



## **ACTA DE LA SESION ORDINARIA 05/2025 CELEBRADA POR LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EL DIA 19 DE MAYO DE 2025.**

En la Ciudad de Málaga, siendo las doce horas y quince minutos del lunes, día diecinueve de mayo 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.

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

D. Daniel Pérez Morales, quien sustituye a D. Mariano Ruiz Araujo.

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.

### **Secretario:**

D. Juan Ramón Orense Tejada.

Asistente a la Secretaría: D. Carlos López Jiménez, Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno.

Asiste también el Director General de Extinción de Incendios, Protección Civil y Servicios de Emergencia, D. Rafael Francisco Martín Linares.

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, DE LAS ACTAS CORRESPONDIENTES A LAS SESIONES ORDINARIAS CELEBRADAS LOS DÍAS 17 DE MARZO DE 2025 Y 21 DE ABRIL DE 2025.

Sometidas a votación por la Presidencia, los miembros asistentes a la Comisión, aprobaron por unanimidad las citadas Actas.

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual de las Actas:

<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 DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO DEL SUNC-O-P.6 "CALLE JUAN DE ROBLES II" DEL PGOU-11.-

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c496803ab30196cd9658d500cf?startAt=95.0&endsAt=219.0>

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

"En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Propuesta referenciada de 21 de abril de 2025, que se transcribe a continuación:

*"PAD ED - SUNC-O-P.6 Juan Robles - PL45-19 -NC*

**Departamento:** *Planeamiento y Gestión Urbanística*

**Servicio:** *Jurídico Administrativo de Planeamiento*

**Negociado:** *Tramitación Urbanística*

**Expediente:** *Estudio de Detalle - PL 45/19*

**Interesado:** *Azul Proyectos y Ventas SL por subrogación.*

**Representante:** *José Manuel Rodríguez Cobo.*

**Situación:** *SUNC-O-P.6 "Juan de Robles II"*

**Ref. Catastral:** *Varias*

**Junta Mpal. Distrito:** *Nº 6 "Cruz de Humilladero"*

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

#### **PROPUESTA QUE FORMULA LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO A LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE**



**REFERENCIADO PARA POSTERIORMENTE SOMETERLO A LA APROBACIÓN DEL PLENO MUNICIPAL.**

**Resulta que con fecha 28 de marzo 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 la siguiente propuesta de aprobación definitiva:***

**Ámbito**

El ámbito del presente instrumento complementario comprende los terrenos delimitados por el PGOU vigente en un ámbito de suelo urbano no consolidado ordenado denominado SUNC-O-P.6 “Calle Juan de Robles II”, cuyas determinaciones deben complementarse mediante Estudio de Detalle y ejecutarse por el sistema de actuación por compensación; todo ello de acuerdo con los siguientes objetivos, criterios y directrices vinculantes:

Ordenación Estructural: Vivienda Protegida. 30% Edificabilidad Residencial.

Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

Área de Reparto: AR.UE.SUNC-O-P.6

Uso: Residencial.

Superficie 1.529 m<sup>2</sup> s.

Superficie con aprov. 732 m<sup>2</sup> s.

Suelo Público Asociado: 797 m<sup>2</sup> s.

Ind. Edificabilidad 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Aprov. Medio 1, 5687 M<sup>2</sup> S

Densidad viv. /Ha 105

Los objetivos, criterios y directrices vinculantes que recoge la ficha son:

*“Reordenación de la manzana prevista en el planeamiento vigente con la ordenanza CJ-4 constituida por localizaciones de vivienda suburbana en lo que constituye la trasera del asentamiento urbano existente que tiene como límite el arroyo y la calle Juan Robles. Este vial sirve de conexión entre el nuevo barrio de Teatinos y el antiguo camino de Antequera. Se pretende dignificar la trama residencial existente y recomponer la nueva fachada a los grandes espacios libres y equipamientos que les relaciona con los nuevos desarrollos residenciales de Teatinos y resolver asimismo las rasantes y el acceso a la nueva edificación mediante un vial paralelo a calle James Joyce. La zona verde sobre el arroyo tendrá la consideración de nuevo bulvar.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

2.-El Estudio de Detalle determinará la ordenación del volumen con los siguientes criterios; La edificación se resolverá con edificación alineada a calle de nueva apertura paralela a calle James Joyce, sin vuelos sobre la alineación. Incluirá un pasaje peatonal entre calle Juan de Robles y Alonso de Cárdenas de acceso a las viviendas existentes. Esta alineación de parcela edificable hasta la fachada de las viviendas existentes será como mínimo de 4 m. Altura máxima PB+3+A.

3.- Se solicitará la desafección del antiguo cauce.”

### Objeto

El objeto del presente instrumento consiste en completar la ordenación detallada del ámbito, ordenando las edificaciones a construir en la parcela, definiendo sus volúmenes, alineaciones y rasantes, los viarios y espacios libres interiores; todo ello de conformidad con la ordenación detallada y los objetivos definidos en el Plan General.

### Antecedentes de hecho

1.- El presente expediente se incoa a instancia de la entidad AD ASTRA PROYECTO MIRS SL, con entrada con fecha **24 de octubre de 2019**.

2.- Con fecha **11 de agosto de 2020**, se requiere a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, la evacuación de consulta sobre la situación del cauce del antiguo arroyo Teatinos y procedimiento necesario para su desafección, ello de conformidad con lo dispuesto en la ficha del PGOU e informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de **4 de agosto de 2020**.

3.- Tras la aportación de sucesiva documentación técnica requerida por los Servicios técnicos, con fecha **9 de julio de 2021** la Ilma. Junta de Gobierno Local adopta acuerdo de aprobación inicial conforme a la documentación técnica fechada octubre 2020 en los términos del informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 15 de junio de 2021 y según lo dispuesto en los arts. 31 al 41 de la LOUA. La información pública del expediente se condiciona a la aportación de documentación técnica establecida en el dispositivo SEGUNDO del acuerdo.

3.- Con fecha **30 de agosto de 2021** se emite informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en el que se hace constar que con la aportación de documentación “Texto Refundido del Estudio de Detalle SUNC-O-P.6 Calle Juan de Robles”, fechado julio 2021, se da cumplimiento al condicionante anterior, procediéndose en consecuencia a la apertura del periodo de información pública.

4.- La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncios en el Diario Málaga Hoy de **5 de octubre de 2021**; en el Boletín Oficial de la Provincia de **20 de octubre de 2021** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga del 21 de septiembre de 2021 al 19 de octubre de 2021, ambos inclusive. En el mismo periodo se procedió a su exposición en página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Con notificación personal a los propietarios registrales y catastrales incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle y publicación en BOE de **22 de septiembre de 2021** en relación a los interesados con domicilio desconocido, todo ello según constancias obrantes en el expediente



**5.-** Por la Vicesecretaría Delegada de la Gerencia se ha expedido Certificación de fecha **14 de febrero de 2022** en la que consta que durante el plazo comprendido entre el 16 de septiembre de 2021 y el 18 de noviembre de 2021, ambos inclusive, computados a efectos de información pública general y notificación personal a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito, no ha tenido entrada alegación alguna relacionada con el presente expediente.

**6.-** Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, se han requerido los informes preceptivos y vinculantes a las Administraciones con competencias sectoriales de conformidad con el art. 32.1.2ª de la LOUA:

A) De la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad**, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio puesto en relación con el art. 29,2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en la nueva redacción dada a ambas normas por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril. El citado informe ha tenido entrada con fecha **3 de enero de 2022**, en sentido favorable al presente instrumento.

B) De la **Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía, en materia de aguas**, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía. En el mismo acto se reiteró solicitud de información sobre la situación actual del cauce del antiguo arroyo Teatinos y procedimiento necesario para su desafección a los efectos de lo dispuesto en la la ficha del ámbito.

Constatándose en el procedimiento que tras requerimiento practicado por parte de la Administración autonómica, con fecha **31 de octubre de 2022**, relativo a la necesidad de desafección del DPH del Arroyo Teatinos; y a la vista del informe del Servicio de Patrimonio Municipal de fecha **30 de noviembre de 2022**, esta Administración Municipal instó con fecha **8 de marzo de 2023** el deslinde del actual cauce del Arroyo de Teatinos, con desafección de los terrenos del antiguo cauce en el ámbito del instrumento, todo ello a los efectos de continuar la tramitación del expediente.

Emitiéndose a la vista de lo solicitado, informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, con fecha de entrada el **12 de diciembre de 2024**, favorable al presente instrumento en virtud del deslinde acordado por Resolución de 2 de agosto de 2010, de la Dirección general del Dominio Público Hidráulico de la Agencia Andaluza del Agua (expte MA-51204).

C) También se requirió informe a la **Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en relación a los plazos de inicio y terminación de ejecución de vivienda protegida** de conformidad con el mandato del art. 18.3 c de la LOUA. Informe que ha tenido entrada el **2 de febrero de 2022**, con pronunciamiento favorable al presente instrumento.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

7.- Con fecha **10 de octubre de 2022** la entidad promotora aporta documentación que incluye las simples observaciones contenidas en el informe de Aviación Civil.

8.- Mediante sendas instancias presentadas por la entidad Azul Proyectos y Ventas Sociedad Limitada r/p José Manuel Rodríguez Cobo, de fecha **13 de enero de 2025**; y por la entidad AD Astra Proyecto Mirs SL con fecha **10 de marzo de 2025**, queda acreditada la subrogación de la entidad Azul Proyectos y Ventas Sociedad Limitada en la condición de promotora del procedimiento.

9.- Con fecha **14 de febrero de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística con propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

### **Fundamentos jurídicos**

• **Requisitos sustanciales o de fondo:**

1.- En relación a la norma urbanística de aplicación, señalar que si bien el presente Estudio de Detalle se inició de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA); 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 en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

Por consiguiente, las determinaciones de la nueva Ley andaluza, y en especial todas las cuestiones relativas al régimen del suelo y al régimen de las actuaciones urbanísticas, sean éstas de transformación o no, son de aplicación al presente expediente. Ello sin perjuicio del derecho transitorio de aplicación a las normas de tramitación del procedimiento, conforme el cual el instrumento continúa por los cauces previstos en la LOUA, como se expone más adelante (Epígrafe "Requisitos materiales o formales".)

De acuerdo con lo expuesto, debe hacerse constar en primer lugar que el presente Estudio de Detalle se ajusta a la norma urbanística vigente en cuanto viene a completar las determinaciones contenidas en un ámbito que ha sido previamente ordenado por el PGOU-2011, adecuándose su objeto a lo dispuesto en el art. 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento:

#### Artículo 94: Los Estudios de Detalle

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

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

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

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, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo, que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de la entrada en vigor de la nueva normativa urbanística. Lo que implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU 2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) y, conforme al cual, el ámbito de planeamiento que nos ocupa se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado ordenado, **encontrándose sus determinaciones urbanísticas desarrolladas en la Ficha del SUNC-O-P-6 "Juan Robles II"**. Si bien como veremos, exige, con carácter previo a la edificación del suelo, la redacción de Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación dentro de los límites de su competencia.

Así resulta que el ámbito que nos ocupa ha sido adscrito por el PGOU-2011 a la categoría de suelo urbano no consolidado en virtud de concurrir las circunstancias previstas en el art. 11.1.6 del PGOU. Aunque abordándose su ordenación detallada por el propio Planeamiento General de acuerdo con los términos del art. 11.1.7.1.

"Artículo 11.1.7. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-O).

Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior o ámbitos reducidos de esta categoría de suelo para los que el Plan General establece su ordenación urbanística detallada, en los cuales el PGOU establece la ordenación pormenorizada, concreta la ordenación urbanística detallada, el trazado pormenorizado de la trama urbana, determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, siendo suficiente la aprobación del documento de revisión del PGOU para poder ser ejecutados, sin necesidad de planeamiento de desarrollo, o tienen planeamiento de desarrollo aprobado y cuya ordenación se mantiene por el nuevo Plan."

Por lo tanto, la entrada en vigor del PGOU-2011, como instrumento que establece la ordenación detallada de estos suelos, ha venido a determinar la sujeción de los mismos al régimen urbanístico propio de su categoría (SUNC), encontrándose los propietarios sometidos a las obligaciones establecidas en la normativa urbanística entonces vigente: art. 55.1 puesto en relación con el art. 54.1, ambos, de la LOUA, que determinan:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

- a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de esta Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.
- d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

Por otra parte, en relación a la actividad de ejecución, la ficha del PGOU vino a delimitar una única unidad de ejecución UE. SUNC-O-P.6 coincidente con el ámbito, con elección del sistema de actuación por compensación para la justa distribución de beneficios y cargas en aplicación de los arts. 107 y 108 de la LOUA, como normativa urbanística vigente al momento de la aprobación del PGOU- 2011 y arts. 2.4.3, 4.2.1.1, 4.2.8.1 y 2 PGOU. Todo lo cual es congruente con las determinaciones contenidas en los art 99.1, 99.2 99.3 y 100 LISTA y 204 del RGL, e implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación en los términos del apartado 3 del artículo 92 LISTA, y la prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. De acuerdo con las características del sistema de actuación por compensación, las personas responsables de la ejecución deben aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizar a su costa la urbanización de la unidad de ejecución conforme las determinaciones del instrumento urbanístico.

Estableciéndose asimismo, en la Ficha Urbanística del ámbito, como cargas complementarias, que "Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine", y dado que dicho Plan Especial no ha sido formulado, ha de estarse, al respecto, a la ficha del PGOU-11 relativa al Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas", que establece que "los suelos clasificados como Urbanos No Consolidados SUNC tendrán por este concepto una carga máxima de 30 €/UA (Treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a la correspondiente al uso y tipología característico en cada ámbito", todo ello en los términos del informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de **10 de agosto de 2020**.

**3.-** Ahora bien, a los efectos de la determinación del régimen jurídico al que se encuentran sometidos estos suelos tras la entrada en vigor de la LISTA debemos estar a lo dispuesto en la **Disposición Transitoria Primera a) 2ª**, desarrollada por la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en la que se señala que los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la **promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas en suelo urbano**, lo que resulta congruente con las determinaciones



del Planeamiento General que, en efecto, previó sobre estos suelos actuaciones que reúnen las características propias de las actuaciones de mejora urbana o reforma interior, según la definición contenida en los artículos 27 y 29 de la LISTA, respectivamente.

Concluyéndose que nos encontramos ante una Actuación de Transformación Urbanística en Suelo Urbano que ha sido delimitada y desarrollada por el PGOU, por lo que los compromisos que se derivan del Planeamiento General constituyen condición previa a la concesión de Licencia de Obras y son inherentes a los terrenos y a los derechos edificables, por lo que, de producirse la transmisión, por cualquier título, de esos terrenos, el nuevo o nuevos adquirente/s se subrogará/n en los mencionados compromisos y obligaciones, así como en los derechos que resultan a favor de los actuales propietarios; por lo tanto, la enajenación de los terrenos no modificará la situación de sus titulares en los compromisos contraídos por los propietarios con la Administración Municipal, todo ello en los términos del art. 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Todo ello sin perjuicio de la remisión expresa que se hace en el PGOU a la necesidad de tramitación de un Estudio de Detalle, como el que nos ocupa, que tiene por objeto completar, adaptar o modificar algunas de sus determinaciones, exclusivamente en aquellas materias propias de su competencia. Señalándose que la aprobación definitiva de este instrumento complementario constituye un presupuesto previo para la ejecución del planeamiento 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.” (...)

**4.-** La justificación de la adecuación del presente proyecto a la normativa urbanística y a la legislación sectorial de aplicación ha sido analizada en los sucesivos informes técnicos emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en el presente procedimiento. Destacándose los siguientes:

- Informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 10 de agosto de 2020 que analiza la propuesta en relación a materias de su competencia; e Informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 15 de junio de 2021, en el que queda acreditada la idoneidad de la propuesta de ordenación de la parcela que se plantea en el presente Estudio de Detalle y su adecuación a la normativa urbanística. Siendo en base a dichos informes que se acuerda la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

- Informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 30 de agosto de 2021 en el que se constata el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la aprobación inicial, dando lugar a la apertura del periodo de información al público.

- Informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 14 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 10 de octubre de 2022**:

“INFORME

### 1. ÁMBITO

El ámbito lo conforma los terrenos situados entre las calles: Juan de Robles (noroeste), Alonso de Cárdenas (sureste), la calle James Joyce (suroeste), y las fachadas de las viviendas del limítrofe SUNCO-P.9, definidas en el PGOU 2011 como suelo urbano no consolidado ordenado (SUNC-O-P.6 Calle Juan de Robles II).

La ficha del ámbito del PGOU recoge una superficie de 1.529 m<sup>2</sup>s suelo de los cuales 732 m<sup>2</sup>s tienen aprovechamiento y el resto 797 m<sup>2</sup>s se corresponde con suelo público asociado al ámbito.

Se comprueba que la parcela del promotor tiene referencia catastral 9952101UF6695S0001FZ y una superficie de 736 m<sup>2</sup>s, cifra que es validada por el negociado de topografía, y que es similar a los 732 m<sup>2</sup>s recogidos en la ficha.

### 2. OBJETO

La ficha del ámbito previsto en PGOU2011 propone para el desarrollo la figura del ED, por lo que se redacta esta propuesta para ordenar las edificaciones a construir, definiendo sus volúmenes, alineaciones y rasantes, los viarios y espacios libres interiores; todo ello de conformidad con los objetivos definidos en el PGOU.

### 3. DETERMINACIONES DEL ED Y AFECCIONES SECTORIALES.

La ordenación aprobada inicialmente agrupa toda la edificabilidad en un solo edificio de viviendas con el acceso desde el vial de nueva apertura, con una altura de PB + 3 + ático y dos plantas bajo rasante siendo la ordenanza de aplicación CJ-4.

El ámbito se constituye en un Área de Reparto propio (AR.UE.SUNCO-P.6), con una única unidad de ejecución, (UE.SUNC-O-P.6).

A nivel de urbanización se propone la apertura de un vial secundario paralelo a la avenida James Joyce. Entre esta nueva apertura viaria y las edificaciones existentes en el ámbito del SUNC-O-P.9 se propone el edificio de 15 viviendas. Entre la nueva edificación y las viviendas existentes se recoge un pasaje peatonal en cumplimiento de las directrices y criterios vinculantes de la ficha del PGOU.

(...)

Respecto los informes preceptivos y vinculantes exigibles según Acuerdo de aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local de fecha 02/07/2021, se informan:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

- Se recibe informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con firma electrónica de 03/01/2022, que es Favorable a propuesta.
- Se recibe informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, con firma electrónica de 10/12/2024, que cita: NO es necesario solicitar desafectación del antiguo cauce, ya que se ha delimitado un nuevo Dominio Público Hidráulico en el expediente de deslinde, y por tanto queda desafectado tácitamente según criterio de este Organismo. También establece condiciones referentes a la red de evacuación de aguas pluviales y residuales que no son objeto de esta ordenación urbanística.

### PROPUESTA

De acuerdo a lo informado, procede proponer la aprobación definitiva del Estudio de Detalle del ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-O-P.6 "Juan de Robles II" delimitado en el PGOU-2011, según la documentación con firma electrónica de 10/10/2022 y presentada en la misma fecha.

Esta documentación es idéntica a la aprobada inicialmente, a excepción de la inclusión de párrafos explicativos relativos a las servidumbres aeronáuticas y del estudio económico financiero, y la inclusión de planos explicativos de la ocupación de la parcela por la edificación, que no modifican ningún aspecto de la ordenación aprobada inicialmente.

Procede también dar traslado del presente informe, tanto a los Departamentos de Licencias como al de Arquitectura y Urbanización de esta Gerencia para asegurar el cumplimiento de las disposiciones previstas en relación con el Espacio Público contemplado en este Estudio de Detalle."

- **Requisitos materiales o formales:**

1.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos de ordenación. Y en el mismo sentido el art. 112 del Reglamento General, al que remite el 81 de la LISTA señala que los Estudios de Detalle podrán iniciarse a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

De esta forma, el procedimiento para la aprobación del que nos ocupa ha sido promovido AD Astra Proyecto Mirs SL I, representada por Carlos Arenas Gómez-Pando, según consta en el expediente. Habiéndose acreditado en el procedimiento la subrogación en dicha condición a favor de la entidad Azul Proyectos y Ventas Sociedad Limitada, representada por Francisco Sanchez Moreno. Por lo tanto, se dan los requisitos exigidos por los artículos 4.3 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.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

**2.-** En relación al procedimiento de aprobación, señalar que el Estudio de Detalle se ha iniciado de acuerdo con el trámite previsto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (aprobación inicial por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 9-7-21); por lo que en los términos de la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA -concordante con la Disposición Transitoria Quinta de su Reglamento-, ha continuado su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma, siendo de aplicación los artículos 10, 31, 32 de la LOUA, así como concordantes del Reglamento de Planeamiento, Decreto núm. 2159/1978 entonces vigente.

Tras la aprobación inicial del Estudio de Detalle, de acuerdo con las normas contenidas en los arts. 31 a 41 de la LOUA, el expediente ha sido sometido al trámite de información pública previsto en el artº 32.1.2.ª de la LOUA; recabándose los siguientes informes previstos legalmente como preceptivos tal y como consta en el expediente y se recoge en el Apartado 6) de los Antecedentes de Hecho:

- Informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio puesto en relación con el art. 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en la redacción dada a ambas normas por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, emitido en sentido favorable al presente instrumento, con fecha de entrada 3-1-22.

- Informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía, en materia de aguas, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía. En el citado informe, con fecha de entrada el 12-12-24, se hace constar el cumplimiento del requisito establecido en la ficha del ámbito: Desafección del antiguo cauce del Arroyo Teatinos en virtud de Resolución de 2 de agosto de 2010, de la Dirección General del Dominio Público Hidráulico de la Agencia Andaluza del Agua que implica la desafección tácita del antiguo cauce que se encontraba en el ámbito del presente instrumento; y en consecuencia la conformidad del Estudio de Detalle con las determinaciones relativas al dominio público hidráulico, tal y como se recoge en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **14 de febrero de 2025**.

- Informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en relación a los plazos e inicio y terminación de ejecución de vivienda protegida conforme el art. 18.3 c de la LOUA. Con fecha entrada 2-2-22.

Concluidas las actuaciones, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 33 de la LOUA, en relación con DT 3ªLISTA.

**2.-** En relación al contenido documental del Estudio de Detalle, queda acreditado en informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **14 de febrero de 2025** que la documentación que se somete a aprobación definitiva no contiene modificaciones sustanciales



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

con respecto al que fue aprobado inicialmente y sometido al trámite de información pública, resultando así mismo conforme a las determinaciones contenidas en el vigente art. 62 de la LISTA y 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General, coincidentes en lo sustancial con las contenidas en el art. 19 de la LOUA.

**3.-** La competencia para la aprobación definitiva del presente instrumento corresponde al **Pleno del Excmo. Ayuntamiento**, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple en base al art. 123 apartados nº 1.i) y nº 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local y art. 31.1.B) c) de la LOUA (conforme DT 3ª LISTA)

**4.-** 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 promovido por Azul Proyectos y Ventas SL para el desarrollo del SUNC-O-P.6 "Calle Juan de Robles II" del vigente PGOU-11, en base a la documentación técnica presentada con fecha 10 de octubre de 2022; de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 14 de febrero de 2025 y los arts. 31 al 41 de la LOUA, de aplicación en virtud de Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y con la Disposición Transitoria Quinta del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

**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.

**TERCERO.- Remitir** el documento completo, junto con certificado del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Articulación del Territorio



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

y Vivienda, a fin de que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA -conforme DT Tercera LISTA-, y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

**CUARTO.-** Una vez efectuado el depósito, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, y cumplimentado el apartado anterior, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme DT Tercera 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, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y art 189 del Reglamento General -conforme DT Primera LISTA-; 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 de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de LISTA, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución, todas las determinaciones del PGOU-2011 relativas al desarrollo del presente ámbito de suelo urbano no consolidado, con sujeción al régimen jurídico establecido en el art. 55.1 puesto en relación con el art. 54.1, ambos, de la LOUA: La vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del mismo; la equidistribución de beneficios y cargas; el derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, así como la aportación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al municipio y realizando a su costa las correspondientes obras de urbanización conforme al art. 96.3 de la LOUA.

Así mismo, de conformidad con las determinaciones de la ordenación detallada del ámbito recogidas en el PGOU, se prevé una Unidad de Ejecución a desarrollar por el sistema de compensación, por lo que las personas responsables de la ejecución deben aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizar a su costa la urbanización de la unidad de ejecución conforme las determinaciones del instrumento urbanístico. Además, la propiedad de los terrenos ha de hacer frente a la **Urbanización y mejora de las infraestructuras del mismo y a las cargas complementarias de urbanización externa al ámbito** previstas en su ficha, significando que, en tanto no se apruebe el Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas" en el que se fije el importe de dicha contribución, ha de satisfacerse una carga máxima de 30 €/UA (Treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a la correspondiente al uso y tipología característico en cada ámbito; todo ello de conformidad con lo indicado en el informe Servicio de Urbanización de 10 de agosto de 2020.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

**SÉPTIMO.-** Significar, asimismo, que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en el correspondiente procedimiento cuando se solicite licencia de obras para edificar.

**OCTAVO.-** Dar traslado del presente acuerdo, para su conocimiento y efectos a:

1. A la entidad promotora del expediente por subrogación, Azul Proyectos y Ventas SL.
2. A la entidad Ad Astra Proyecto Mirs SL. y titulares registrales y catastrales del ámbito.
3. A Sonia Martínez Cuevas, en calidad de interesada personada en el expediente.
4. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias de Obras del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
5. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de esta Gerencia.
6. Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
7. Al Servicio de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia.
8. A la Junta municipal del Distrito 6 "Cruz de Humilladero".
9. - 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 y las **abstenciones (5)** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

### PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle promovido por Azul Proyectos y Ventas SL para el desarrollo del SUNC-O-P.6 "Calle Juan de Robles II" del vigente PGOU-11, en base a la documentación técnica presentada con fecha 10 de octubre de 2022; de conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 14 de febrero de 2025 y los arts. 31 al 41 de la LOUA, de aplicación en virtud de Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y con la Disposición Transitoria Quinta del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.



**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.

**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 40.2 de la LOUA -conforme DT Tercera LISTA-, y art. 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

**CUARTO.-** Una vez efectuado el depósito, con emisión de la correspondiente Certificación registral en los términos recogidos en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, y cumplimentado el apartado anterior, **publicar** el referido acuerdo de aprobación definitiva, y en su caso, sus ordenanzas o normativa específica, en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local al que remite el artículo 41.1, inciso final, y artículo 40.3 ambos de la LOUA -conforme DT Tercera 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, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y art 189 del Reglamento General -conforme DT Primera LISTA-; 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 de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de LISTA, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución, todas las determinaciones del PGOU-2011 relativas al desarrollo del presente ámbito de suelo urbano no consolidado, con sujeción al régimen jurídico establecido en el art. 55.1 puesto en relación con el art. 54.1, ambos, de la LOUA: La vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del mismo; la equidistribución de beneficios y cargas; el derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, así como la aportación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al municipio y realizando a su costa las correspondientes obras de urbanización conforme al art. 96.3 de la LOUA.

Así mismo, de conformidad con las determinaciones de la ordenación detallada del ámbito recogidas en el PGOU, se prevé una Unidad de Ejecución a desarrollar por el sistema de



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

compensación, por lo que las personas responsables de la ejecución deben aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizar a su costa la urbanización de la unidad de ejecución conforme las determinaciones del instrumento urbanístico. Además, la propiedad de los terrenos ha de hacer frente a la **Urbanización y mejora de las infraestructuras del mismo y a las cargas complementarias de urbanización externa al ámbito** previstas en su ficha, significando que, en tanto no se apruebe el Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas" en el que se fije el importe de dicha contribución, ha de satisfacerse una carga máxima de 30 €/UA (Treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a la correspondiente al uso y tipología característico en cada ámbito; todo ello de conformidad con lo indicado en el informe Servicio de Urbanización de 10 de agosto de 2020.

**SÉPTIMO.-** Significar, asimismo, que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en el correspondiente procedimiento cuando se solicite licencia de obras para edificar.

**OCTAVO.-** Dar traslado del presente acuerdo, para su conocimiento y efectos a:

1. A la entidad promotora del expediente por subrogación, Azul Proyectos y Ventas SL.
2. A la entidad Ad Astra Proyecto Mirs SL. y titulares registrales y catastrales del ámbito.
3. A Sonia Martínez Cuevas, en calidad de interesada personada en el expediente.
4. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias de Obras del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
5. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de esta Gerencia.
6. Al Servicio de Patrimonio Municipal del Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
7. Al Servicio de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia.
8. A la Junta municipal del Distrito 6 "Cruz de Humilladero".
9. - A la Dirección General de Aviación Civil, adjuntando el instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998 sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social."

**PUNTO Nº 3.- PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª PARA LIMITAR VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT) EN ZONAS SATURADAS.-**

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c496803ab30196cd9658d500cf?startAt=219.0&endsAt=1978.0>

**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 30 de abril de 2025, que se transcribe a continuación:

“P AD ME PGOU VUT Disposición Adicional 3ª PL51-2024-NC

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**Servicio:** Jurídico Administrativo de Planeamiento

**Negociado:** Tramitación Urbanística

**Expediente:** Modificación del PGOU-2011. Disposición Adicional 3ª- PL51-24

**Interesado:** De oficio

**Situación:** Disposición Adicional 3ª PGOU-2011

**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 3 de abril de 2025 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, que a continuación se reproduce de forma literal, sin perjuicio de la corrección de los simples errores materiales advertidos en la Nota de Conformidad emitida por la Secretaría General del Pleno de fecha 25 de abril de 2025:**

“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 de la Modificación de la Normativa del PGOU-2011. Disposición Adicional 3ª Viviendas de Uso Turístico.**

### **Objeto**

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

Así, con la presente innovación se establece una limitación o número máximo de viviendas (VUT MAX) a autorizar en cada barrio como consecuencia de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares disponibles en el mismo, lo que queda cuantificado en la Tabla “Anexo 01” a la que se remite expresamente la Disposición Adicional Tercera. Significando que no serán compatibles con el planeamiento urbanístico, y no podrán inscribirse en el Registro, aquellas VUT que superen el número máximo de viviendas establecido en el citado Anexo.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

A estos efectos se delimitan las siguientes zonas diferenciadas en la ciudad de Málaga que se reflejan en el plano "Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento", cuyo carácter es informativo de los datos existentes, y cuya actualización se producirá como mínimo anualmente, pudiéndose revisar con anterioridad en caso de detectarse cambios significativos sobre los barrios de la ciudad:

- a) Zona 1 / Zona de decrecimiento: se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 8% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR superior al 8%.  
En los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.
- b) Zona 2 / Zona de crecimiento acotado: zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA igual o superior al 4,53% (media municipal) y no superior al 8% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada  $4,53\% \leq \text{PTRR} \leq 8\%$ .  
En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 8%.
- c) Zona 3 / Zona de Control: zona obtenida por la agregación de barrios con una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA inferior al 4,53% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada  $\text{PTRR} < 4,53\%$ .  
Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT.
- d) El resto de barrios municipales hasta los 417 determinados por el CEMI no se consideran barrios residenciales y por lo tanto quedan excluidos de la posibilidad de delimitación de la implantación del uso turístico mediante la tipología de VUT.

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

### **Antecedentes de hecho**

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

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

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

**3.-** Con fecha **24 de octubre de 2024**, y previo informe favorable de la la Secretaría General del Pleno de 23 de octubre de 2024, se acuerda por la Junta de Gobierno Local, la aprobación del Proyecto de Modificación de la Normativa del PGOU en base a lo dispuesto en el informe



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de octubre de 2024, y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

Así mismo, se dispuso la remisión del expediente a la Secretaría General del Pleno a fin de su traslado a la Comisión del Pleno de Urbanismo Movilidad y Seguridad, con apertura de un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga.

Emitiéndose con fecha **4 de noviembre de 2024**, Diligencia de la Secretaría General del Pleno en la que se hace constar que en el plazo establecido al efecto, comprendido entre los días 25 al 31 de octubre, ambos inclusive, han tenido entrada dos enmiendas presentadas por los Grupos Municipales PSOE y Con Málaga.

**4.-** Por otra parte, tras la sustanciación del procedimiento de cribado del artículo 13.5 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con fecha **31 de octubre de 2024** tiene entrada informe emitido por la Administración competente en la materia, en el que se hace constar que en el presente instrumento se han analizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones. Concluyéndose que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud.

**5.-** Con fecha **19 de diciembre de 2024**, se acuerda por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno la desestimación de las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Socialista y Grupo Municipal Con Málaga, procediéndose a la aprobación Inicial de la "MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas", promovido de oficio, conforme la documentación técnica de fecha octubre 2024. Todo ello, en base a lo dispuesto en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de octubre de 2024 y 8 de noviembre de 2024, y de conformidad con los arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y art. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

Así mismo de conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 del Reglamento General, se acordó la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias que no sean conformes con las determinaciones que se plantean en la nueva Disposición 3ª.

**7.-** La información pública del expediente fue sustanciada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de **13 de enero de 2025** y exposición en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Málaga desde el 9 de enero de 2025 al 5 de febrero de 2025, ambos inclusive. Con notificación personal a los interesados personados, Grupos Municipales PSOE y Con Málaga, así como Colegios profesionales con competencia en materia urbanística y Consejería competente en materia de Turismo.

**8.-** Con fecha **6 de marzo 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 9 de enero



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

al 21 de febrero de 2025, computados a efectos de información pública general y notificación personal a los interesados, han tenido entrada las siguientes alegaciones relacionadas con el presente expediente:

D. ENT2025039715. Presentado por Asoc. Instituto de Estudios urbanos y sociales (IEUS).

D. ENT202550630, presentado por Antonia Morillas Gonzalez, en representación del Grupo Municipal con Málaga.

D. ENT202550663, presentado por Antonia Morillas Gonzalez, e/r de de Izquierda Unida Los Verdes.

D. ENT2025051689, presentado por la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía.

D. ENT2025051702, presentado por la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía.

D. ENT202554742, presentado por Salvador Villalobos Gámez.

D. ENT2025054772, presentado por Mario Villalobos de la Torre.

D. ENT2025052111, presentado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

D. ENT202552644, presentado por la Asociación de Vecinos del Centro Antigo de Málaga.

Así mismo fuera del plazo de información al público, con fecha **27 de febrero de 2025**, se ha presentado instancia de la Asociación de residentes de las Torres de Martiricos, personándose como interesados y manifestando la conformidad con el presente instrumento.

**9.-** Simultáneamente al trámite de información pública y de acuerdo con los artículos 75.2 b) y 78.4 de la LISTA, desarrollados en los arts. 105 b) y 107 del Reglamento General, se solicitó la emisión del informe preceptivo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía. Habiéndose emitido informe favorable, con entrada el **4 de febrero de 2025**.

**10.-** Con fecha **28 de marzo de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística proponiendo la desestimación de las alegaciones presentadas, así como la aprobación definitiva del instrumento de Innovación del PGOU conforme al documento fechado marzo 2025

### **Fundamentos jurídicos**

#### **• Requisitos sustanciales o de fondo:**

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

En ejercicio de esa competencia, se dictó la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía que contempla como servicios turísticos, entre otros, el alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos (art. 28.1 a), que es el concepto que define a estas viviendas. Estableciéndose que la Consejería competente en materia de turismo ejercerá la ordenación y el control sobre los servicios turísticos desarrollados reglamentariamente, en los términos establecidos en la Ley.

Así, en desarrollo de la citada Ley, se aprobó el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que tiene por objeto la ordenación de las viviendas de uso turístico concebidas como un servicio de

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

alojamiento turístico (art. 1). Y cuyo texto ha sido modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero, vigente desde el 22 de febrero 2025, habiéndose introducido las siguientes matizaciones derivadas de los diversos títulos competenciales que convergen en esta materia :

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

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

Señalándose que con la modificación operada por el Decreto 31/2024 queda aclarada la cuestión competencial: Que son los instrumentos de planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales las que pueden introducir, en su caso, las correspondientes exigencias sobre el uso compatible o complementario de este tipo de viviendas que sirven de alojamiento turístico, o introducir otro tipo de limitaciones diferentes a las de ordenación turística de conformidad con los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica. Así lo expresa su exposición de motivos: "Como ha declarado el Tribunal Supremo, no sólo es posible sino que resulta necesario que sean los municipios los que determinen las concretas exigencias territoriales y de compatibilidad urbanística para el desarrollo de esta actividad, como Administración más cercana a la realidad y a quien corresponde el diseño de los espacios, usos y sus equipamientos que conforman su concreto modelo de ciudad, marco esencial de convivencia, en uso y ejercicio de la potestad del planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática. Será la posible limitación establecida por el Ayuntamiento la que habrá de ser sometida a un escrutinio estricto desde la perspectiva de la garantía del mercado y la competencia. Dicho de otra forma, esa necesaria intervención municipal no puede ir dirigida a la exclusión de la normativa europea y nacional que garantiza la libre competencia y prestación de actividades económicas, sino más al contrario, y en términos expresados por la doctrina que vienen sentando los tribunales de justicia, a posibilitar la efectiva conciliación de la lícita actividad económica del alquiler vacacional de corta duración con la organización del régimen interno de la ciudad según sus particulares circunstancias."

Todo lo cual queda expresado en el vigente art. 2 del Decreto 28/2016, sobre " Régimen Jurídico" que establece lo siguiente:

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

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

**En particular, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas**



**limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación. (...)**

Reconociéndose la potestad que asiste a los Ayuntamientos de limitar, motivadamente, la implantación de nuevas viviendas de uso turístico en zonas o áreas saturadas. Y estableciéndose que en todo caso, las viviendas de Uso turístico deberán cumplir con la normativa urbanística municipal, tal y como establece el art. 6 del Decreto 28/2016.

Debiendo destacarse por otra parte, en relación a lo expuesto, que recientemente ha entrado en vigor el Decreto-ley 1/2025 de 24 de febrero de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA 3 de marzo de 2025) que introduce nuevas modificaciones al Decreto 28/2016 (art. 6), reforzando la potestad de intervención en materia urbanística al establecer la necesidad de que el planeamiento urbanístico tenga prevista la compatibilidad del uso de alojamiento turístico, ello sin perjuicio de prever o facultar otras formas de intervención municipal que son ajenas a este procedimiento.

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

Abordándose desde un punto de vista urbanístico una limitación de las autorizaciones en esta materia; todo ello de forma motivada (como resulta del análisis contenido en la Memoria informativa y de diagnóstico y Memoria de Ordenación del documento que se somete a aprobación) por estimarse necesario para una mejor gestión de los intereses municipales, y con el objeto de contribuir a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en un aspecto concreto como el que nos ocupa, en los términos previstos en el art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 abril de Bases de Régimen Local y art. art. 9 de Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, todo ello de conformidad con los arts. 137 y 140 CE que reconocen la autonomía municipal para la «gestión de sus intereses»

Y además, con el objetivo de integrar las VUT en la ordenación urbanística en cumplimiento del artículo 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece que para garantizar el principio de desarrollo urbano sostenible, el suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

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

Habiéndose valorado, en efecto, que la ordenación es la menos restrictiva para los operadores económicos, y es absolutamente proporcionada, dado que no impide la libertad de establecimiento de las empresas, sino que ordena la compatibilidad de usos en ámbitos concretos, ello por razones de interés público municipal que se explicitan en la documentación



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

técnica, y concretamente en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17-10-24 que ha dado lugar a la aprobación inicial del instrumento (Epígrafe 3. Justificación), así como en el informe del mismo Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 28 de marzo de 2025 que propone la aprobación definitiva del instrumento.

Todo ello con el respaldo del Tribunal de Justicia de la Unión Europea STJUE de 22 de septiembre de 2020 (Gran Sala ECLI:EU:C:2020:743), que al valorar la proporcionalidad de las medidas de autorización previa para las VUT (En el marco de la Directiva 2006/123/CE), razona lo siguiente: "...un régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos resulta particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido"

Y de conformidad con los numerosos pronunciamientos de Tribunal Supremo, relativos al alcance de la defensa de la competencia y su incidencia en la actividad de las viviendas de uso turístico:

- STS 1237/2019 de 24 de septiembre (ECLI:ES:TS:2019:2853,RC 2861/2018) que pone el acento en la necesidad de justificación de la reglamentación de las viviendas de uso turístico en el respeto a los principios de necesidad y proporcionalidad, así como en la adecuada justificación del objetivo que se pretende conseguir, como es "salvaguardar intereses públicos referidos, específicamente, a la ordenación urbanística y territorial en relación con el estatuto jurídico de la propiedad urbana, la protección del medio ambiente, la convivencia vecinal y la seguridad pública y la defensa de los consumidores y usuarios" Realizándose un enfoque similar en la STS 1400/2019, de 21 octubre (ECLI:ES:TS:2019:3258,RC 6320/2018) y en la STS 1766/2018, de 12 de diciembre 2018 (rec.4959/2017), entre otras.

En efecto, la jurisprudencia es clara y extensa, así podemos citar además, por su trascendencia para este procedimiento, las siguientes: Sentencia STS 1550/2020 de 19 de noviembre<sup>1</sup> (rec 5958/2019) que analiza la competencia municipal en el ejercicio de la potestad de planeamiento, para regular la actividad que nos ocupa, argumentando lo siguiente: "Con las citadas referencias, lo que destacamos es la presencia, y exigencia, de un urbanismo cambiante, que intenta adaptarse a las nuevas circunstancias, realidades y necesidades sociales, urbanísticas y medioambientales, y que, a tal fin utiliza sus instrumentos de modificación para conseguir y alcanzar la inevitable transformación de las ciudades. Y, para tal fin, se encuentran legitimadas - y obligadas- las Administraciones públicas que cuentan con competencia en el ámbito material del urbanismo; una de las actuaciones esenciales -y actuales- de las citadas Administraciones es evitar la desertización de los pueblos y ciudades, vaciadas de habitantes como consecuencia de no haber llevado a cabo, a tiempo, necesarias actuaciones de transformación urbanística que hubieran permitido la viabilidad de dichos lugares. (...) Todo ello nos conduce a confirmar la posibilidad -y la necesidad- de intervención municipal en la materia, en uso y ejercicio de la

---

<sup>1</sup>La STS citada aborda el recurso interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMC), contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Bilbao por el que se llevó a cabo la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

*potestad de planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática, y que, además, se nos presenta como realizada por la Administración más cercana al ciudadano, y articulada con un mayor grado de participación y conocimiento de la concreta realidad local."*

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

G) Sobre la doctrina de esta Sala.

