ha pasado un tiempo suficiente para contestar y rechazar alegaciones o cualquier recurso de reposición de estas compañías, que según declaraciones de la concejala se habían presentado, pero desconocemos el motivo que haya llevado a suspender la revocación de estos permisos, hacer efectiva la retirada y ejecutar la eliminación de la vía pública de estos patinetes eléctricos privados y bicicletas de alquiler de estas compañías. Siguen ahí y no sabemos por qué.*

*Tampoco hay ningún avance respecto al sistema municipal de préstamo de bicicletas que se anunció hace un año, en marzo de 2024. En esas fechas el horizonte para su puesta en marcha era de meses, pero ha pasado un año. Del sistema de préstamo municipal se iba a hacer cargo la EMT tras el impasse que supuso la retirada del anterior sistema de préstamo de bicis, dejando a nuestra ciudad como la única de su tamaño que no contaba, ni cuenta todavía, con un sistema público municipal, de préstamo de bicicletas.*

*Asimismo, hemos conocido que, además de ser actualmente la única ciudad de nuestro tamaño sin un sistema público municipal de préstamo de bicicletas y bicis de pedaleo asistido, según un informe reciente realizado por PONS Mobility, la ciudad de Málaga es la ciudad con menos kilómetros de carril bici por habitante de España. Este ranking nos coloca en la última posición con tan solo 4,95 kilómetros de carril bici por cada 100.000 habitantes.*

*En el Mapa de Carriles Bici de Ruedas Redondas se pueden comprobar estos datos y además esta Asociación ha lanzado 'Cuentakilómetros', que es una herramienta online e interactiva que permite un seguimiento del avance de los carriles bici en tiempo real de forma online. También en el mapa de Ruedas Redondas, se muestra la red de los denominados «Carriles 30», donde la circulación de bicicletas es preferente y los vehículos no deben superar los 30Km/h, algo que, desgraciadamente, no siempre se cumple.*

*De igual forma, parte de la red de vías ciclistas está en mal estado o son peligrosas, según otro informe realizado en su día por la OCU (Organización de Consumidores y Usuarios) que situaba a Málaga como una de las ciudades más peligrosas para circular en bicicleta. Ese estudio señalaba como dos grandes puntos negativos dos aspectos que venimos denunciando desde hace años: la falta de conectividad entre los distintos barrios y distritos y el excesivo uso de los ciclo-carriles, consistentes en pintar una bici en la calzada y una señal de prohibido circular a más de 30 kilómetros por hora, una opción que no ofrece la seguridad necesaria y que disuade a muchas personas de decantarse por el uso de la bicicleta para la movilidad cotidiana en su día a día.*

*Por esto, nos vemos obligados a volver a insistir a que hay que construir más kilómetros de carril bici segregados, en lugar de ciclo-carriles o acera-bici peligrosos, inseguros y mal diseñados, que son la mayoría dentro de los que actualmente componen la red. Se ha visto que se han*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

*rectificado cosas a las que se les llamaba carriles y que no funcionaban, ni van a funcionar en cuanto a que en las aceras-bici tienen que compartir espacio los peatones y ciclistas.*

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

### ACUERDOS

*PRIMERO.- Instar al equipo de gobierno a impulsar, a la mayor celeridad posible, la anunciada retirada y ejecución efectiva de la eliminación de las vías públicas de nuestra ciudad de los patinetes eléctricos y bicicletas de alquiler de las compañías privadas multinacionales que operaban hasta el momento.*

*SEGUNDO.- Instar al equipo de gobierno a que se informe a los grupos políticos de los motivos que han llevado al retraso y posterior suspensión de la revocación de los permisos y de la retirada de la vía pública de estos patinetes eléctricos privados y bicicletas de alquiler de estas compañías multinacionales.*

*TERCERO.- Instar al equipo de gobierno a impulsar, a la mayor celeridad posible, la puesta en funcionamiento operativo del sistema público municipal de préstamo de bicicletas anunciado hace un año que asumiría la EMT.*

*CUARTO.- Instar al equipo de gobierno a que informe con detalle a los grupos políticos de los motivos que han llevado al retraso de un año que ya se acumula en la puesta funcionamiento operativo del sistema público municipal de préstamo de bicicletas de la EMT y plazos para el inicio de este servicio.*

*QUINTO.- Instar al equipo de gobierno a que se impulse, con carácter prioritario, la construcción de carriles bici que estén segregados, sean seguros y funcionales, que no compitan con el peatón por el espacio público, de forma consensuada con colectivos que promueven la movilidad ciclista en la ciudad."*

### VOTACIÓN

La Comisión del Pleno procedió a la **votación separada** de los acuerdos incluidos en la Moción. El resultado de la votación fue el siguiente, dejándose expresa constancia de que, en el momento de la votación, se encontraba ausente del Salón de Plenos la Sra. Gómez Jiménez (Grupo Municipal Popular):

- Acuerdos Primero y Segundo.- 5 votos **a favor** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y 5 votos **en contra** del Grupo Municipal Popular. Al haberse producido empate se repitió la votación, y al persistir el empate, decidió el voto de calidad de la Presidenta de la Comisión en **contra**.
- Acuerdos Tercero, Cuarto y Quinto.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (6)** del Grupo Municipal Popular (5) y del Grupo Municipal Vox (1).



**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 03/25 de 17 de marzo de 2025

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

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

No se produjeron en esta sesión.

**IV.- TRÁMITE DE URGENCIA.**

No se conoció de ningún asunto en este trámite.

**V.- RUEGOS.**

No se produjeron en esta sesión.

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidenta levantó la sesión, siendo las catorce horas y veinticuatro minutos del día al comienzo citado, levantándose de lo tratado y acordado la presente Acta de la que, como Secretario, doy fe.

Vº Bº:  
**LA PRESIDENTA,**  
**Carmen Casero Navarro**

**LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO**  
**Alicia E. García Avilés**

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta acta fue aprobada en la sesión ordinaria 05/2025 de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad celebrada el 19 de mayo de 2025.