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

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

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

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

*En resumen, consideramos indudable que los Ayuntamientos, a través de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana y de la regulación pormenorizada y detallada de los usos del suelo, pueden introducir restricciones urbanísticas en las actividades, siempre claro está, de manera motivada, no arbitraria, y proporcional al objetivo o fin que pretende conseguir, y todo ello sin invadir competencias sectoriales que corresponden a otras Administraciones. Debiendo agregarse que la legitimidad de la regulación que se lleve a cabo en las normas urbanísticas, limitativa de la implantación de usos, debe traer causa del hecho de no imponer una restricción*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

absoluta de un determinado uso, sino sólo limitar su implantación por razones que han de quedar debidamente motivadas en el expediente, regulando asimismo las localizaciones en que sí ha de permitirse.

**3.-** En relación a la norma urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) el 24 de diciembre de 2021; así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGL), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

Así, concreta el artículo 3.4 de la LISTA, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que correspondan específicamente a la Comunidad Autónoma. Añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Debiendo concluirse que la nueva legislación andaluza del suelo atribuye la competencia para la aprobación definitiva del planeamiento general y sus modificaciones a los municipios, con independencia de que las innovaciones afecten a las determinaciones de la ordenación estructural o pormenorizada del PGOU.

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

Señalándose que en la normativa municipal, las viviendas de uso turístico se encuentran contempladas en el art. 6.4.1 del PGOU-2011 que define el Servicio Terciario Hospedaje en los mismos términos que el art. 1 del Decreto 28/2016 y art. 28.1.a) de la Ley 13/2011.

#### Artículo 6.4.2. Hospedaje.

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

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

**5.-** Concretado el marco jurídico, debemos de tener en cuenta que en el presente procedimiento se plantea una Modificación de Elementos del vigente PGOU, que conforme el art. 86.1 de la LISTA y art. 119 a) del Reglamento General deberá fundamentarse en la **mejora para el bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad**



**pública** urbanística, que se integran dentro de los principios básicos, rectores del urbanismo recogidos en los artículos 1 y 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre que aprueba el Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, entre otros y art.3 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; todo ello sin perjuicio del mandato superior contenido en el art. 47 de la Constitución Española que debe inspirar todo el ordenamiento jurídico. Principios a los que se ajusta la presente innovación que como ha quedado expresado en los apartados anteriores, y como se analiza en el “Informe de Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en la Ciudad de Málaga” así como en la Memoria del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística fechada octubre 2024 e informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística emitidos con fechas **17 de octubre de 2024 y 28 de marzo de 2025** responden al interés general al que la potestad planificadora debe servir en el ejercicio del “ius variandi”.

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

**5.-** La oportunidad y justificación de la innovación propuesta, así como su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas en el informe técnico emitido por el **Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 17 de octubre de 2024** que ha dado lugar a la aprobación inicial del instrumento, así como en el informe técnico de fecha **28 de marzo de 2025** que analiza el contexto y el objeto de la modificación del PGOU, su justificación, así como las determinaciones de la nueva Disposición Adicional, que incluyen una mejora o aclaración en la redacción del texto normativo. Así como el estudio pormenorizado de las alegaciones presentadas en el expediente, con propuesta de resolución:

## **“2. INFORME**

### **2.1 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA**

#### **- MARCO LEGISLATIVO**

-

#### Normativa urbanística general:

- 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.

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

- 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.

#### Normativa urbanística municipal:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

## 2.2 CONTEXTO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

El Ayuntamiento de Málaga contrató la redacción del documento denominado “**Informe Impacto Vivienda Turística**”, de junio 2024, en el que se analiza de forma completa, rigurosa y pormenorizada la incidencia que la vivienda de uso turístico tiene en la ciudad de Málaga. Los estudios realizados y el análisis comparado de indicadores, arrojaron las siguientes conclusiones:

–Las viviendas de uso turístico (VUT) suponen casi el 75% de las plazas de alojamiento turístico ofertadas y se concentran en cuatro distritos de la ciudad siendo los barrios del distrito centro los que acumulan un 65% de las mismas.

–Entre los años 2016 y 2024 las VUT se han incrementado sobre todo en aquellos ámbitos analizados que presentan mayor presión turística residencial.

–Las viviendas de uso turístico tienen una rentabilidad económica sensiblemente superior que el alquiler convencional.

–Los barrios con mayor presión turística residencial pierden mayor número de personas y hogares o crecen en menor número de estos.

–Los precios de alquiler son más altos en los barrios que soportan una mayor presencia de VUT.

–En los ámbitos más tensionados se han superado los niveles de VUT existentes en el periodo previo a la pandemia del Covid-19.

–La reducción del parque de viviendas vacías hace que las viviendas de uso turístico se implanten en el parque de viviendas principales.

–Incidencia en el acceso a la vivienda de los vecinos de las áreas estadísticas que soportan un mayor número de viviendas de uso turístico.

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

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

## 2.3 JUSTIFICACIÓN

El apartado 2 del artículo 2º del Decreto 28/2016, de 2 de febrero que regula las viviendas de uso turístico, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo,

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

Cultura y Deporte, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA número 24, de 2 de febrero de 2024) establece que:

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

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

#### Interés General de la Modificación

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

- La pérdida de la identidad de la Ciudad,
- la inducción a los problemas de convivencia en las comunidades de vecinos,
- las dificultades para el acceso a la vivienda en aquellos ámbitos que están caracterizados por una mayor presencia de VUT, ya sea por la reducción del mercado de viviendas disponibles, la afección sobre el precio del alquiler, etc...

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

El interés general de estas medidas ha sido declarado expresamente en el pronunciamiento del Tribunal de Justicia de la Unión Europea STJUE de 22 de septiembre de 2020 (Gran Sala ECLI:EU:C:2020:743), que al valorar la proporcionalidad de las medidas de autorización previa para las VUT (En el marco de la Directiva 2006/123/CE), razona lo siguiente: "...un régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos resulta particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido"

## 2.4 DETERMINACIONES

Se propone añadir a la normativa urbanística del vigente PGOU2011 una nueva Disposición Adicional del siguiente tenor literal, cuyo texto se ha actualizado tras las alegaciones presentadas: Disposición Adicional Tercera. Limitación de VUT en zonas saturadas

Entendiéndose por Vivienda de uso Turístico lo establecido en el artículo primero del Decreto 28/2016, de 2 de febrero que regula las viviendas de uso turístico, modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA número 24, de 2 de febrero de 2024):

1. Se establece el número máximo de viviendas VUT MAX (ver apartado 3. Definiciones) a autorizar en cada barrio como el procedente de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares disponibles en el mismo.

Dicho número natural, ha sido obtenido mediante el redondeo más próximo a la aplicación de la proporción del 8% sobre las viviendas familiares VF disponibles en cada barrio, calculado a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial V del Catastro Inmobiliario, y quedan cuantificadas en la tabla que se adjunta como anexo 01. Si observamos el acumulativo de indicadores que han sido analizados podemos observar cómo los extremos de las métricas y sus entornos inmediatos se concentran en aquellos ámbitos que han sido definidos con una PTRR (ver apartado 3. Definiciones) superior al 8%, lo cual motiva que sea esta proporción la que marque el límite máximo de VUT por zonas.

2. De conformidad con la limitación expuesta, sólo en aquellos barrios donde no se haya agotado el número máximo de viviendas de uso turístico establecidas, podrán otorgarse nuevas autorizaciones VUT AUT (ver apartado 3. Definiciones), hasta alcanzar el límite de VUT MAX previsto. Por el contrario, en aquellos barrios donde se haya llegado al límite de VUT MAX, o este haya sido sobrepasado, no podrá otorgarse ninguna autorización nueva para esta modalidad de alojamiento turístico.

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

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

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

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

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

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

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

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

La delimitación de barrios a efectos de la presente Disposición se refleja en el plano "Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento", cuyo carácter es informativo de los datos existentes, y cuya actualización se producirá como mínimo anualmente, pudiéndose revisar con anterioridad en caso de detectarse cambios significativos sobre los barrios de la ciudad.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

3. Definiciones

- a) VF: Viviendas familiares disponibles obtenidas a partir de los inmuebles de clase V, tipo residencial, en el Catastro Inmobiliario.
  - b) VUT 24: Viviendas de uso turístico que están operando a través de los canales de oferta turística COT según el último corte publicado por el INE de febrero de 2024.
  - c) PTR 24: Presión turística a partir de las viviendas que se están comercializando, según el último corte referido arriba, sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado).
  - d) VUTR 24: Viviendas de uso turístico inscritas (registradas) en el RTA en explotación de fecha mayo de 2024.
  - e) PTRR 24: Presión turística residencial registrada o Tasa de inscripción de VUT en el RTA, obtenida como proporción de las viviendas registradas sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado)
  - f) VUT MAX: Viviendas de uso turístico máximas permitidas en cada barrio, obtenidas como el resultado de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares VF disponibles en cada barrio.
  - g) ▲ VUT: Diferencia entre VUT MAX y VUTR 24. Mayor que 0 cuando no se ha alcanzado el número máximo permitido y menor que 0 en caso de que ya se haya superado.
  - h) VUT REG: Viviendas de uso turístico registradas en el Registro de Turismo de Andalucía.
  - i) VUT AUT: Número de viviendas de uso turístico autorizables en cada barrio obtenida como Diferencia entre VUT MAX y las VUTR 24 que no han alcanzado aún el número máximo permitido. El número de viviendas aún autorizables por barrio sólo puede ser positivo. Los barrios que han superado el número máximo quedarán identificados con 0 viviendas autorizables.
4. El número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio será revisado por el Ayuntamiento de Málaga al año de la entrada en vigor de esta Modificación y, posteriormente, con una periodicidad máxima de cuatro años.

Este texto se ha modificado con respecto a la aprobación inicial en que la zona 3, denominada anteriormente como de "Zona de crecimiento" pasa a denominarse "Zona de Control" por entenderse más acorde a los objetivos de su delimitación.

También se ha eliminado la contabilización de los barrios que se incluyen en cada una de las zonas, por tratarse de una información que corresponde con la situación al día de la aprobación de la Modificación del Plan General que nos ocupa. Esa contabilización es la siguiente que se grafía en el plano "Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento":

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

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

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

A este respecto se introduce también una aclaración para indicar que el plano tiene carácter informativo por ser reflejo de los datos que forman parte de las Viviendas de Uso Turístico registradas en el VUT en relación con las Viviendas Familiares existentes por barrio. La actualización de dicho plano se producirá como mínimo anualmente, pudiéndose revisar con anterioridad en caso de detectarse cambios significativos sobre los barrios de la ciudad

## 2.5 JUSTIFICACION DEL TRAMITE AMBIENTAL Y DE IMPACTO EN LA SALUD

Si bien este apartado se expone con mayor detalle en los informes técnicos y jurídicos emitidos para la aprobación inicial de la Mod. PGOU, indicar al respecto lo siguiente:

### - EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

En cuanto al trámite ambiental, tal y como se justifica en el documento, con fecha 13/09/2024 se solicita desde esta Gerencia confirmación a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga sobre la no necesidad de someter la mencionada innovación del Plan General a Evaluación Ambiental Estratégica, por no encontrarse el supuesto de hecho comprendido en ninguno de los apartados del artículo 40º de la Ley GICA. Con fecha 10/10/2024 se emite respuesta a dicha consulta que se adjunta al presente documento de Modificación del Plan General y en la que se concluye que dicho órgano ambiental considera que la Modificación Propuesta no requiere la tramitación de una Evaluación Ambiental Estratégica, ya que no supone una alteración significativa de los factores ambientales ni un incremento de las cargas urbanísticas.

### - EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

En cuanto al trámite relativo al impacto en la salud, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 13º del Decreto 169/2014 que regula las consultas previas y cribado sin necesidad de tener que elaborar el documento de valoración de impacto en la salud, este Ayuntamiento solicitó informe con fecha 17/02/2024 a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo, remitiendo documentación anexa justificativa, para que se pronuncie sobre si la Modificación del PGOU en cuestión debe someterse a la Evaluación de Impacto en la Salud. El 18/10/2024 se recibe informe emitido desde la mencionada delegación territorial el 17/10/2024 en el que se indica que "(...) no puede eximirse de someterse a evaluación de impacto en salud puesto que la información facilitada no es suficiente como para descartar que se puedan generar impactos significativos sobre la salud."

Tras haber completado la información, con fecha 30/10/2024 se recibe informe concluyente en el que se indica que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, (...) "y solicitando la incorporación "(...) dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen."

Por ello, tanto la Memoria ampliada como el informe-dictamen emitido por la delegación territorial de la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía emitido el 30/10/2024 se han añadido al anexo 4 de la documentación técnica.

## 2.6 DOCUMENTACIÓN

La documentación que **se propone para aprobación definitiva fechada a marzo 2025**, está conformada por los siguientes apartados y documentos:

### A. MEMORIA

0. FICHA DE LA DOCUMENTACION DEL PGOU QUE SE MODIFICA
1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO
2. MEMORIA PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN AL PÚBLICO



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN
4. MEMORIA ECONÓMICA
5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
6. IMPACTO EN LA SALUD
7. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

B. NORMATIVA

C. CARTOGRAFÍA

Plano 1\_ Clasificación de Zonas por Tipo de Crecimiento

D. ANEXOS

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

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

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

ANEXO 4: Documentación relativa al trámite de consulta previa de la Evaluación de Impacto en la Salud. Incluye el último informe de la Delegación Territorial de Salud y Consumo de fecha 30/10/2024 así como la nueva Memoria Justificativa de no Impacto en la Salud (V.2).

E. RESUMEN EJECUTIVO

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

**Con respecto a la documentación aprobada inicialmente** se ha actualizado la Memoria de Participación e Información al Público sin que ello suponga una modificación de carácter sustancial del documento. Se elimina también el plano 2 relativo a la suspensión de licencias.

### 3. ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACIÓN INICIAL DEL DOCUMENTO.

Con fecha 2025/03/06 se recibe desde Registro General y Edictos el Certificado de Alegaciones en el que se indica que en el periodo comprendido entre el 9 de enero y 25 de febrero ambos de 2025 se han presentado las siguientes alegaciones:

1. 2025/02/02 \_ ENT2025039715. Presentado por Asoc. Instituto de Estudios urbanos y sociales (IEUS)
2. 2025/02/10 \_ ENT202550630, presentado por Antonia Morillas Gonzalez en representación del Grupo Municipal Con Málaga.
3. 2025/02/10 \_ ENT202550663, presentado por Antonia Morillas Gonzalez, en calidad de coordinadora provincial de Izquierda Unida Los Verdes.
4. 2025/02/10 \_ ENT2025051689, presentado por la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía, AVVA Pro que adjuntan: Escrito de alegaciones. /- DOC 1.- Informe Valoración Junta de Andalucía. /- DOC 2.- STS 4184/2019/- DOC 3.- Estudio CN".
5. 2025/02/10 \_ ENT2025051702, presentado por la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía. Dado que el sistema no permite adjuntar más que 3 documentos, mediante esta instancia aportamos el DOC 3 de nuestras alegaciones, que contiene el informe de la CNMC".
6. 2025/02/11 \_ ENT2025052111, presentado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

7. 2025/02/11 \_ ENT202552644, presentado por la Asociación de Vecinos del Centro Antiguo de Málaga.
8. 2025/02/12 \_ ENT2025054772, presentado por Mario Villalobos de la Torre.
9. 2025/02/12 \_ ENT202554742, presentado por Salvador Villalobos Gámez.
10. 2025/02/27 \_ Fuera de plazo, se presenta también alegación por parte de la Asociación de Residentes de la Torre de Martiricos.

Se procede a dar respuesta a las alegaciones presentadas:

1. 2025/02/02 \_ ENT2025039715. Presentado por **Instituto de Estudios urbanos y sociales (IEUS):**

La extensa alegación presentada que incluye diversos estudios y análisis de datos relacionados con el turismo y su evolución en la ciudad se puede resumir en los siguientes aspectos o peticiones:

- Incluir en la regulación el conjunto de los establecimientos turísticos considerando la capacidad de carga turística global.
- Consideración de los datos del estudio base de la modificación normativa como datos limitados y erróneos. (comparación del beneficio bruto entre vivienda de alquiler tradicional y una viv. uso turístico).
- Cambiar el indicador para medir las intensidades de uso.
- Desarrollar la modificación de la normativa mediante un Plan Especial.
- Recuperar la legalidad urbanística conculcada no solo por viviendas turísticas, sino por apartamentos turísticos que no cumplen el art. 6.4.2.
- Definir el sistema de control y seguimiento municipal en las zonas VUT.

Con respecto a las alegaciones presentadas **informar que:**

- El documento de alegaciones indica que la normativa propuesta debería tener en consideración un estudio más amplio del modelo turístico de ciudad y la realización de un análisis de su capacidad de carga. Se expone también que dicho estudio del modelo turístico de la ciudad, que incluiría los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, debería cambiar el nº de viviendas por unidad de medida por el de plazas o m<sup>2</sup> como forma más eficiente de medir el impacto de turismo sobre la población.

A este respecto indicar que el objeto de la presente Modificación del Plan General se dirige expresamente a la limitación de las VUT, como medida directa e inmediata de aplicación de la última redacción del decreto regulador de las viviendas de uso turístico (Decreto 31/2024, de 29 de enero), en el que se aclara e incide en que dichas viviendas, cuando ofrecen el uso turístico, deben cumplir con la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias. Por otro lado, el Decreto establece la posibilidad para los ayuntamientos de establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico, por ello, el dato que regula el RTA es específicamente el número de viviendas y es el que se tiene en consideración en la Modificación del PGOU que nos ocupa. Por otro lado, el número de plazas puede variarse incluso

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

con la misma autorización del registro de turismo por lo que no resulta un dato del todo fiable a efectos comparativos.

- Con respecto a la consideración de datos erróneos y limitados en la comparación del beneficio bruto entre vivienda de alquiler tradicional y una vivienda de uso turístico, indicar que dichos datos son válidos y sirven al efecto que se pretende en el informe. La comparación del beneficio neto implica el conocimiento de los gastos que cada una de las VUT tiene de tipo fiscal/impositivo, de mantenimiento de la misma, de limpieza etc..., así como de las viviendas de larga estancia. Dicho dato no se encuentra a disposición y su obtención no añade mucha más información que la comparativa que incluye el Informe de Impacto.

- El documento añade que una vez estudiado con mayor profundidad el modelo turístico de ciudad, se podrá establecer la necesidad o no de elaborar un Plan Especial o una Ordenanza Municipal que analice la compatibilidad de estos usos con el uso residencial, su distribución en las distintas áreas de la ciudad y las necesidades específicas para su implantación conforme al objetivo establecido por la LISTA de conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio.

Esta propuesta no se puede valorar puesto que el estudio que se propone no es objeto de esta modificación del plan general, sin embargo, cabe añadir que dicha regulación también se podría llevar a cabo mediante una Modificación del PGOU actualmente vigente.

- Solicita el documento presentado que mediante la presente modificación se recupere la legalidad urbanística mediante la aplicación de la normativa, de modo que se caduquen las licencias que no cumplan con el articulado relativo al hospedaje. En concreto el artículo 6.4.2, ya sean de viviendas de uso turístico como de apartamentos turísticos.

Esta propuesta necesitaría de un mayor estudio jurídico que permita exigir el cumplimiento de una normativa a una actividad que ya se encuentra ejerciendo. Por otro lado, se hace necesario regular la coordinación e implicación de la consejería de Turismo en dicha medida puesto que la competencia para dar de baja las autorizaciones para ofrecer el uso de Vivienda Turística y, consecuentemente, su baja del RTA, corresponde a la Consejería de Turismo de la Junta de Turismo.

- Se pide a su vez definir el sistema de control y seguimiento municipal en las zonas VUT.

Actualmente se puede indicar que el seguimiento se va a realizar comprobando periódicamente el número de Declaraciones Responsables que se solicitan para ofertar el uso de VUT, poniéndolo en relación con las viviendas familiares (VF) del barrio de modo que no se supere el 8% máximo permitido para cada una de las barriadas. Lo que en definitiva supone que para cada uno de los barrios se determina el número máximo de VUT que se pueden implantar (Ver Anexo1 de la Memoria técnica). En el caso de comprobar que algún barrio está superando dicho límite se dará traslado a la Consejería de Turismo para que tengan conocimiento de que, a partir de ese número, no se estaría dando cumplimiento a la normativa urbanística municipal vigente para el municipio de Málaga. Esto supondría a su vez la actualización y publicación del Plano 1 en el que se traslada la información existente para cada uno de los barrios.

- En base a los argumentos expuestos corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.

**2.** 2025/02/10 \_ ENT202550630, presentado por Antonia Morillas Gonzalez en representación del **Grupo Municipal Con Málaga**.

La alegación presentada se puede resumir en los siguientes aspectos o peticiones:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

- Desarrollar la modificación de la normativa mediante un Plan Especial u ordenanza Específica. La actual modificación se considera un instrumento ineficaz, insuficiente, extemporáneo y muy poco restrictivo.

- Eliminar la posibilidad de establecimiento de una "zona turística". Fondos europeos vinculados al objetivo de fijar la población.

- Incluir un rango más en la clasificación para "zonas de saturación extrema".

- Eliminar mediante un Plan Especial el exceso de VUT que sobran en la ciudad. Establecer el carácter retroactivo en las zonas saturadas (Z1). Recuperar el equilibrio de usos y el análisis de problemáticas del Centro Hco de la Agenda Urbana de Málaga.

- Considerar Málaga en su conjunto como una gran zona saturada. No permitir la expansión actual a la zona 3. Existencia de VUT irregulares.

- Incluir medidas fiscales. Plan de inversiones para barrios habitables y corregir deterioro urbano.

- Modificar el título VI mediante Plan Especial u ordenanza específica.

- Modificar el enunciado de la Disposición adicional tercera en los siguientes términos: Cancelación y no renovación de las VUT registradas actualmente para pasar a alquiler de larga duración. Málaga en su conjunto como una gran zona saturada. Cambiar las zonas: Zona 1 > 4.53%. Zona 2 < 4.53%. Zona 3: resto de barrios no residenciales. Nuevo apartado Mesas Vecinales y Planes de Acción. Nuevo apartado de prohibiciones: en plantas bajas y suelos no residenciales. Nuevo apartado: proceso de decrecimiento/cancelación/no renovación. Nuevo apartado: Solicitud previa de compatibilidad y cumplimiento de la normativa municipal. Nuevo apartado: revocación de las licencias que no cumplan con normativa municipal y anulación de autorizaciones que no cumplan con VUT. Nuevo apartado: Inspección y Régimen sancionador mediante anexo, reglamento, ordenanza, plan especial...Recaudación para acciones de Mesas vecinales. Nuevo apartado: disposición se desarrollará mediante PE, ordenanza, ME PGOU etc...Nuevo Apartado: plan de inversiones para la mejora de la habitabilidad de los barrios con impacto de VUT.

- Fiscalidad de las VUT: tasa de basura y agua, así como tasa turística o de solidaridad.

- Modificación periodicidad revisión de nº máx. de VUT por barrio. Con una periodicidad mínima de un año.

En respuesta a las alegaciones presentadas indicar que lo solicitado tiene gran similitud con los aspectos incluidos en la enmienda a la aprobación del Proyecto de la presente Modificación del PGOU. Por ello nos remitimos a lo ya expuesto en el informe técnico emitido de fecha 08/11/2024, recordando que efectivamente los impactos negativos que las viviendas de uso turístico están suponiendo a la ciudadanía son las que impulsan y fundamentan el expediente que nos ocupa. Por otro lado, la elección de realizar una modificación del plan general que suponga la limitación inmediata a la implantación de nuevas VUT, en atención al estudio objetivo de los datos existentes sobre el municipio, se entiende una medida imprescindible para frenar la inscripción en el RTA de nuevas VUT. Esta modificación no impide ninguna de las acciones propuestas por el grupo municipal pero sí supone una medida urgente y necesaria, a la vez que proporcionada, justificada y objetiva. La planificación para dotar de un parque de viviendas accesible a la ciudadanía debe acometerse, entendemos, desde distintas acciones y medidas

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

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

- Con respecto a la posibilidad del establecimiento de una "zona turística" indicar que dicha cuestión no forma parte del objeto del presente expediente ni se menciona en ningún punto de la documentación ni técnica ni administrativa.

La posibilidad de incluir un rango más en la clasificación como zona de saturación extrema entendemos que no tiene un efecto distinto al ya propuesto y aprobado inicialmente, teniendo además en consideración que los datos específicos del porcentaje de VUT por barrio quedan publicados y forman parte del presente documento. Por otro lado, dichos porcentajes irán cambiando por lo que una regulación fragmentada podría complejizar la gestión posterior.

- Con respecto a eliminar mediante un Plan Especial el exceso del VUT y el establecimiento del carácter retroactivo de las zonas saturadas nos remitimos a lo expuesto en el punto anterior relativo a las alegaciones del IEUS.

- La propuesta de considerar Málaga como una gran zona saturada en su conjunto no es objeto del presente expediente. Parece oportuno recordar sin embargo, que la aprobación del decreto 31/2024 de 29 de enero supone desde este ayuntamiento la aplicación inmediata del artículo 6.4.2 del PGOU, por lo que la implantación de nuevas VUT requiere obligatoriamente contar con entrada independiente y suministros independientes en edificios compartidos con el uso residencial para poder realizar la inscripción en el RTA de la Junta de Andalucía, lo que reduce y a su vez limita de un modo efectivo la implantación de VUT en nuestro municipio. Ello, unido a la limitación por zonas que se propone a través de la presente Modificación del Plan General, supone un freno a la escalada de solicitudes para ejercer como vivienda de uso turístico en la ciudad de Málaga. En relación a las supuestamente 4.000 viviendas de uso turístico ilegales en Málaga nos remitimos a lo ya expuesto en el informe de fecha 08/11/2024 por no ser competencia de los entes locales.

- Indicar que la solicitud de incorporar medidas fiscales no es objeto de la regulación urbanística por lo que no se puede dar respuesta a la solicitud de realizar un plan de inversiones ni a la regulación de una tasa de basura, agua, turística o de solidaridad. Dichas medidas tienen sus propios procedimientos que, tal y como expone la propia alegación cuentan con su trámite propio y ya iniciado.

- La propuesta de modificación del enunciado de la Disposición adicional tercera supone, en su gran mayoría, propuestas para la redacción de una nueva normativa específica de regulación del uso de vivienda turística, posiblemente extensible a los apartamentos turísticos y otras formas de alquiler temporal. Aspectos como los procesos de decrecimiento/cancelación/no renovación, las prohibiciones en plantas bajas o la inspección y el régimen sancionador son todos aspectos a regular mediante por ejemplo un Plan Especial tal y como específicamente recoge la propia alegación, pero también mediante una ordenanza específica, o a través de una Modificación del PGOU actualmente vigente. Ese sin embargo no es el objeto de este expediente que se ciñe a la definición y delimitación de zonas saturadas de VUT para impedir de modo inmediato su registro en el RTA. Sobre los aspectos propuestos cabe señalar sin embargo que el cumplimiento de la normativa municipal, tiene ya un régimen de inspección que está vigente a día de hoy por lo que todas aquellas VUT, y en general cualquier

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

edificación que se detecta que no cumple con el PGOU, es objeto de revisión y en este caso sería objeto de solicitud a la Consejería de Turismo de baja del RTA.

Indicar específicamente que la solicitud previa de compatibilidad y cumplimiento de la normativa municipal debería cumplirse pues ello se declara responsablemente cuando se realiza la solicitud de autorización de alta para ejercer la actividad.

- Finalmente, la propuesta de modificar la periodicidad de revisión del nº máximo de VUT por barrio a mínimo una vez al año, debemos informar que dicha posibilidad de revisión anual está incluida ya en la actual redacción de la disposición adicional. Es necesario sin embargo aplicar la actual normativa de zonas saturadas junto con la aplicación directa del 6.4.2 y los demás mecanismos que el Decreto otorga a la Consejería de Turismo, entre los que se encuentra la capacidad de inspección, para determinar la periodicidad óptima de revisión del número máximo de VUT por barriada.

- Como consecuencia de los argumentos expuestos corresponde inadmitir las alegaciones presentadas recordando que efectivamente los impactos negativos que las viviendas de uso turístico están suponiendo a la ciudadanía son las que impulsan y fundamentan el expediente que nos ocupa.

**3.** 2025/02/10 \_ ENT202550663, presentado por Antonia Morillas Gonzalez, en calidad de coordinadora provincial de **Izquierda Unida Los Verdes**.

Siendo este documento de alegaciones idéntico al presentado por el Grupo municipal Con Málaga nos remitimos a lo expuesto en el punto anterior. En consecuencia corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.

**4.** 2025/02/10 \_ ENT2025051689, presentado por la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía, **AVVA Pro** que adjuntan: Escrito de alegaciones. /- DOC 1.- Informe Valoración Junta de Andalucía. /- DOC 2.- STS 4184/2019/- DOC 3.- Estudio CN".

**5.** 2025/02/10 \_ ENT2025051702, presentado por la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía. Dado que el sistema no permite adjuntar más que 3 documentos, mediante esta instancia aportamos el DOC 3 de nuestras alegaciones, que contiene el informe de la CNMC".

La alegación presentada se puede resumir en los siguientes aspectos o peticiones:

- Falta de justificación en las razones de interés general / pérdida de la identidad de la ciudad/relación con el derecho a una vivienda digna/problemática de la convivencia en las comunidades/calidad del servicio turístico.

- Indican que las VUT son viviendas y que no tienen por qué afectarse de modo exclusivo a la prestación del servicio turístico. Que las VUT no pueden tener la consideración de establecimientos. En base a lo anterior estiman que no se encuentran sujetas al cumplimiento de las condiciones del uso de hospedaje.

- Falta de definición del concepto de VUT así como del proceso administrativo de verificación y/o autorización en el planeamiento urbanístico. (alegación 3ª)

- Restricción únicamente a las VUT y no a otras modalidades de alojamiento turístico. (alegación 4ª)

- Establecer una ordenanza específica que regule las condiciones de uso en las VUT

- Aclarar la suspensión de licencias y autorizaciones (alegación 5ª).

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

Como se ha indicado ya anteriormente el Decreto 31/2024 viene a aclarar que las viviendas de uso turístico son aquellas, en las que se vaya a ofrecer el servicio de alojamiento, especificando el artículo 1º que “El presente decreto tiene por objeto la ordenación de las viviendas de uso turístico como un servicio de alojamiento turístico, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.” Es decir, por si anteriormente podrían suscitarse dudas al respecto, y a tenor de las sentencias dictadas en los años anteriores al mismo, el decreto establece que las viviendas de Uso Turístico lo son porque ofertan el servicio de alojamiento turístico según la definición de la Ley de Turismo Andaluza. Se trata por tanto de una vivienda, efectivamente, razón por la cual debe cumplir con toda la normativa reguladora del uso residencial pero, a su vez, y dado que va a ofrecer el uso de alojamiento o turístico, debe cumplir con los requisitos que para ello exige la normativa urbanística. Cuestión que también ha quedado aclarada y especificada de modo rotundo en la redacción del Decreto 31/2024. Esta aclaración normativa que venía siendo reclamada por diversos entes locales supone que anteriormente, tal y como expone la alegación, nunca se les ha exigido el cumplimiento de las condiciones del uso de hospedaje. Esta doble condición se refuerza en el último decreto relativo a vivienda aprobado por la Junta de Andalucía, el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda que indica que: “En este sentido, las VUT dejan de servir a su vocación originaria para dar cobertura a una actividad económica turística, distinta a la morada, durante el periodo de su actividad”.

- La enumeración contenida en el propio artículo 6.4.2 del PGOU: “hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.” confirma que las condiciones del uso hospedaje se exigen a los establecimientos turísticos y no a las viviendas y, tal y como se ha expuesto anteriormente, las VUT lo son porque ofertan el servicio de alojamiento turístico según la definición de la Ley de Turismo Andaluza. No corresponde por tanto estimar esta alegación por innecesaria.

- Con respecto a la Instrucción 1/2024 sobre la aplicación de la normativa urbanística a la vivienda de uso turístico, indicar que las Instrucciones tienen únicamente carácter interno de los organismos que las redactan a efectos organizativos y de coordinación.

- La alegación expone que el planeamiento urbanístico no define las VUT ni el proceso administrativo de verificación y/o autorización. Únicamente indicar que dichos conceptos son competencia de la regulación autonómica y por ello la Disposición adicional 3ª comienza su enunciado remitiéndose a dicho texto normativo: “Entendiéndose por Vivienda de uso Turístico lo establecido en el artículo primero del Decreto 28/2016, ...” estando por lo demás de acuerdo con respecto a la exposición acerca de los aspectos competenciales definidos en la alegación tercera. En relación al mecanismo de control de cumplimiento de la DA3ª y el sistema de control nos remitimos a lo ya expuesto anteriormente al respecto.

- La alegación 4ª expone que la limitación de las VUT supone una limitación selectiva con respecto a otras modalidades de alojamiento turístico, sin embargo, la propia alegación reconoce que éstas suponen aproximadamente el 74% de las plazas de alojamiento turístico de la ciudad. A mayor abundamiento y tal y como se ha referido anteriormente, dado el carácter residencial de las VUT éstas son las que mayor afección tienen sobre el mercado de la vivienda de larga temporada.

- La alegación 5ª deja entrever que no se ha entendido el concepto de la suspensión de licencias por lo que corresponde su aclaración: la suspensión de licencias supone la aplicación provisional de la normativa aprobada inicialmente, por lo que en la zona 1 no se podían otorgar

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

licencias por encontrarse saturada (>8%), y en la zona 2 se aplica el régimen de la modificación que nos ocupa, pudiéndose otorgar nuevas licencias, siempre y cuando no se supere el 8%, evitando con ello el 'efecto llamada' de las modificaciones normativas. Como ya se ha expuesto anteriormente se prevé el control de modo continuo y sistematizado del porcentaje del VUTs por barrio.

- Finalmente recordar con respecto al primer punto alegado relativo al interés general, el derecho a la vivienda, la pérdida de la identidad de la ciudad o los problemas de convivencia que existen ya numerosas sentencias y literatura relativa a la materia en la que se analiza, expone y demuestra la vinculación entre estas cuestiones y la proliferación de las viviendas del uso turístico en las ciudades, aspectos que así se señalan en la documentación técnica que conforma la presente Modificación del PGOU y que se ven reforzadas por la mayoría de las alegaciones presentadas a la misma en las que estos aspectos se desgranar y exponen minuciosamente.

Como ya se ha expuesto con anterioridad, el interés general de estas medidas ha sido declarado expresamente en el pronunciamiento del Tribunal de Justicia de la Unión Europea STJUE de 22 de septiembre de 2020 (Gran Sala ECLI:EU:C:2020:743), que al valorar la proporcionalidad de las medidas de autorización previa para las VUT (En el marco de la Directiva 2006/123/CE), razona lo siguiente: "...un régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos resulta particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido"

- En base a todo lo analizado y expuesto corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.

**6. 2025/02/11 \_ ENT2025052111, presentado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.**

La alegación presentada se puede resumir en los siguientes aspectos o peticiones:

- Reducir el límite de VUT en las zonas que no han alcanzado el 8% (Z2 y Z3).
- Adoptar otros indicadores adicionales como relación entre nº plazas y habitantes por barrio.
- Definir el sistema de control y seguimiento municipal en las zonas VUT como dinámico y reducir la periodicidad de revisiones de los cuatro años.
- Cumplimiento del procedimiento del ejercicio de actividades. Incluir en Instrucción 1/2024 de la GMU.
- Incluir las VUT dentro del Art. 6.4.2. Hospedaje del PGOU.
- Establecer medidas para establecer el decrecimiento de las VUT en las zonas saturadas (Z1).

- Con respecto a la propuesta de reducir el porcentaje máximo del VUT para las zonas que no han alcanzado el 8%, puesto que el Informe de Impacto define el 8% como el límite de saturación, para no alcanzar en éstas la situación de zona saturada indicar que, la zona 2, se incorpora precisamente con el objeto de tener un conocimiento previo de aquellas zonas que empiezan a mostrar incremento de la inscripción de viviendas como VUT. Por ello, dichas zonas serán especialmente vigiladas para evitar que superen el 8%, momento a partir del cual se

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

considera según el informe que sustenta la presente Modificación, que es cuando se empiezan a notar los impactos sobre las barriadas.

- Si bien puede ser interesante incorporar otros indicadores adicionales para establecer la presión turística de un barrio, dicha cuestión no es objeto de la presente modificación que ha establecido en su informe otros criterios para su evaluación, obteniendo un documento de gran calidad como admite la alegación y en el que se basa la incorporación de la DA3ª.

- Indicar también que lo que se revisaría cada 4 años como máximo sería el porcentaje de presión turística que se considera máximo, no así el cumplimiento de dicho porcentaje que debe ser efectivamente dinámico y cuyo procedimiento de control no se ha incluido en la norma por evitar quedarse pronto desfasado dado el avance exponencial que se produce en la actualidad del análisis de datos. De este modo cuando se alcance el 8% en una zona se tendría conocimiento y se daría como se ha expuesto traslado a la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía de que en esa barriada las VUT solicitadas con posterioridad no cumplirían con la normativa urbanística municipal y en concreto con la limitación por zonas de la ciudad.

- Si bien no es objeto de este expediente la Instrucción 1/2024 de la GMU cabe recordar que dicha instrucción es a efectos internos de la Gerencia de Urbanismo por lo que no tiene efectos sobre otros organismos o áreas municipales y sus procedimientos. Lo que no supone que no se deba cumplir con toda la normativa que sea de aplicación sea de la materia que sea.

- La propuesta de incorporar las VUT en la enumeración del artículo 6.4.2 para mayor seguridad jurídica se entiende innecesario en base a lo expuesto anteriormente en respuesta a la alegación presentada por la AVVA.

- La normativa reguladora de las VUT en su actual redacción obliga de modo específico al cumplimiento de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias, por lo que todas las normas indicadas en la alegación presentada deberían estar cumpliéndose en el momento en que se presenta la DR que certifica que se cumple con la normativa en vigor que afecte a las VUT.

- En consecuencia con lo expuesto corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.

**7. 2025/02/10 \_ ENT202552644, presentado por la Asociación de Vecinos del Centro Antiguo de Málaga.**

La alegación presentada se puede resumir en los siguientes aspectos o peticiones:

- Definición del concepto de Vivienda de Uso turístico.
- Definición del uso residencial en nuestro PGOU como alojamiento permanente.
- Omisión de la aplicación del PGOU 2011 a las VUT
- Daño de las VUT al tejido vecinal.
- Posibilidad de establecimiento de una "zona turística". Centro es un barrio habitado.
- Definir el sistema de control y seguimiento municipal en las zonas VUT.
- No aceptación de la zonificación propuesta.
- Informar previamente y participación ciudadana.
- Herramientas normativas alternativas.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

- La asociación de Vecinos Centro Antiguo inicia su documento de alegaciones defendiendo que las Viviendas no pueden tener nunca uso turístico por su vocación de espacio donde habitar o morar de modo permanente. En este sentido indicar que dicha definición y su marco jurídico es a día de hoy competencia autonómica. Solicitan que se asimilen a los Apartamentos Turísticos si bien eso también excede actualmente de las competencias de los entes locales no siendo tan inmediata dicha asimilación dado que también hay VUT que no lo son durante todo el año o bien no son completas sino por habitaciones.

- Si bien el PGOU recoge en la definición del uso Residencial, el que sirve de alojamiento permanente a las personas, es necesario aclarar que en los momentos que las viviendas no ofertan el uso turístico o cuando lo hacen por habitaciones, se entiende tal y como queda regulado por la normativa de la Junta de Andalucía que su uso debería ser el de alojamiento permanente para las personas de modo que pase a ser residencia según lo previsto en el 6.2.1 apartado 2.1.

- La alegación tercera indica que el ayuntamiento tuvo en todo momento las competencias urbanísticas transferidas y no aplicó la norma del PGOU 2011. Nos remitimos a lo ya expuesto en el desarrollo del presente informe si bien cabe recordar que en los años 2016-2024 a los que se refiere el escrito se sucedieron en España y a nivel europeo numerosas sentencias contradictorias al respecto, llegando a anularse incluso ordenanzas específicas redactadas en diversas ciudades españolas sobre la materia.

- La alegación cuarta expone los graves perjuicios que ha supuesto para la convivencia y el tejido vecinal la llegada de las VUT, si bien no se entra a valorar dichos perjuicios, es necesario indicar que no son objeto de la Modificación de la normativa que nos ocupa, que por otro lado se fundamenta en parte en dicha problemática para aprobar la limitación por zonas que se propone.

- Con respecto a la posibilidad de declarar al Centro Hco como zona no residencial nos remitimos a lo ya expuesto sobre el tema, así como a la propuesta de utilizar otro tipo de herramientas urbanísticas para regular la presión turística.

- La alegación sexta realiza una serie de propuestas que pasamos a analizar. En la zona 1 se indica que no se propone ninguna medida para revertir la situación sugiriendo que como mínimo se debería restablecer la legalidad urbanística vulnerada. Según lo ya expuesto esta medida no es objeto de este expediente que pretende la limitación en base a un índice de saturación y una zonificación en consecuencia que responda a los datos existentes. Sobre la expansión de la saturación a las zonas 2 y 3, el ampliar la normativa a otro tipo de alojamientos temporales, y la valoración de la capacidad de carga global también nos remitimos a lo expuesto anteriormente.

- Si bien la modificación que nos ocupa viene a dar respuesta a varios de los aspectos señalados en las alegaciones, las medidas propuestas en las mismas no forman parte del objeto de este expediente por lo que corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.

**8.** En relación a la participación ciudadana e información previa indicar que el periodo de información al público realizado, así como la difusión en webs, tablones y medios de comunicación ha permitido una amplia participación de la ciudadanía en el expediente. Incluida la asociación que ellos representan 2025/02/12 \_ ENT202554742, presentado por **Salvador Villalobos Gámez**.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

- Haber extralimitado las competencias de la GMU por no ser competencias urbanísticas.

- El documento de alegaciones indica en resumen que la Modificación del PGOU propuesta no puede ser objeto de regulación urbanística sino de regulación por la Administración sectorial turística por ser una actividad turística. Indica también que el art.º 6.4.2 no puede ser aplicado a la tipología residencial sino a la tipología terciaria como alojamiento. Y que la implantación de zonas saturadas son determinaciones que no corresponden a urbanismo pues la presión turística queda supeditada a la situación económica en un determinado momento. Que una vez concedida la licencia de primera ocupación como edificio residencial no puede limitarse un uso que es totalmente compatible y que el PGOU no tiene capacidad para limitar, por razones de interés público, la implantación del uso de VUT en zonas saturadas, ya que eso corresponde a un tipo de Ordenanza ajena a la normativa urbanística.

- En respuesta a dicha alegación indicar que el artículo 2º del Decreto 31/2024, de 29 de enero establece expresamente que las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias. Y, por tanto, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación.

Por tanto, el propio Decreto establece de modo expreso las competencias de los municipios para establecer limitaciones en lo que respecta las viviendas de uso turístico.

Indicar también que dentro de las competencias y funciones de la normativa urbanística se encuentra de modo específico la regulación de los usos del suelo.

- Tras las explicaciones expuestas, basadas en el texto del propio decreto que regula las viviendas de uso turístico, corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.

**9.** 2025/02/10 \_ ENT2025O54772, presentado por **Mario Villalobos de la Torre**.

- Haber extralimitado las competencias de la GMU por no ser competencias urbanísticas.

Siendo este documento de alegaciones idéntico al presentado por D. Salvador Villalobos Gámez nos remitimos a lo expuesto en el punto anterior. Corresponde inadmitir las alegaciones presentadas.

**10.** 2025/02/27 \_ Fuera de plazo, se presenta también alegación por parte de la **Asociación de Residentes de la Torre de Martiricos** si bien dicha alegación se resume en que trasladan a este ayuntamiento que están de acuerdo con su inclusión en la zona 1, así como la suspensión de licencias para ejercer el uso de VUT en dicha zona, por ser defensores del uso residencial en las Torres de Martiricos.

Finalmente indicar que, en atención a lo expuesto en los documentos presentados se entiende adecuado ajustar la denominación de la zona 3 a "Zona de Control" eliminando el concepto de "Zona de Crecimiento" que podía crear confusión con respecto al verdadero espíritu

de la modificación normativa, que pretende básicamente la limitación, el control y la transparencia.

Conviene recordar a su vez que, resolver y equilibrar los impactos negativos que las viviendas de uso turístico están suponiendo al acceso a la vivienda y al conjunto de la ciudadanía es lo que impulsa y fundamenta el expediente que nos ocupa.

#### SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Con respecto a la Suspensión de Licencias y Autorizaciones que se encontraba vigente tras la aprobación inicial de conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 de su Reglamento General, y que suponía la aplicación provisional de la normativa aprobada inicialmente, ésta queda sin efecto tras la aprobación y publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

A efectos documentales esto supone que se elimina de la documentación el Plano 2 que delimitaba la suspensión de licencias y autorizaciones.

#### **4. PROPUESTA**

A la vista del presente informe, y tras el correspondiente análisis de las alegaciones presentadas, corresponde inadmitir motivadamente las mismas por lo que se estima que procede la APROBACIÓN DEFINITIVA de la "MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas", conforme al documento de aprobación definitiva, de fecha MARZO 2025, descrita en el apartado 2.6 de este informe."

**6.- En cuanto a las alegaciones presentadas** en el periodo de información pública, éstas han sido analizadas en el informe técnico antes transcrito, proponiéndose su desestimación en base en las razones contenidas en el Epígrafe 3. "Alegaciones presentadas a la aprobación inicial del documento", a las que nos remitimos ya que contienen la motivación detallada de la propuesta de resolución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Señalando que sin perjuicio de lo expuesto, debemos abundar en los siguientes argumentos complementarios que confirman la propuesta de resolución de alegaciones adoptada por los Servicios técnicos:

#### **A) Alegaciones del Instituto de Estudios Urbanos y Sociales (IEUS)**

**1.-** En el escrito se hace un análisis detallado, desde el punto de vista de los antecedentes históricos y urbanísticos, de la problemática que nos ocupa: la presión turística, la gentrificación, la segregación urbana, un alejamiento del modelo urbano adoptado en el PGOU 1983, 1997 Y 2011, Pepri Centro y la Agenda Urbana 2015. Análisis que en gran medida coincide con el documento técnico "Informe impacto vivienda turística" fechado en junio 2024, que da base al presente instrumento; si bien se aparta de éste en algunos aspectos metodológicos, como la discrepancia en los datos comparativos de rentabilidad entre viviendas de alquiler tradicional y vivienda turística reflejados en el documento municipal (apartado 3.15), planteando que deben tenerse en cuenta los beneficios netos y no los beneficios brutos de estas actividades, pero sin precisar cuáles son las consecuencias sobre los resultados del estudio, que consideramos nulas, toda vez que el análisis comparativo que se hace en el documento municipal tiene en cuenta elementos

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

homogéneos que vienen a reflejar una -no cuestionada- mayor rentabilidad de los alquileres de VUT respecto al alquiler residencial.

También desde el punto de vista del método empleado, se rechaza la unidad de medida utilizada en el estudio, la vivienda, considerando que no es la más apropiada para este instrumento. Planteamiento que está relacionado con el objetivo de hacer extensiva la limitación más allá de las viviendas de uso turístico, pero que decae si tenemos en cuenta el mandato literal de la norma reguladora, Decreto 28/2016, tras la modificación operada por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, que reconoce la competencia de los Ayuntamientos para establecer limitaciones a estas VUT, siempre proporcionadas al interés general, y en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico; ya sea por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona.

**2.-** La principal pretensión de la alegación que estudiamos es la extensión de la limitación del 8% a otros establecimientos de alojamiento turístico, como son los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, apuntando además a las futuras novedades de alojamiento temporal que los cambios sociales y comerciales vayan innovando.

Sin embargo, no podemos estar de acuerdo con esta pretensión ya que el objeto del presente procedimiento, el ámbito normativo al que se refiere, y respecto al cual esta Administración ejerce la potestad de planeamiento, con pleno cumplimiento de la normativa autonómica, es concretamente el de las Viviendas de Uso turístico, como una realidad que ha irrumpido con fuerza en los últimos años y que ha venido a innovar los tradicionales usos de hospedaje, con unas características propias que exigen una específica regulación, abordada por primera vez en Andalucía a través del Decreto 28/2016 de 2 de febrero, de ordenación de las VUT (antes VFT) en desarrollo de la Ley 13/2011 de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (art. 28.1 a) y 28.2). En efecto, con este instrumento se pretende, en ejercicio de la la potestad municipal, y en función de una razón imperiosa de interés general, la regulación de este uso singular, que el planeamiento general incluye en la categoría de Servicios Terciarios. Hospedaje del PGOU-2011 (art. 6..4.2), pero con unas características netamente diferenciadas de los otros tipos de hospedaje -como los hoteles o apartamentos turísticos-, que se corresponden con la categoría de establecimientos de alojamiento turístico del art. 40 Ley 13/2011, con una diferente regulación en materia turística y una diferente repercusión económica y social.

En efecto, la evolución de los datos oficiales y el crecimiento exponencial de las nuevas inscripciones de viviendas de uso turístico ha llevado a las Administraciones Autonómicas, y concretamente a la Andaluza, a adoptar medidas extraordinarias y de urgente necesidad para paliar los efectos adversos del crecimiento de las VUT, sobre todo, su repercusión en el mercado de alquiler de la vivienda permanente y habitual, que se ve potencialmente disminuido como consecuencia de este cambio de destino de las viviendas existentes. Siendo precisamente en el marco autonómico otorgado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, que modifica el Decreto 28/2016; así como el reciente Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, donde se incardina la Modificación del PGOU que nos ocupa con el fin de recoger una limitación cuantitativa de este uso. Todo ello en virtud de su trascendencia social, económica y urbanística, cuantitativamente y cualitativamente diferenciada de los otros tipos de alojamiento, tal y como se analiza detalladamente en el **Informe de impacto de la vivienda turística** que refleja la magnitud que tiene este fenómeno en el municipio de Málaga en relación con el resto de alojamientos turísticos: "Las plazas ofertadas por los Apartamentos Turísticos replazan resentan un 8% del total, las ofertadas por establecimientos hoteleros representan un 18% del total y las ofertadas por las VUTs representan un desmesurado 73% del total plazas

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

ofertadas en la ciudad de Málaga. Comprobamos que las plazas disponibles por medio de las VUTs inscritas son superior en un 800% a las disponibles en apartamentos turísticos; superior en un 300% a la disponible en hoteles; y superior en más de un 175% a la suma de las otras dos.” (Apartado 2.4.3 del documento municipal). Razones estas que impiden que esta Administración Municipal, sin una justificación técnica, jurídica y económica que lo avale, pueda hacer extensivas a otros alojamientos de diferente naturaleza jurídica, las condiciones o requisitos estudiados particularmente en este procedimiento.

**3.-** Otro de los argumentos que se plantea es el relativo a al **cauce instrumental** para llevar a cabo la innovación; cuestión que ha sido contestada en el Acuerdo de Aprobación inicial en base a las motivaciones allí expuestas, y a las que nos remitimos (Fundamentos de Derecho del Acuerdo de aprobación inicial - Requisitos Sustanciales o de fondo -Apartado 6.2. C 1 Enmienda a la totalidad-). Debiendo añadirse a mayor abundamiento, que la regulación de los usos y el establecimiento de limitaciones son cuestiones que cabe afrontar legítimamente desde el planeamiento general toda vez que responden a objetivos no coyunturales, sino a la voluntad de configurar el régimen jurídico del suelo con vocación de permanencia en el tiempo. Lo que no es óbice para que algunos Ayuntamientos, como el de Barcelona, hayan recurrido al planeamiento de desarrollo, a través de la figura de los Planes Especiales de Uso previstos específicamente en su normativa autonómica (art. 67 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, que aprueba el Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, y el artículo 67 de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta Municipal de Barcelona); o que algunos municipios, como San Sebastián, hayan optado por la tramitación de Ordenanzas reguladoras del uso urbanístico; en tanto que otros, como Bilbao, Sevilla, y ahora este Ayuntamiento de Málaga, hayan recurrido a una Modificación pormenorizada del PGOU para la regulación de las VUT, ello por considerarse oportuno y ajustado al principio de seguridad jurídica que la limitación de viviendas de uso turístico se encuentre expresamente recogida, justificada y motivada en el propio Planeamiento General; conclusión que es acorde con la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de noviembre de 2023, en recurso 513/2022 (LA LEY 429437/2023) que desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Sevilla que modifica parcialmente el Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de regulación de las VUT, declarando su conformidad a derecho.

Señalando por otra parte, que la inclusión de la Modificación en una Disposición Adicional del PGOU se basa en que estamos ante un régimen jurídico especial regulador de situaciones jurídicas excepcionales (restricciones del número de VUT) que requieren una regulación completa y difícilmente encajable en el texto del articulado, tratándose en todo caso de una simple cuestión de técnica normativa, que no afecta el contenido sustancial de la innovación.

**4.-** Además de todo lo expuesto, la alegación que estamos tratando plantea, como una reflexión, la problemática de la recuperación de la legalidad urbanística conculcada (en referencia al art. 6.4.2 PGOU y su exigibilidad tras el mandato expreso del art. 1.3 del Decreto 31/2024), cuestión que en todo caso no es objeto del presente instrumento. Así como plantea dudas respecto al control de las declaraciones responsables que se tramitan ante la Junta de Andalucía y los mecanismos de interacción entre Administraciones.

Indicando en relación a este último aspecto, que el régimen de aplicación para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento se encuentra establecido en Decreto 28/2016 (Artículo 9 en su última redacción dada por el Decreto ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda) exigiéndose una **declaración responsable** que, en relación con la materia

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

urbanística, debe contener una Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la ordenación urbanística aplicable y de que cuenta, cuando resulte exigible de conformidad con la legislación urbanística, con la licencia o declaración responsable de cambio de uso que posibilita su destino turístico.

Resultando de lo expuesto que, la entrada en vigor de la presente Innovación del PGOU, implicará (sin perjuicio de los requisitos del art. 6.4.2 PGOU) que no reunirán las condiciones para su inscripción como tales, aquellas VUT que superen el número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio, de acuerdo con la cuantificación del Anexo 01, (equivalente al 8% VUT inscritas sobre el número de viviendas familiares disponibles en el mismo).

Encontrándose regulado en la última redacción del art. 9 del Decreto 28/2016, apartados 2, 3 y 4 el procedimiento verificación o control posterior en el sentido que sigue:

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

3. La Consejería competente en materia de turismo comunicará la inscripción en el registro al ayuntamiento en cuyo término municipal esté ubicada la vivienda de uso turístico. **En caso de que la vivienda de uso turístico no resulte acorde con su normativa urbanística, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento de la Consejería competente en materia de turismo para que proceda a la cancelación de la inscripción.**

4. **Las Administraciones competentes en materia de disciplina territorial y urbanística pondrán en conocimiento de la Consejería competente en materia de turismo las actuaciones de protección de la legalidad que impliquen el cese provisional o definitivo del uso turístico del inmueble inscrito.**

Significando por último en relación a las normas de inspección turística, que deberá estarse a lo dispuesto en el Capítulo IV de la mencionada norma, que remite al Título VII de la Ley 13/2011 de 23 de diciembre y el Decreto 144/2003, de 3 de junio, de la Inspección de Turismo. Las citadas funciones serán ejercidas por la Consejería competente en la materia. Ello sin perjuicio de los deberes de colaboración de los servicios de inspección dependientes de otras Administraciones Públicas en los términos previstos en el art. 65 de la Ley. Haciéndose constar a este respecto que con fecha **22 de noviembre de 2024** se ha acordado por la Junta de Gobierno Local, la aprobación del Convenio Interadministrativo de Colaboración entre la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior y el Ayuntamiento de Málaga para el intercambio de información en materia de viviendas de uso turístico, de fecha 21 de noviembre de 2024, con inscripción en el Registro de Convenios y Protocolos del Ayto. de Málaga con fecha 4/3/25 nº de orden 19/2025.

**Concluyéndose que procede desestimar la alegación analizada.**



**B) Alegaciones presentadas por el Grupo Municipal Con Málaga e Izquierda Unida Los Verdes.**

*Ambas alegaciones son sustancialmente iguales, y versan sobre los aspectos que ya han sido abordados en la Enmienda presentada por el Grupo Municipal Con Málaga (a excepción de la alegación Segunda, cuyo objeto hace referencia a unas cuestiones ajenas al presente procedimiento -una supuesta solicitud de la patronal de Viviendas de Uso Turístico para "declaración del centro como zona turística"- cuyo análisis o consideración excede las competencias de este Servicio.)*

*Las mencionadas cuestiones, que han sido resueltas de forma motivada en el Acuerdo de Aprobación inicial de 19 de diciembre de 2024 (Fundamentos Jurídicos. Requisitos sustanciales o de fondo. Apartado 6), son las siguientes: Alegaciones Primera y Sexta sobre inadecuación del instrumento de Modificación del PGOU y preferencia de un Plan Especial de Usos u Ordenanza Municipal, que han sido contestadas en el Epígrafe C. 1) relativo a la enmienda a la totalidad; Alegación Cuarta que se refiere a la propuesta de "eliminación" de las VUT que superen el 8% establecido en el instrumento (aunque se centra ahora principalmente en las VUT del Centro de Málaga), contestada en el Epígrafe B) sobre suspensión y eliminación de autorizaciones; Alegaciones Tercera y Quinta por las que se impugna la zonificación planteada en el instrumento, que ha sido respondida en el mismo apartado, propugnando la oportunidad de la propuesta de zonificación del presente instrumento, toda vez que se ajusta a los criterios jurisprudenciales, es justificada, proporcional, objetiva, y no implica un cercenamiento absoluto, una restricción desproporcionada en el acceso a estas actividades legítimas. Todo ello dentro del marco del artículo 2 del Decreto 28/2016 que dice lo siguiente: En particular, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación.*

*Por otra parte, en las presentes alegaciones se reclama la adopción de medidas de inspección y control, medidas fiscales, memoria económica y plan de inversiones que han sido contestadas en los epígrafes C.4) segundo párrafo y C.5) de los Fundamentos jurídicos. Planteándose en las Alegaciones Séptima a Décimo Octava las modificaciones y adiciones contenidas en las Enmiendas Parciales Segunda a Décimo Tercera del Grupo Municipal Con Málaga, que han sido contestadas en los epígrafes B) y C) de los Fundamentos jurídicos .*

*Por lo que debemos concluir a efectos de evitar reiteraciones innecesarias, que procede hacer una remisión íntegra a los argumentos expuestos en el Acuerdo de aprobación inicial: Apartado 6 de los Requisitos sustanciales o de fondo "Respecto a las enmiendas presentadas por los Grupos Municipales PSOE y Con Málaga", proponiéndose su resolución en el mismo sentido y por las mismas razones allí analizadas. Señalándose en última instancia, que estamos ante una propuesta de un régimen alternativo al elegido por el planificador, planteado a través de unos rasgos generales, que no son suficientes para sustituir, sin más, el documento técnico y la memoria en la que se sustenta el presente instrumento; máxime cuando se trata de cuestiones que en virtud de su trascendencia, y de sus potenciales efectos limitativos de derechos, merecen por sí mismas un estudio diferenciado y objetivable.*

**Concluyéndose que procede desestimar la alegación analizada.**

### **C) Alegación Asociación de de profesionales de Viviendas y Apartamentos Turísticos.**

1.- En primer lugar, se pone en tela de juicio el interés general invocado en el presente instrumento como fundamento de las medidas restrictivas, considerando que las motivaciones que subyacen en esta Modificación, como es la identidad de la ciudad, el derecho a una vivienda digna, la convivencia en las comunidades de propietarios, la calidad del servicio turístico, no constituyen una motivación suficiente.

Frente a ese posicionamiento, que esta Administración no comparte, debemos remitirnos a los fundamentos que ya fueran expresados en el acuerdo de aprobación inicial, sostenidos en la abundante jurisprudencia que se cita en el presente informe jurídico (Requisitos sustanciales o de fondo. Apartado 2, referido al objeto del presente instrumento). Si bien cabe citar en particular la STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª) Sentencia num. 1550/2020 de 19 noviembre RJ\2020\5293, cuyos fundamentos 29 y 33 hacen una expresa referencia a las cuestiones planteadas en esta alegación:

Fundamento 29. Siendo ello así, y puesto que el uso de las VUT puede sustraer del parque residencial previsto por el planificador para dar satisfacción al derecho a la vivienda de los ciudadanos, un número indeterminado de viviendas para destinarlas al alojamiento turístico, uso completamente ajeno al residencial, no cabe desconocer que el planificador se halla legitimado e incluso obligado a promover la ordenación urbanística necesaria que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda con el destino de determinadas viviendas al alojamiento turístico, **sin que resulte razonable la alternativa de dejar en manos del mercado la decisión al libre albedrío de los propietarios de las viviendas, puesto que ello puede poner en peligro el derecho a la vivienda de los ciudadanos, ya sea por la insuficiencia del parque residencial resultante, por el encarecimiento de los arrendamientos con una finalidad residencial.**

Fundamento 33. " **...no es una mera cuestión privada y que concurre un claro interés público en preservar la convivencia mediante una correcta ordenación de los usos, y si resulta necesaria la ordenación del uso en aras de preservar el derecho a acceder a una vivienda digna de los ciudadanos y el entorno urbano, parece razonable hacerlo en términos que la ordenación contribuya a minimizar las molestias que el uso de VUT puede conllevar para los residentes**".

En efecto, el interés público, como concepto jurídico indeterminado, se concreta y especifica cuando la Administración actúa en el campo de sus potestades en defensa de unos intereses que son compartidos por unos amplios sectores de la colectividad, por considerarse necesidades primarias, prioritarias o fundamentales para la supervivencia o el bienestar de la sociedad como tal. Y es innegable que el ejercicio de la potestad del planeamiento que nos ocupa tiene como base esos principios, que han sido suficientemente documentados y analizados en el presente procedimiento.

2.- La alegación segunda hace referencia a la ausencia de regulación del uso urbanístico de las VUT en el planeamiento vigente por tratarse de una realidad sobrevenida al PGOU-2011, así como insuficiencia de la Modificación que se plantea para colmar lo que considera una laguna jurídica. Pretende además hacer extensiva la alegación a la Instrucción interna 1/2024 sobre aplicación de la normativa urbanística a las VUT.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

Como ya se ha expresado antes, estamos ante un fenómeno que viene a innovar los tradicionales usos de hospedaje, y que en atención a su naturaleza, precisa de una específica regulación, que ha sido abordada por primera vez en Andalucía en el Decreto 28/2016 de 2 de febrero, de ordenación de las VUT (antes denominadas VFT), en desarrollo de la Ley 13/2011 de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (art. 28.1 a) y 28.2 ), definiéndose como un servicio de alojamiento turístico. Todo ello en un marco legislativo estatal, también en evolución, como consecuencia del cambio normativo que supuso la Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, por el que se excluyó del ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el régimen de las viviendas de uso turístico; lo que ha implicado a partir de entonces, su claro sometimiento a la normativa sectorial turística, de competencia autonómica.

Así las cosas, el PGOU-2011, cuando establece las condiciones generales de los usos, define el uso de Servicio Terciarios (art- 6.4.1) como aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, incluyéndose dentro de este grupo, como uso pormenorizado el Servicio de Hospedaje (Artículo 6.4.2.) que es el servicio terciario destinado a proporcionar **alojamiento temporal** a las personas, siendo en esta categoría donde deben integrarse las VUT en atención a su naturaleza jurídica de **servicio de alojamiento turístico**, ello de conformidad con la definición del art. 1 del Decreto 28/2016, en relación con el apartado 1.a) del artículo 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía). Señalándose que la enumeración contemplada en este artículo, que no incluye taxativamente el uso que nos ocupa por tratarse de una realidad sobrevenida, es simplemente ejemplificativa, no tratándose de un número clausus como pretende la alegante, siendo extensiva al uso que nos ocupa.

En efecto, resulta que el PGOU-2011 ha recogido unas condiciones comunes para todos los servicios de alojamiento, aplicables a las VUT, que sin embargo, con el devenir del tiempo han resultado insuficientes para resolver la problemática de la implantación de estos usos en el Municipio de Málaga. Habiéndose considerado por esta Administración la necesidad y la oportunidad, al amparo de la normativa autonómica, de proceder a la presente innovación del Planeamiento General.

Indicándose, por otra parte, que las alegaciones que se plantean en relación a la Instrucción 1/2024 de la GMU sobre aplicación de la normativa urbanística a la vivienda de uso turístico, emitida por la Dirección de la Gerencia de Urbanismo, exceden del objeto y las competencias del presente instrumento. El mencionado documento, que se ajusta a las determinaciones del art. 6 de la Ley 40/2015, del Régimen Jurídico del Sector Público, tiene eficacia interna, no normativa, y no produce modificación alguna respecto al Planeamiento General, sino que tiene por objeto orientar las actividades de los órganos jerárquicamente dependientes a los efectos del cumplimiento de la normativa urbanística como consecuencia de la entrada en vigor del Decreto 31/2024. Resultando que será frente a los actos de aplicación de la Instrucción, con eficacia ad extra, que podrá cuestionarse, en su caso, el acierto o desacierto de la misma.

**3.-** La alegación tercera se centra en la ausencia de regulación del procedimiento administrativo para la verificación del cumplimiento de las condiciones del uso de VUT.

Señalándose que en este punto debemos remitirnos a lo manifestado en la respuesta a las alegaciones del Instituto de Estudios Urbanos y Sociales (IEUS) (Apartado A) 4) del presente informe, por tratarse de cuestiones sustancialmente iguales.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

**4.-** La alegación Cuarta, relativa a la aplicación selectiva de las limitaciones a las VUT ya ha sido tratada en la respuesta a alegaciones del Instituto de Estudios Urbanos y Sociales (IEUS). (Apartado A.2) donde concluíamos que no era procedente la extensión de la limitación del 8% a otros establecimientos de alojamiento turístico comprendidos en el art. 40 de la Ley 13/2011, y a la cual nos remitimos.

En efecto, debemos insistir en que el uso de viviendas de uso turístico, si bien se integra dentro del uso pormenorizado de Hospedaje, compartiendo una regulación común con otros tipos hospedaje incluidos en el art. 6.3.4 PGOU, como los hoteles o los establecimientos turísticos; contiene sin embargo unas características específicas diferenciadas que han llevado a las Administraciones competentes a acometer una regulación singularizada, diferente a los demás tipos de establecimientos de alojamiento turístico, particularmente en relación a la necesidad de su limitación cuantitativa dentro del marco normativo autonómico tras la modificación operada por el Decreto 31/2024. Siendo dentro de dicho marco, vinculado a razones de imperiosa necesidad, que se ha tramitado el presente procedimiento, sin que se hayan explicitado razones que pudieran justificar sin más (sin un análisis particularizado del contexto jurídico, económico, social) la extensión de estas restricciones al resto de alojamientos turísticos.

En cuanto a la exigencia del cumplimiento de los principios de igualdad y no discriminación, debemos remitirnos en primer lugar, a la extensa jurisprudencia que se ha mencionado a lo largo del presente informe, que tiene su base en el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, sentencia de 30 de enero de 2018 (Asuntos C-360/15, C-31/16), relativa a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo a la que se alude en la alegación). Además, debemos reiterar que la potestad de planeamiento es esencialmente discrecional, lo que permite al Ayuntamiento diseñar el modelo de ciudad y distribuir en ella las diversas actividades y usos conforme al interés general y los principios rectores del urbanismo recogidos en los artículos 1 y 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, entre otros, y 4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, como son principalmente los de sostenibilidad, protección del medio ambiente, la función social del suelo, la adopción de medidas para evitar la especulación, la seguridad y la salud públicas; además del mandato superior del art. 47 de la Constitución Española; todos ellos presentes en la documentación que se somete a aprobación definitiva y en los informes emitidos en el procedimiento que sirven de motivación a la Innovación del Plan General, habiéndose explicado de forma detallada cuáles son los datos o elementos que ha tenido en cuenta la Administración para tomar su decisión y que resultan incompatibles con cualquier atisbo de discriminación en el ejercicio del ius variandi.

En todo caso los argumentos esgrimidos para oponerse al presente instrumento se basan principalmente en la convicción de que son mejores otros modelos diferentes, pero carecen de fundamento jurídico y no persiguen el cumplimiento de la legalidad puesto que no existe incumplimiento alguno ya que la Innovación del PGOU ha sido tramitada de conformidad con el ordenamiento jurídico, dentro del marco de sus competencias, y en servicio de los intereses generales que representa esta Administración como consecuencia de su legitimación democrática.

**5.-** Finalmente en relación a la alegación Quinta, por la que se plantea una supuesta incongruencia en la suspensión cautelar de licencias y autorizaciones contenida en el Plano 2 del documento técnico de la Innovación, debemos remitirnos a las aclaraciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha **28 de marzo de 2025**. (Apartado 5 del Epígrafe 3 Alegaciones presentadas a la aprobación inicial del documento)

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

*En todo caso, significar que ha quedando suficientemente acreditada la justificación y proporcionalidad de la medida de suspensión cautelar en las razones de imperiosa necesidad que se vienen exponiendo y en los efectos limitados de la misma, que no se extienden a una prohibición de las autorizaciones, sino a una mera limitación cuantitativa. Significándose que el acuerdo de suspensión no impide en ningún caso que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen jurídico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación (art. 103.3 RGL)*

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

*Debiendo destacarse por otra parte que desde la sentencia del TS de 7 noviembre 1988 (RJ\1988\8637) y posteriores STS de 27 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 9301); STS de 27 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 9301) STS de 31 de enero de 2000 (RJ 2000/582) -citando sentencias de 7 de noviembre de 1988 anterior-; 27 de noviembre (RJ 1990/9301) y 13 de diciembre de 1990 (RJ 1990/9957)- la jurisprudencia viene considerando dichos acuerdos de suspensión del otorgamiento de licencias como verdaderas disposiciones administrativas generales, a las que son de aplicación las determinaciones propias de dichas normas, como es el régimen de impugnación indirecta contenido en el art. 26 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; así como en el actual art. 112.3 de la Ley 39/2015, en el ámbito del procedimiento administrativo.*

*Y es que puede afirmarse, como se hace en la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 diciembre 2009 (RJ 2010\2889) (Fundamento de Derecho Séptimo) que la suspensión del otorgamiento de licencias es una disposición administrativa, en cuanto suspende transitoriamente con carácter general las normas que otorgan el derecho a la obtención de la licencia. La suspensión deja sin efecto, aunque sea transitoriamente, la eficacia del plan o planes vigentes, y tiene por lo tanto la misma naturaleza de disposición de carácter general que tienen estos, correspondiéndole el régimen de impugnación propio de las disposiciones administrativas generales.*

*Haciéndose constar por último, que la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística, conforme el art. 78.2 LISTA y 103.2 del RGL.*

**Concluyéndose que procede desestimar la alegación analizada.**

**D) Alegaciones presentadas por Salvador y Mario Villalobos de la Torre.**

*Sostienen ambos escritos de alegaciones que el uso que nos ocupa es residencial y no terciario y que el PGOU carece de capacidad para limitar por razones de interés público la implantación del uso de estas VUT en zonas saturadas. Concluye así mismo que no son de aplicación las disposiciones del art. 6.4.2 del PGOU relativo a hospedaje.*

No podemos sino rechazar los citados argumentos en base a las razones que se han venido exponiendo a lo largo del presente informe, señalando que la calificación de las VUT como uso terciario tiene su base en su concreta naturaleza jurídica, que se diferencia sustancialmente del uso residencial porque no satisface la necesidad de vivienda permanente o estable de los ciudadanos, sino la transitoria o provisional de quien se traslada fuera de su domicilio, prestando un servicio turístico.

En efecto, el uso Residencial definido en el PGOU-2011, es el que sirve de alojamiento permanente a las personas, sin que estas características de estabilidad y permanencia pueda predicarse a las VUT, que son consideradas y definidas por el art. 1 del Decreto 28/2016 como un **servicio de alojamiento turístico** de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, y por lo tanto integradas en la definición de los usos del Artículo 6.4.2. Hospedaje, como un el **servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal** a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.

Todo lo cual es acorde con el análisis que se hace en la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2023 (recurso 8318/2021, que se remite a las 75/2021, de 26 de enero (8090/2019), 1550/2020, de 19 de noviembre (5958/2019), en línea con la del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 22 de septiembre de 2020:

- Que el uso residencial, es el que da respuesta a las necesidades de vivienda de la población y se dirige a satisfacer el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada lo cual resulta completamente ajeno al uso residencial el uso de las VUT puesto que se dirigen, no a satisfacer el derecho a la vivienda, al que es inherente el carácter estable que caracteriza al domicilio habitual, sino a satisfacer circunstanciales necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones.

- Que partiendo de la diferenciación de las calificaciones y los usos urbanísticos expresados, y de la distinta finalidad de las viviendas estables o habituales, de un lado, y de las VUT por otra, se llega a la conclusión de que este novedoso tipo de viviendas turísticas puede sustraer del parque residencial previsto por el planificador para dar satisfacción al derecho a la vivienda de los ciudadanos, un número indeterminado de viviendas para destinarlas al alojamiento turístico, uso completamente ajeno al residencial.

**Concluyéndose que procede desestimar la alegación analizada.**

#### **E) Alegaciones del Colegio de Arquitectos de Málaga.**

1.- Se plantean una serie de cuestiones que tienen por objeto la modificación del modelo elegido por esta Administración para ordenar los usos de vivienda turística en la ciudad de Málaga, y que van dirigidas principalmente a ampliar o extender las limitaciones propuestas en el instrumento, ya sea a través del establecimiento de un tope igual o superior a la media del 4,53 % (inferior al 8 %) en las zonas 2 y 3 del documento de Innovación, ya sea la fijación de otros indicadores más restrictivos a los efectos del cálculo de la zona saturada, o la aplicación de otras normas municipales (como la Ordenanza reguladora del procedimiento de ejercicio de actividades que no constituyen el ámbito de este instrumento de planeamiento)

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

Ante las propuestas plantadas debemos indicar que las medidas limitativas de derechos que se recogen en este instrumento, lo son en base a una serie de fundamentos y estudios particularizados, que determinan la proporcionalidad y necesidad ínsitas a las "imperiosas razones de interés general" definidas en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. Y en ese sentido el documento que se somete a aprobación definitiva da cumplimiento a las exigencias de los Tribunales conteniendo un análisis sobre el motivo por el que la prohibición propugnada debe considerarse como la única solución para evitar las perturbaciones que se pretenden solucionar, requiriéndose la adopción de medidas que, pudiendo ser consideradas como remedio idóneo y proporcionado a tal fin, resultaran las menos restrictivas.

Por lo que una ampliación de estas restricciones sin la aportación de un estudio detallado o Memoria que contraste técnicamente con el que ha servido de base a este procedimiento (y que por otra parte se reconoce por la alegante como documento técnicamente muy bueno), se traduciría en una actuación arbitraria, en tanto excedería la capacidad del *ius variandi*, que debe basarse en criterios objetivos y motivados.

2.- También se incluyen otras propuestas, como el establecimiento de un sistema dinámico con información actualizada, tanto del porcentaje real PPR como del remanente de licencias que es posible obtener, la regulación de un procedimiento a aplicar a las viviendas registradas en cada periodo de revisión y la aclaración relativa a que la autorización de ocupación como vivienda de uso turístico se realiza sin menoscabo del cumplimiento de otras ordenanzas municipales que afecten dicho uso.

Frente a las citadas manifestaciones, debemos concretar lo siguiente:

- Que tanto el procedimiento para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento, como la comprobación posterior, se encuentran establecidos en el Decreto 28/2016. Es la citada norma la que establece un régimen de declaración responsable, cuyo contenido mínimo se encuentra establecido en el art. 9, y que incluye entre otros requisitos, la necesidad de una manifestación relativa a la **compatibilidad con la normativa urbanística**.

Por lo tanto, la limitación del 8% de VUT por barrios que se fija en la presente Disposición Adicional implica que no serán compatibles con el planeamiento urbanístico, y no podrán inscribirse en el Registro, aquellas VUT que superen el número máximo de viviendas a autorizar en cada barrio cuantificado expresamente en la tabla Anexo 01, a la que remite la Disposición Adicional Tercera, y que procede de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares disponibles en el ámbito (barrio). Dicho número natural, ha sido obtenido mediante el redondeo más próximo a la aplicación de la proporción del 8% sobre las viviendas familiares VF disponibles en cada barrio, calculado a partir de las inscripciones de inmuebles de uso residencial V del Catastro Inmobiliario, tal y como se hace constar en el Epígrafe 7.2 NÚMERO MÁXIMO del Informe de Impacto de la Vivienda Turística)

- En cuanto a establecimiento de un sistema de información actualizada, puntualizar que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, corresponde a esta Administración Local el deber de publicar de forma periódica y actualizada la información cuyo conocimiento sea relevante para garantizar la transparencia de su actividad relacionada con el funcionamiento y control de la actuación pública. Por lo que la información relativa a la situación actual de las VUT, deberá ser

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados. De conformidad con lo expuesto, a los efectos de garantizar la **transparencia de la información relativa a la situación real de las VUT en la ciudad de Málaga**, tras procederse a la actualización periódica del plano informativo "Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento" prevista en la Disposición Adicional Tercera, la citada documentación deberá ser objeto de publicación en la página web de esta Administración.

- Por último en relación con la exigencia del cumplimiento de otras normas de aplicación, indicar que en efecto, la autorización de la vivienda de uso turístico, además de observar las prescripciones del Decreto 28/2016, de acuerdo con la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, que remiten a la normativa urbanística de aplicación; estarán sometidas también a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y demás disposiciones de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias. (art 2 Decreto 28/2016).

**3.-** Se solicita, por otra parte, la modificación del artículo 6.4.2. Hospedajes del PGOU de Málaga para incluir en su articulado, de forma expresa, a las viviendas de uso turístico.

Como hemos señalado en respuesta a otras alegaciones, el mencionado artículo define el uso de hospedaje como el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ajustándose al concepto de alojamiento de la Ley 13/2011, art. 28.1 a) "Tienen la consideración de servicios turísticos los siguientes: a) El alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos."

Por lo tanto de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.1 del Decreto 28/2016, las viviendas de uso turístico se encuentran comprendidas dentro del mencionado concepto de **servicios turísticos** de la Ley 13/2011, así como dentro del concepto Hospedaje del art. 6.4.2 del PGOU. Haciéndose constar que la enumeración contenida en el citado artículo ha sido plasmada con un sentido ejemplificativo, no una casuística cerrada, y así se constata de la utilización de la expresión "etc." seguida de puntos suspensivos -que se utiliza para indicar que el planificador ha optado por una enumeración incompleta-. Por lo que consideramos que la inclusión expresa de las VUT resulta innecesaria, además de desaconsejable toda vez que la redacción actual constituye un marco (como sucede también con el art. 28.1 a) de la Ley de Turismo o el art. 28.2 del Decreto 28/2016) dentro del cual se pueden encuadrar aquellos usos que posean las características comunes del alojamiento temporal, incluidos aquellos que pudieran surgir en el futuro de una forma novedosa.

**Concluyéndose que procede desestimar la alegación analizada.**

**F) Alegación de la Asociación de Vecinos Centro Antiguo de Málaga.**

**1.-** En relación a la disconformidad con el término "vivienda" para definir este uso turístico, señalar que el citado concepto es el adoptado por la normativa turística, Decreto 28/2016 de 2 de febrero, para denominar a este tipo de alojamiento, concebido como un servicio turístico en virtud del art. 28.1 a) de la Ley Ley 13/2011, y diferenciado netamente de los "establecimientos" de alojamiento turístico del art. 40 de la misma Ley (como los hoteles, apartamentos turísticos, etc). Siendo precisamente el rasgo característico de las VUT su procedencia del ámbito de la vivienda, motivo por el cual estuvieron en su día sometidas a la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (alquileres de vivienda por temporada) hasta su modificación por la Ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de la flexibilización y fomento del mercado de alquiler de



viviendas, que excluyó de su ámbito a las viviendas de uso turístico, quedando así sometidas a la legislación sectorial en materia de turismo. Porque, si bien este servicio tiene como base una vivienda, la misma no está destinada a un fin primordial como es el de la residencia, domicilio o la morada, sino que se trata de inmuebles que se dedican de forma permanente u ocasional, al desarrollo de una actividad económica consistente en alojamiento y sus servicios inherentes para clientes de paso, en cortas estancias o breves períodos de tiempo. Por lo que debemos defender como correcta la definición que de estos alojamientos se hace en la Disposición Adicional que nos ocupa.

Aparte de lo expuesto, en la alegación se hace un análisis de los daños y perjuicios de las VUT al tejido vecinal, social y urbano, con descripción de muchos de los problemas que han sido analizados en la Memoria en que se fundamenta la propuesta de modificación del PGOU. No obstante, las propuestas que se aportan no inciden en las determinaciones de la Disposición Adicional que nos ocupa, sino que versan sobre una acción pública urbanística por incumplimiento por omisión de la normativa del PGOU-2011, concretamente en relación a las disposiciones del el art. 6.4.2 del PGOU. Acción que en todo caso excede del objeto y del ámbito normativo del presente instrumento, por lo que deberá plantearse por su cauce procedimental oportuno. Así mismo, son ajenas a este procedimiento las alegaciones que hacen referencia a declaraciones o manifestaciones públicas de asociaciones que no forman parte de esta Administración Municipal.

**Concluyéndose que también procede desestimar la alegación analizada.**

#### **Requisitos materiales o formales**

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

Además, es doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo<sup>2</sup>, consolidada desde hace años, que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir,

---

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

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Según el artículo 98 del Reglamento General, la tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento, debiendo iniciarse el procedimiento a iniciativa propia o a solicitud de los interesados. Concreta el artículo 3.4 de la LISTA, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma.

Añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo, esto es, la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Intermunicipal y de los Planes Especiales con incidencia supralocal.

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

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

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

Así mismo, de acuerdo con los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga (BOP nº 128, de 6 julio de 2017), una vez aprobado el Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU por la Junta de Gobierno Local, el mismo ha sido remitido a la Comisión competente, habiéndose presentado en el periodo establecido al efecto, las enmiendas a que se hace referencia en los Antecedentes (Apartado 5), las cuales han sido estudiadas por los servicios técnicos y jurídico, desestimándose por el órgano competente para la **aprobación inicial.**

Por otra parte, de conformidad con el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 del Reglamento General, en el acuerdo de aprobación inicial se acordó la suspensión del de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para las áreas concretas definidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha **17 de octubre de 2024.**

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

**3.-** *Tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento ha sido sometido al trámite de información pública por plazo de 20 días; certificándose por el órgano competente que durante el citado periodo han tenido entrada las alegaciones a que se hace referencia en el apartado 8 de los Antecedentes de Hecho; además de la presentación de una instancia extemporánea que consta en el expediente.*

*Las mencionadas alegaciones han sido objeto de análisis pormenorizado por parte de los Servicios técnicos municipales, concluyéndose con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha 28 de marzo de 2025 que propone su desestimación por los motivos fundados que se han expuesto.*

*Así mismo se ha recabado el informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme lo dispuesto en el apartado 2.b) del art. 75. LISTA; el cual ha sido emitido en sentido favorable al presente instrumento.*

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

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

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

**Ahora bien**, como hemos tenido ocasión de advertir esas reglas generales se complican en nuestro ordenamiento jurídico por la concurrencia, en el ámbito interno, del ordenamiento autonómico. En efecto, la LEA, conforme a su propia configuración, constituye la legislación básica, que debe ser desarrollada por la normativa autonómica, conforme a los cánones que ha establecido ya una jurisprudencia inconcusa del Tribunal Constitucional, que no parece necesario reflejar ahora a los efectos del debate que nos ocupa.

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

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

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

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

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

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

**5.-** Igualmente, con respecto a la legislación en materia de Salud, en el ámbito Estatal, el art. 35 de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, establece que las Administraciones Públicas deberían someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud. En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública, art. 56, recoge la necesidad de sometimiento a informe de Evaluación de Impacto en la Salud de los instrumentos de ordenación urbanística general y sus modificaciones. Estableciéndose, no obstante, que no se someterán a evaluación del impacto en la salud los citados instrumentos cuando no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Pronunciamiento que tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas, cuyo desarrollo ha sido abordado en el art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

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

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

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

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

*Todo lo cual ha sido cumplimentado en la documentación técnica sometida a aprobación inicial, y que ahora se propone para aprobación definitiva. (Anexo 4 de la documentación técnica.)*

**6.-** En relación al contenido documental de la Innovación, queda acreditado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **28 de marzo de 2025** que la documentación que se somete a aprobación definitiva es sustancialmente idéntica a la aprobada inicialmente, conteniendo unas simples correcciones o mejoras del texto normativo que se explican en el epígrafe "2.4 Determinaciones". Considerándose adecuada en función de su



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

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.

Concluidas las actuaciones, y no apreciándose la existencia de deficiencia procedimental alguna, procede la aprobación definitiva del proyecto en los términos del art. 79 de la LISTA y 109.1 a) del Reglamento General de la LISTA. Haciéndose constar que la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística implicará la extinción de la suspensión acordada con el acuerdo de aprobación inicial.

**7.-** La competencia para la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU 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, siendo necesario el voto favorable de la mayoría absoluta en base al art. 123 apartados nº 1.i) y nº 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local

### 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.- Desestimar las alegaciones** presentadas en el periodo de información pública por el Instituto de Estudios urbanos y sociales (IEUS); Grupo Municipal Con Málaga; Izquierda Unida Los Verdes; Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía; Salvador Villalobos Gámez; Mario Villalobos de la Torre; Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga; Asociación de Vecinos del Centro Antiguo de Málaga. Todo ello en virtud de las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 28 de marzo de 2025 y en el presente informe jurídico.

**SEGUNDO.- Aprobar definitivamente** la "MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas", promovido de oficio, conforme el documento técnico fechado marzo 2025, que añade a la normativa urbanística del vigente PGOU-2011 una nueva Disposición Adicional del siguiente tenor literal:

#### Disposición Adicional Tercera. Limitación de VUT en zonas saturadas

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

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

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

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

- a) Zona 1 / Zona de decrecimiento: se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 8% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR superior al 8%.  
En los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.
- b) Zona 2 / Zona de crecimiento acotado: zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA igual o superior al 4,53% (media municipal) y no superior al 8% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada  $4,53\% \leq \text{PTRR} \leq 8\%$ .  
En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 8%.
- c) Zona 3 / Zona de Control: zona obtenida por la agregación de barrios con una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA inferior al 4,53% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada  $\text{PTRR} < 4,53\%$ .  
Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT.
- d) El resto de barrios municipales hasta los 417 determinados por el CEMI no se consideran barrios residenciales y por lo tanto quedan excluidos de la posibilidad de delimitación de la implantación del uso turístico mediante la tipología de VUT.

La delimitación de barrios a efectos de la presente Disposición se refleja en el plano "Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento", cuyo carácter es informativo de los datos existentes, y cuya actualización se producirá como mínimo anualmente, pudiéndose revisar con anterioridad en caso de detectarse cambios significativos sobre los barrios de la ciudad.

### 3. Definiciones

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

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

- b) VUT 24: Viviendas de uso turístico que están operando a través de los canales de oferta turística COT según el último corte publicado por el INE de febrero de 2024.
  - c) PTR 24: Presión turística a partir de las viviendas que se están comercializando, según el último corte referido arriba, sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado).
  - d) VUTR 24: Viviendas de uso turístico inscritas (registradas) en el RTA en explotación de fecha mayo de 2024.
  - e) PTRR 24: Presión turística residencial registrada o Tasa de inscripción de VUT en el RTA, obtenida como proporción de las viviendas registradas sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado)
  - f) VUT MAX: Viviendas de uso turístico máximas permitidas en cada barrio, obtenidas como el resultado de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares VF disponibles en cada barrio.
  - g) ▲ VUT: Diferencia entre VUT MAX y VUTR 24. Mayor que 0 cuando no se ha alcanzado el número máximo permitido y menor que 0 en caso de que ya se haya superado.
  - h) VUT REG: Viviendas de uso turístico registradas en el Registro de Turismo de Andalucía.
  - i) VUT AUT: Número de viviendas de uso turístico autorizables en cada barrio obtenida como Diferencia entre VUT MAX y las VUTR 24 que no han alcanzado aún el número máximo permitido. El número de viviendas aún autorizables por barrio sólo puede ser positivo. Los barrios que han superado el número máximo quedarán identificados con 0 viviendas autorizables.
4. El número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio será revisado por el Ayuntamiento de Málaga al año de la entrada en vigor de esta Modificación y, posteriormente, con una periodicidad máxima de cuatro años."

Todo ello, en base a lo dispuesto en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **28 de marzo de 2025** y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

**TERCERO.- 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.

**CUARTO.- 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.

**QUINTO.-** 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 05/25 de 19 de mayo 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.

**SEXO.-** Significar que la actualización periódica del plano informativo “Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento”, recogida en la Disposición Adicional Tercera deberá ser publicada en la página web de esta Administración a los efectos de garantizar la transparencia de la información relativa a la situación real de las VUT en la ciudad de Málaga, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno,

**SÉPTIMO.-** Dar traslado del presente acuerdo:

- A los alegantes: Instituto de Estudios urbanos y sociales (IEUS); Grupo Municipal Con Málaga; Izquierda Unida Los Verdes; Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía; Salvador Villalobos Gámez; Mario Villalobos de la Torre;. Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga; Asociación de Vecinos del Centro Antiguo de Málaga.
- Al Grupo Municipal PSOE.
- A la Asociación de residentes de las Torres de Martiricos
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A los Colegios Profesionales con competencia en materia urbanística.
- A la Consejería competente en materia de Turismo.”

### 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 (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y la **abstención (1)** del Grupo Municipal Vox.

### PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO.- Desestimar las alegaciones** presentadas en el periodo de información pública por el Instituto de Estudios urbanos y sociales (IEUS); Grupo Municipal Con Málaga; Izquierda Unida Los Verdes; Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía; Salvador Villalobos Gámez; Mario Villalobos de la Torre;. Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga; Asociación de Vecinos del Centro Antiguo de Málaga. Todo ello en virtud de las motivaciones contenidas en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 28 de marzo de 2025 y en el presente informe jurídico.

**SEGUNDO.- Aprobar definitivamente** la “MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU. DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª para limitar Viviendas de Uso Turístico (VUT) en zonas saturadas”, promovido de oficio, conforme el documento técnico fechado marzo 2025, que añade a la

normativa urbanística del vigente PGOU-2011 una nueva Disposición Adicional del siguiente tenor literal:

Disposición Adicional Tercera. Limitación de VUT en zonas saturadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

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

La delimitación de barrios a efectos de la presente Disposición se refleja en el plano "Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento", cuyo carácter es informativo de los datos existentes, y cuya actualización se producirá como mínimo anualmente, pudiéndose revisar con anterioridad en caso de detectarse cambios significativos sobre los barrios de la ciudad.

3. Definiciones

- a) VF: Viviendas familiares disponibles obtenidas a partir de los inmuebles de clase V, tipo residencial, en el Catastro Inmobiliario.
- b) VUT 24: Viviendas de uso turístico que están operando a través de los canales de oferta turística COT según el último corte publicado por el INE de febrero de 2024.
- c) PTR 24: Presión turística a partir de las viviendas que se están comercializando, según el último corte referido arriba, sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado).
- d) VUTR 24: Viviendas de uso turístico inscritas (registradas) en el RTA en explotación de fecha mayo de 2024.
- e) PTRR 24: Presión turística residencial registrada o Tasa de inscripción de VUT en el RTA, obtenida como proporción de las viviendas registradas sobre las viviendas familiares VF disponibles en el barrio (ámbito considerado)
- f) VUT MAX: Viviendas de uso turístico máximas permitidas en cada barrio, obtenidas como el resultado de aplicar el porcentaje del 8% sobre el número de viviendas familiares VF disponibles en cada barrio.
- g) ▲ VUT: Diferencia entre VUT MAX y VUTR 24. Mayor que 0 cuando no se ha alcanzado el número máximo permitido y menor que 0 en caso de que ya se haya superado.
- h) VUT REG: Viviendas de uso turístico registradas en el Registro de Turismo de Andalucía.
- i) VUT AUT: Número de viviendas de uso turístico autorizables en cada barrio obtenida como Diferencia entre VUT MAX y las VUTR 24 que no han alcanzado aún el número máximo permitido. El número de viviendas aún autorizables por barrio sólo puede ser positivo. Los barrios que han superado el número máximo quedarán identificados con 0 viviendas autorizables.

4. El número máximo de viviendas VUT MAX a autorizar en cada barrio será revisado por el Ayuntamiento de Málaga al año de la entrada en vigor de esta Modificación y, posteriormente, con una periodicidad máxima de cuatro años."

Todo ello, en base a lo dispuesto en los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **28 de marzo de 2025** y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

**TERCERO.- 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 05/25 de 19 de mayo 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.

**CUARTO.- 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.

**QUINTO.-** 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.

**SEXTO.-** Significar que la actualización periódica del plano informativo “Clasificación de zonas por el tipo de crecimiento”, recogida en la Disposición Adicional Tercera deberá ser publicada en la página web de esta Administración a los efectos de garantizar la transparencia de la información relativa a la situación real de las VUT en la ciudad de Málaga, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno,

**SÉPTIMO.-** Dar traslado del presente acuerdo:

- A los alegantes: Instituto de Estudios urbanos y sociales (IEUS); Grupo Municipal Con Málaga; Izquierda Unida Los Verdes; Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía; Salvador Villalobos Gámez; Mario Villalobos de la Torre;. Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga; Asociación de Vecinos del Centro Antiguo de Málaga.
- Al Grupo Municipal PSOE.
- A la Asociación de residentes de las Torres de Martiricos
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A los Colegios Profesionales con competencia en materia urbanística.
- A la Consejería competente en materia de Turismo.””

**PUNTO Nº 4 PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DEL ÁREA DE SEGURIDAD PARA LA APROBACIÓN DEL “PLAN TERRITORIAL DE EMERGENCIA DE PROTECCIÓN CIVIL LOCAL DE MÁLAGA 2025”.**

El debate de este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c496803ab30196cd9658d500cf?startAt=1978.0&endsAt=2659.0>

**Sobre el 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 m<sup>2</sup>, 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.

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 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.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

**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

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

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

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.”

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 arquitectónica con el entorno urbano y los estudios de tráfico necesarios a través del documento o instrumento de planeamiento adecuado.**

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

**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.*

*-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*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

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.



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 (TRLURU) 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 05/25 de 19 de mayo 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 05/25 de 19 de mayo 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 05/25 de 19 de mayo 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 05/25 de 19 de mayo 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 DE APROBACIÓN INICIAL LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PGOU Nº22. ARTÍCULO 12.14.2 "CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN". CAPÍTULO DECIMOCUARTO. ZONA DE EQUIPAMIENTO. TÍTULO XII "ZONAS DE ORDENANZA DE SUELO URBANO".-**

El debate de este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del Acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c496803ab30196cd9658d500cf?startAt=2659.0&endsAt=2933.0>

**Sobre el 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 abril de 2025, que se transcribe a continuación:

*"P AI ME PGOU art.12.14.2 PGOU - Equipamientos - PL30-23*

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística

**Servicio:** Jurídico Administrativo de Planeamiento

**Negociado:** Tramitación Urbanística

**Expediente:** Modificación PGOU- PL30-2023

**Interesado:** De oficio

**Situación:** art.12.14.2 PGOU

**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 9 de abril 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 la siguiente propuesta de aprobación inicial de la Modificación de la ordenanza del PGOU Nº22. artículo 12.14.2. "Condiciones de ordenación y edificación". Capítulo Décimo cuarto. Zona de Equipamiento. Título XII "Zonas de Ordenanza de Suelo Urbano"***

**Objeto**

*La presente Modificación de Elementos del PGOU-2011 se circunscribe al ámbito normativo del Plan General, concretamente la redacción del art. 12.14.2 del PGOU vigente, relativo a las Condiciones de ordenación y edificación de la Zona de Equipamiento, y tiene por objeto su adaptación a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

En efecto, el citado artículo del PGOU establece los parámetros de aplicación a este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano estableciendo la posibilidad de que por razones de interés público se puedan variar alguno de los parámetros establecidos, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Planteándose en la presente Modificación una diferenciación en el procedimiento mediante el que, justificadamente y por interés público, podría incrementarse la edificabilidad de los equipamientos privados -que si bien prestan un innegable servicio a la comunidad y complementan la oferta dotacional pública, su superficie construida debe contabilizar como aprovechamiento lucrativo a diferencia de los equipamientos públicos-. Todo ello de conformidad con el régimen de las actuaciones de transformación urbanísticas en suelo urbano y el esquema de los instrumentos de ordenación urbanística establecidos en la LISTA. (arts. 27, 28 y art. 69 LISTA)

### Antecedentes

**1.-** Con fecha **4 de julio de 2023** se emite informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en el que se analiza la conveniencia de adaptar el contenido del art. 12.14.2 PGOU-2011 a las determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, proponiendo la aprobación de la Modificación del PGOU-2011 nº 22 conforme documentación técnica elaborada de oficio, fechada junio 2024.

**2.-** Tras la emisión del informe favorable de la Secretaría General del Pleno, de fecha **23 de octubre de 2024**, se acuerda por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el **8 de noviembre de 2024**, la aprobación del presente Proyecto de Modificación de la Normativa del PGOU en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 4 de julio de 2024, y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

Así mismo, se dispuso la remisión del expediente a la Secretaría General del Pleno a fin de su traslado a la Comisión del Pleno de Urbanismo Movilidad y Seguridad, con apertura de un plazo de cinco días para la presentación de enmiendas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga.

**3.-** Con fecha **19 de noviembre de 2024** se emite certificación de la Secretaría de la Comisión del Pleno en el que se acredita que durante el plazo de cinco días hábiles abierto (desde el 12 al 18 de noviembre, ambos inclusive) en relación con el presente procedimiento, de conformidad con el art. 134.1 del Reglamento Orgánico del Pleno, se han presentado enmiendas a por el Grupo Municipal Con Málaga.

**4.-** Con fecha **12 de marzo de 2025** tiene entrada informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía, en el trámite de consultas previas a que se refiere el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Haciéndose constar que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud.

**5.-** Con fecha **8 de abril de 2025** se emite informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística en el que se estudia la enmienda presentada, justificándose la procedencia de su desestimación, con propuesta de aprobación inicial del presente instrumento.

### **Fundamentos Jurídicos**

- **Requisitos sustanciales o de fondo:**

**1.-** En relación a la norma urbanística de aplicación, la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (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 (RG LISTA), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley.

También resultan de aplicación las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo 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).

**2.-** Concretado el marco jurídico que debemos de tener en cuenta, se plantea una Modificación de Elementos del art. 12.14.2 del vigente PGOU, que conforme el art. 86.1 de la LISTA y art. 119 a) del Reglamento General deberá fundamentarse en la mejora para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, principios a los que se ajusta la presente innovación que persigue **adaptación a la regulación contenida en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**, respondiendo al interés general al que la potestad planificadora debe servir en el ejercicio del "ius variandi".

En efecto, a través de la presente Modificación, la posibilidad contemplada en el art. 12.14.2 del PGOU, de incrementar, por motivos de interés público, la edificabilidad de un equipamiento cuando exista un aprovechamiento lucrativo en suelo urbano, se adapta a las determinaciones de la LISTA, que define las citadas actuaciones como Actuaciones de Transformación Urbanística de mejora urbana (art. 27 LISTA con desarrollo del art. 47 del Reglamento General). Ello por aplicación del principio de jerarquía normativa que determina que las normas de rango inferior (PGOU) no pueden oponerse a las de rango superior, como es la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

#### Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, **tienen por objeto el aumento de edificabilidad**, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas,

generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización (...)

Lo que implica, de acuerdo con el esquema de los instrumentos de ordenación urbanística establecido en la LISTA, que **la competencia para aprobación de las citadas actuaciones excede el ámbito propio del Estudio de Detalle, en tanto éste se concibe como un instrumento complementario sin capacidad para incrementar el aprovechamiento urbanístico** (art. 71 LISTA y 94 Reglamento); correspondiendo esta competencia a la figura del Estudio de Ordenación definido en el art. 69 LISTA y art.92 del Reglamento:

#### Artículo 69. Los Estudios de Ordenación

1.Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.

Todo lo cual viene a justificar la necesidad de innovación del art. 12.14.2 del PGOU a los efectos de distinguir los supuestos de modificación (por interés público) de los parámetros de los equipamientos públicos que puede realizarse a través de un Estudio de Detalle, de la de los equipamientos privados, susceptibles de incremento urbanístico, en cuyo caso es exigible la tramitación de un instrumento de desarrollo adecuado a su objeto como es el Estudio de Ordenación.

**3.-** La oportunidad y justificación de la innovación propuesta, así como su adecuación a la normativa urbanística, han sido analizadas en el informe técnico emitido por el Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **4 de julio de 2024** que ha dado lugar a la aprobación del Proyecto de Modificación del PGOU que nos ocupa, así como en el informe técnico del mismo Servicio de **8 de abril de 2025** que propone la aprobación inicial del expediente en los términos que siguen:

#### **"INFORME**

##### 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación de la Normativa del PGOU se realiza sobre el art. 12.14.2 del PGOU vigente en relación a los parámetros urbanísticos de aplicación en la Zona de Equipamiento.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado de equipamiento comunitario, ya sea público o privado, existentes en suelo urbano, provenientes o no de cesiones de unidades de ejecución y/o Instrumentos de Ordenación Urbanística.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas acorde a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

Es por ello que los parámetros urbanísticos de referencia se remiten a las ordenanzas de la zona en que se encuentren, introduciendo algún factor de flexibilidad en cuanto al techo edificable atendiendo fundamentalmente a que se trata de edificaciones dotacionales que prestan un



*servicio a la comunidad, y que por interés público puede ser necesario o recomendable que dispongan de mayor superficie construida, siempre y cuando la integración del edificio en el entorno sea proporcionada y armónica.*

*El objeto de la Modificación de PGOU es diferenciar el procedimiento mediante el que, justificadamente y por interés público, podría incrementarse la edificabilidad de los equipamientos privados, que si bien prestan un innegable servicio a la comunidad y complementan la oferta dotacional pública, su superficie construida debe contabilizar como aprovechamiento lucrativo a diferencia de los equipamientos públicos.*

## 2.- DETERMINACIONES PGOU 2011

*En el PGOU 2011, se recoge la posibilidad de modificación de los parámetros urbanísticos por razones de interés público mediante Estudio de Detalle ya prevista en el PGOU 97, si bien exclusivamente para las parcelas calificadas como equipamiento, aclarándose expresamente en el párrafo primero del apartado 2 del art. 12.14.2 la referencia a equipamiento comunitario, ya sea público como privado.*

### **Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación.**

1. *A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:*

*Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*

*El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.*

2. *Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante, prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:*

*Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*

*Para edificios con uso exclusivo de aparcamientos bajo rasante del terreno natural y modificado se permitirá una ocupación del 100% de la parcela.*

*Las vallas de parcela de equipamientos educativos y deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.*

*Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.*



Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.

### 3.- DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

El procedimiento de tramitación de Estudio de Detalle para la modificación de la edificabilidad nos enfrenta en principio a una aparente contradicción, dado que tanto en la Legislación Urbanística anterior. Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía en su art. 15, como en la actualmente vigente, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía art.71 se declara expresamente que dicho instrumento no puede modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

No obstante, se estima que no se vulnera dicho precepto del art 71 de la LISTA, ni anteriormente art. 15 de la LOUA, dado que no es el Estudio de Detalle el instrumento urbanístico que faculta dicho incremento de edificabilidad sino el propio Planeamiento General, ya desde 1983 como ya se ha analizado en el apartado anterior en sus respectivos artículos:

Art. 162	PGOU 1983
Art 13.13.2	PGOU 1997
Art.12.14.2	PGOU 2011

El Estudio de Detalle se limitaría a concretar la justificación del interés público que debe tenerse en consideración en cada caso concreto y a definir la ordenación de volúmenes del futuro edificio dotacional, en desarrollo del PGOU.

No obstante, la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA, introduce nuevos conceptos que inciden directamente en la regulación contenida en el vigente 12.14.2 del vigente PGOU 2011:

-Por un lado, la diferenciación entre actuaciones urbanísticas y actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, pudiendo ser estas últimas de mejora urbana o de reforma interior.

-Por otro lado, el tipo de instrumento de ordenación que se exige según el tipo de actuación urbanística de que se trate. De esta forma, las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana se ordenarán mediante un estudio de ordenación, y las de reforma interior mediante un plan de reforma interior.

De esta forma, si en atención a la posibilidad contemplada en el citado artículo 12.14.2 del PGOU, se propusiera incrementar la edificabilidad de un equipamiento existente, cuando existe un aprovechamiento lucrativo en suelo urbano, por motivos de interés público, conforme a la LISTA, nos encontraríamos ante una Actuación de Transformación Urbanística de mejora urbana a desarrollar mediante el correspondiente Estudio de Ordenación. En consecuencia, el Estudio de Detalle no es el instrumento de ordenación idóneo para completar las previsiones del PGOU cuando se pretenda aumentar la edificabilidad de un equipamiento por motivos de interés general.

En el Título II, Capítulo II, Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, en su art. 27 se definen las Actuaciones de Mejora Urbana en los siguientes términos:

### **Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.**

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

Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.

El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

Por último, es preciso indicar que las Actuaciones de Mejora Urbana comportan unos determinados deberes vinculados a la promoción de dichas actuaciones que deberán ser cumplimentados por la propiedad y que se concretan en el artículo 28 de la LISTA.

### **Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.**

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes: quedan especificados en el art. 28 de la LISTA:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

A la vista de lo indicado anteriormente, y teniendo en cuenta que el aumento de edificabilidad en el caso de un equipamiento privado, con independencia del interés público de la actuación, que en cualquier caso debe prevalecer por encima de cualquier otra consideración, tiene como consecuencia un evidente incremento de aprovechamiento lucrativo y en consecuencia comporta los deberes y obligaciones especificados en el art. 28 de la LISTA anteriormente transcrito, se estima necesario la modificación del artículo 12.14.2 del PGOU en los siguientes términos:

**Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación.**

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado (actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico), tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

Educativo y deportivo:  $0,50 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$   
Resto de usos:  $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

2. Las parcelas calificadas por el PGOU como equipamiento público, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante, prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo:  $0,50 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$   
Resto de usos:  $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

3. En parcelas calificadas por el PGOU como equipamiento privado, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante, prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo:  $0,50 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$   
Resto de usos:  $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
**Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025**

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, salvo en el supuesto de que estas variaciones pudieran tener como consecuencia un incremento de aprovechamiento urbanístico en cuyo caso, nos encontraríamos ante un tipo de actuación de mejora urbana, que deberá quedar delimitada y ordenada conforme al correspondiente Estudio de Ordenación, de conformidad con lo especificado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el Reglamento General que la desarrolla y en el régimen transitorio previsto en ambas normas.

4. Las vallas de parcela de equipamientos educativos y deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.

5. Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.

#### 4.- JUSTIFICACIÓN TRAMITE AMBIENTAL

La modificación de la ordenanza objeto del presente expediente se refiere a la necesidad de la tramitación de una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, y la redacción de un Estudio de Ordenación, cuando se justifique por interés público, la conveniencia de un incremento de aprovechamiento en parcelas calificadas como equipamiento privado.

Dado que la Modificación de PGOU que se pretende es una modificación de las ordenanzas de edificación del PGOU relativa a las parcelas calificadas de equipamiento, de conformidad con la redacción dada al artículo 40 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la Disposición Final Única del Reglamento General de la LISTA, no requiere del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.

#### 5.- JUSTIFICACIÓN EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

Tal y como ya se ha recogido en los antecedentes, con fecha 12/03/25 se recibe nuevo informe de Delegación Territorial en Málaga Consejería de Salud y Consumo en el que se indica que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes especificados en dicho informe.

#### 6.- CONTESTACIÓN A ENMIENDA PRESENTADA GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA

En relación al contenido de la enmienda presentada y respecto a la siguiente afirmación:

El objetivo de la modificación que se nos propone es facilitar una mayor flexibilidad y edificabilidad, en cuanto al techo edificable, a los propietarios de parcelas calificadas en el PGOU como equipamientos privados, posibilitándoles una mayor superficie construida incrementando los aprovechamientos urbanísticos, sustituyendo el procedimiento de tramitación de Estudio de Detalle por la redacción de una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana y la redacción de un Estudio de Ordenación.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

Debe indicarse que la posibilidad de incrementar la edificabilidad de las parcelas calificadas por el PGOU como equipamientos privados se contempla ya en el PGOU vigente, si bien a través del instrumento de ordenación urbanística del Estudio de Detalle, y en consecuencia sin los deberes asociados de cesión de dotaciones y de aprovechamiento urbanístico, que sí se establecen para las Actuaciones de Mejora Urbana a desarrollar mediante los Estudios de Ordenación, en el art. **Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora** de la LISTA, anteriormente transcrito.

La modificación propuesta pretende por lo tanto incrementar los deberes y obligaciones de los promotores de actuaciones en parcelas calificadas como equipamiento privado, no “dar mayor flexibilidad y edificabilidad” como se afirma en la enmienda presentada, sino precisamente todo lo contrario. Se pretende compensar el posible incremento de aprovechamiento urbanístico que, al tratarse de un uso dotacional privado y por lo tanto lucrativo, debe revertir en beneficio de la comunidad.

**PROPUESTA**

A la vista del presente informe, se estima que procedería la aprobación inicial de la MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PGOU N°22. ARTÍCULO 12.14.2. “Condiciones de ordenación y edificación”. CAPÍTULO DECIMOCUARTO. ZONA DE EQUIPAMIENTO. TÍTULO XII “ZONAS DE ORDENANZA DE SUELO URBANO” Conforme al documento de fecha junio 2024.”

**4.-** En relación a las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Con Málaga, debemos remitirnos a os argumentos contenidos en el informe técnico anterior (Apartado 6) que sirven de motivación a la presente propuesta de resolución en los términos del art. 88.6 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

Señalando a mayor abundamiento, que la innovación consiste en una adaptación al régimen de las actuaciones de transformación urbanística de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, e implica unas mayores exigencias, sustanciales y de forma, en relación a la posibilidad contemplada en el art. 12.14.2 del PGOU, de incrementar, por motivos de interés público, la edificabilidad de un equipamiento cuando exista un aprovechamiento lucrativo en suelo urbano, ello en virtud de tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana del art. 27 LISTA y art. 47 RG LISTA (no de una actuación urbanística), vinculada por lo tanto a los deberes recogidos en el art. 28 LISTA y cuyas determinaciones deben llevarse a cabo a través del instrumento de ordenación urbanística detallada del art. 60.3 b) 4º y 69 LISTA, con el desarrollo del art. 92 del Reglamento General. No siendo el Estudio de Detalle, como instrumento complementario de nivel inferior (art. 60.3 c) 1º Y 71 LISTA y art. 94 RG LISTA) el competente para ello, toda vez que su objeto se limita a completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

**Procediendo en consecuencia la desestimación de la Enmienda presentada.**

- **Requisitos materiales o formales:**



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

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

Además, es doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo<sup>3</sup>, consolidada desde hace años, que los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario de modo que merecen -como institución jurídica- la calificación de acto fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario.

Según el artículo 98 del Reglamento General, la tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento; la iniciación del procedimiento corresponde a la Administración urbanística, a iniciativa propia o a solicitud de los interesados. Concreta el artículo 3.4 de la LISTA, que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma.

Añade el artículo 75.1 de la citada Ley, que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo las asignadas en el apartado 2 del indicado artículo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo, esto es, la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Intermunicipal y de los Planes Especiales con incidencia supralocal.

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

**2.-** El procedimiento de aprobación del presente expediente deberá ajustarse a las disposiciones establecidas en la LISTA y en el Reglamento General para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística. En este sentido debemos traer a colación lo indicado en el artículo 118 del Reglamento General, que desarrolla el artículo 86 de la LISTA, en el que se señala,

---

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



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

que las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades según su alcance.

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

De acuerdo con los artículos 133 y 134 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Málaga (BOP nº 128, de 6 julio de 2017), una vez aprobado el Proyecto de Modificación Puntual de Elementos del PGOU por la Junta de Gobierno Local, el mismo ha sido **remitado** a la **Comisión competente**, habiéndose presentado en el plazo establecido al efecto, las enmiendas a que se hace referencia en los Antecedentes (Apartado 3), que han sido estudiadas por los servicios técnicos y jurídico, proponiéndose su desestimación.

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

**3.-** A la vista de las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía, debe hacerse constar que el presente instrumento tiene por objeto una modificación normativa del PGOU que no afecta a la ordenación urbanística de un ámbito territorial, no siendo susceptible de tener efectos significativos sobre el medio ambiente, toda vez que se trata de una adaptación del art. 12.14.2 PGOU por aplicación del principio de jerarquía normativa.

Por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 40.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía, en función del objeto y del alcance de la presente modificación del PGOU, no procede su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental ya que sus determinaciones no se encuentran comprendidas en el ámbito de aplicación del art. 1 y art. 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental -a cuyo marco se remite nuestro art. 40.1- toda vez que **no tiene por objeto establecer las condiciones para una futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental**, sino que se limita a una adecuación normativa y conceptual del PGOU a la norma de superior jerarquía.

En este sentido se expresa la reciente Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) núm. 338/2022 de 16 marzo. RJ 2022\1785; en su **Fundamento de Derecho Tercero: La evaluación ambiental de los instrumentos del planeamiento** (...) "Es decir, conforme a la LEA la opción que confiere la norma comunitaria de poder excluir determinados planes o programas que, en principio, deben estar sujetos a la evaluación ambiental, se reconduce a la modalidad de la EAE simplificada, no a la exclusión total de la evaluación ambiental; de donde cabría concluir que, en nuestro Derecho interno, todos los instrumentos de ordenación territorial están sometidos a la EAE, bien sea ordinaria o simplificada. Y no otra cosa se dispone en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuando declara que " *L[os instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso].* Es decir, en relación con los planes urbanísticos la exigencia de los " *proyectos* " que habiliten estén o no sometidos a evaluación de impacto ambiental, que el precepto contempla " *en su caso* ", ofrece peculiaridades en orden a la exigencia de la EAE ordinaria.

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

**Ahora bien**, como hemos tenido ocasión de advertir esas reglas generales se complican en nuestro ordenamiento jurídico por la concurrencia, en el ámbito interno, del ordenamiento autonómico. En efecto, la LEA, conforme a su propia configuración, constituye la legislación básica, que debe ser desarrollada por la normativa autonómica, conforme a los cánones que ha establecido ya una jurisprudencia inconcusa del Tribunal Constitucional, que no parece necesario reflejar ahora a los efectos del debate que nos ocupa.

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

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

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

**4.-** Con respecto a la legislación en materia de Salud, en el ámbito Estatal, el art. 35 de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, establece que las Administraciones



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

*Publicas deberían someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud. En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública, art. 56, recoge la necesidad de sometimiento a informe de Evaluación de Impacto en la Salud de los instrumentos de ordenación urbanística general y sus modificaciones. Estableciéndose, no obstante, que no se someterán a evaluación del impacto en la salud los citados instrumentos cuando no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Pronunciamiento que, según se indica en el apartado 4 de los Antecedentes de Hecho, ha tenido lugar en el proceso de cribado del art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Haciéndose constar que el presente instrumento no debe ser sometido a evaluación de impacto en salud (EIS).*

**5.-** La competencia para la aprobación inicial de la Modificación del PGOU 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, siendo necesario el voto favorable de la mayoría absoluta en base al art. 123 apartados nº 1.i) y nº 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local

### **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:**

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

### **ACUERDOS:**

**PRIMERO.-** De conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 8 de abril de 2025 y con el presente informe jurídico-propuesta, desestimar las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Con Málaga.

**SEGUNDO.- Aprobar Inicialmente** la "Modificación de la Ordenanza del PGOU N°22. Artículo 12.14.2. "Condiciones de Ordenación y Edificación". Capítulo Decimocuarto. Zona de Equipamiento. Título XII "Zonas de Ordenanza de Suelo Urbano" promovido de oficio, según documentación técnica fechada junio 2024, quedando redactado del siguiente tenor:

#### **"Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación.**

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado (actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico), tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Resto de usos: 1<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

2. Las parcelas calificadas por el PGOU como equipamiento público, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante, prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

3. En parcelas calificadas por el PGOU como equipamiento privado, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante, prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, salvo en el supuesto de que estas variaciones pudieran tener como consecuencia un incremento de aprovechamiento urbanístico en cuyo caso, nos encontraríamos ante un tipo de actuación de mejora urbana, que deberá quedar delimitada y ordenada conforme al correspondiente Estudio de Ordenación, de conformidad con lo especificado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el Reglamento General que la desarrolla y en el régimen transitorio previsto en ambas normas.

4. Las vallas de parcela de equipamientos educativos y deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.

5. Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.”

Todo ello, en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **8 de abril de 2025** y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

**TERCERO.-** Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, y en el Tablón de Anuncios de la

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

Gerencia, así como publicación en página web de este organismo, todo ello de conformidad con los artículos 78.1 la LISTA y art. 102 Reglamento, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

**CUARTO.-** Simultáneamente al trámite de información pública y de conformidad con el artículo 78.4 de la LISTA y arts. 105 b) y 107 del Reglamento General, **informe preceptivo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía**, conforme el apartado 2.b) del art. 75 LISTA. El citado informe tendrá carácter vinculante y deberá ser evacuado en el plazo de tres meses desde la aportación del expediente completo, trascurrido el cual se entenderá emitido en sentido favorable.

**QUINTO.- Dar cuenta** del presente acuerdo:

- Al Grupo Municipal Con Málaga.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A los Colegios Profesionales con competencia en materia urbanística.”

A continuación, se inserta la enmienda a la totalidad presentada por el Grupo Municipal Con Málaga sometida a votación en el acuerdo Primero:

**“Enmienda a la totalidad con propuesta de devolución a la aprobación del Proyecto de modificación de la Ordenanza del PGOU nº 22. Artículo 12.14.2. “Condiciones de Ordenación y Edificación”. Capítulo decimocuarto. Zona de Equipamiento. Título XII “Zonas de Ordenanza de Suelo Urbano” (expediente nº PL 30/2023)**

El objetivo de la modificación que se nos propone es facilitar una mayor flexibilidad y edificabilidad, en cuanto al techo edificable, a los propietarios de parcelas calificadas en el PGOU como equipamientos privados, permitiéndoles una mayor superficie construida incrementando los aprovechamientos urbanísticos, sustituyendo el procedimiento de tramitación de Estudio de Detalle por la redacción de una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana y la redacción de un Estudio de Ordenación.

En definitiva, se quiere permitir que en parcelas calificadas por el PGOU como equipamiento privado, por razones de interés público, el parámetro de edificabilidad pueda incrementarse mediante la delimitación de una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, y la redacción de un Estudio de Ordenación en los términos especificados en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Nuestro grupo considera que esta modificación es improcedente e innecesaria, la redacción es ambigua y existe margen de mejora para evitar que se pueda producir un abuso de esta figura. Ya existen otras vía para aumentar la edificabilidad en equipamientos privados, por razones de interés público, con mayores garantías y mayores instrumentos de control, como la propia modificación del PGOU, para que en estos casos específicos, asegurar que la integración del edificio en el entorno sea proporcionada y armónica, como se dice en el informe pero no se garantiza en el articulado que se propone.

La propuesta de texto planteado en el apartado TERCERO del Artículo 12.14.2. Condiciones de Ordenación y Edificación, puede llegar a desvirtuar si no se establecen garantías rigurosas el sentido que ha de tener y dificultar el cumplimiento de los objetivos urbanísticos con una mala utilización de este instrumento. Por tanto, nos remitimos a lo señalado para fundamentar la Enmienda a la Totalidad con propuesta de Devolución.”



## VOTACIÓN

La Comisión del Pleno procedió en primer lugar, a la **votación** de la desestimación de la enmienda a la totalidad presentada por el Grupo Municipal Con Málaga (acuerdo primero) y, posteriormente, a la votación del resto de acuerdos de la propuesta transcrita, obteniéndose los siguientes resultados:

- Acuerdo Primero.- Dictaminado **favorablemente** con los votos **a favor (6)** del Grupo Municipal Popular, el voto **en contra (1)** del Grupo Municipal Con Málaga y las **abstenciones (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Vox (1), considerándose, por tanto, **desestimada la enmienda a la totalidad** presentada por el Grupo Municipal Con Málaga.
- Acuerdos Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto.- Dictaminados **favorablemente** con los votos **a favor (6)** del Grupo Municipal Popular, el voto **en contra (1)** del Grupo Municipal Con Málaga y las **abstenciones (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Vox (1).

## PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO.-** De conformidad con el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión de 8 de abril de 2025 y con el presente informe jurídico-propuesta, desestimar las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Con Málaga.

**SEGUNDO.- Aprobar Inicialmente** la "Modificación de la Ordenanza del PGOU N°22. Artículo 12.14.2. "Condiciones de Ordenación y Edificación". Capítulo Decimocuarto. Zona de Equipamiento. Título XII "Zonas de Ordenanza de Suelo Urbano" promovido de oficio, según documentación técnica fechada junio 2024, quedando redactado del siguiente tenor:

### "Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación.

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado (actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico), tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Resto de usos: 1<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

2. Las parcelas calificadas por el PGOU como equipamiento público, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante, prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo:  $0,50 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$   
Resto de usos:  $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

3. En parcelas calificadas por el PGOU como equipamiento privado, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante, prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo:  $0,50 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$   
Resto de usos:  $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, salvo en el supuesto de que estas variaciones pudieran tener como consecuencia un incremento de aprovechamiento urbanístico en cuyo caso, nos encontraríamos ante un tipo de actuación de mejora urbana, que deberá quedar delimitada y ordenada conforme al correspondiente Estudio de Ordenación, de conformidad con lo especificado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el Reglamento General que la desarrolla y en el régimen transitorio previsto en ambas normas.

4. Las vallas de parcela de equipamientos educativos y deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.

5. Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal."

Todo ello, en base a lo dispuesto en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **8 de abril de 2025** y de conformidad con arts. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y arts. 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con artículo 127 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

**TERCERO.-** Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, y en el Tablón de Anuncios de la Gerencia, así como publicación en página web de este organismo, todo ello de conformidad con



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

los artículos 78.1 la LISTA y art. 102 Reglamento, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12.

**CUARTO.-** Simultáneamente al trámite de información pública y de conformidad con el artículo 78.4 de la LISTA y arts. 105 b) y 107 del Reglamento General, **informe preceptivo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía**, conforme el apartado 2.b) del art. 75 LISTA. El citado informe tendrá carácter vinculante y deberá ser evacuado en el plazo de tres meses desde la aportación del expediente completo, trascurrido el cual se entenderá emitido en sentido favorable.

**QUINTO.- Dar cuenta** del presente acuerdo:

- Al Grupo Municipal Con Málaga.
- Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A los Colegios Profesionales con competencia en materia urbanística.”

**PUNTO Nº 06.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA RELATIVA AL ABANDONO QUE SUFRE EL BARRIO DE LA MOSCA.**

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c496803ab30196cd9658d500cf?startAt=2933.0&endsAt=4365.0>

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

“En relación con este asunto, la Comisión del Pleno conoció la Moción referenciada de 12 de mayo de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*“En la ciudad de Málaga, los barrios situados en la periferia habitualmente son objeto de la dejadez y el abandono de la administración municipal, y si Málaga está caracterizada por la escasa inversión en infraestructuras públicas municipales, estos entornos lo sufren de forma aún más agravada. Para colmo, mucho de ellos están inmersos en la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) que han sido utilizados por el ayuntamiento como justificación de este olvido.*

*Una de estas zonas es el barrio de La Mosca. Enclavado en la zona este de Málaga, es una de las barriadas con mayor arraigo obrero y popular de nuestra ciudad. Su origen se remonta a mediados del siglo XX, fruto de un crecimiento urbano espontáneo y de la autoconstrucción. A pesar de ello, ha mantenido una fuerte identidad vecinal y un tejido social activo, que durante años ha luchado por la dignificación del barrio.*

*Desde hace casi tres décadas, La Mosca espera una transformación que no llega. En el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1997 ya se contemplaba la necesidad de ordenar esta zona a través de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), identificado como PERI-LE.5 “La Mosca”. Este plan tenía como objetivo la consolidación y ampliación moderada de la barriada, la mejora de la urbanización y la localización de equipamientos, aplicando ordenanzas como UAD-1, UAS-1 y CTP-1 sobre lo ya consolidado. Sin embargo, el desarrollo de dicho instrumento ha sido*

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

*extremadamente lento, cuando no inexistente, y sin resultados tangibles. El PERI de La Mosca ha pasado por distintas fases de redacción y modificaciones, pero a día de hoy sigue sin ejecutarse ni haberse traducido en mejoras reales para el barrio.*

*Mientras tanto, los problemas cotidianos se acumulan: calles sin acerado, iluminación deficiente, escasa frecuencia de transporte público, limpieza irregular, inexistencia de equipamientos públicos básicos, deterioro del espacio urbano y falta de inversiones. Las reclamaciones de los vecinos y vecinas han sido persistentes, tanto desde el movimiento vecinal como desde los canales de participación institucional existentes, sin obtener respuesta efectiva por parte del Ayuntamiento.*

*El equipo de gobierno ha venido utilizando el planeamiento pendiente como argumento para justificar su inacción: “no se puede intervenir porque hay un PERI en tramitación”. Esta posición no solo es técnicamente cuestionable, sino socialmente injusta. La existencia de un planeamiento urbanístico no ejecutado no exime al Ayuntamiento de sus responsabilidades en materia de conservación, mantenimiento y prestación de servicios. Al contrario: en tanto no se avance en la ejecución del PERI, deben reforzarse las medidas paliativas y de mejora inmediata que garanticen unas condiciones de vida dignas para los residentes.*

*Además, la falta de avances del PERI y la parálisis inversora agravan una sensación creciente de desigualdad territorial en la ciudad. Mientras se impulsan actuaciones millonarias en otras zonas de Málaga, barrios como La Mosca permanecen olvidados. Esta disparidad no es solo una cuestión de inversión, sino de voluntad política y de modelo de ciudad. No podemos permitir que la transformación urbana de Málaga deje atrás a quienes más la necesitan.*

*Hay cantidad de acciones de mejora a llevar a cabo que se necesitan de forma urgente y que se encuentran al margen del planeamiento urbanístico pendiente. Se requieren mejoras de la accesibilidad y la seguridad vial como la reparación y ampliación del acerado en las calles principales del barrio, instalación de elementos para facilitar el tránsito en las calles con importante desnivel, la instalación de pasos de peatones bien señalizados y adaptados, la revisión del estado del firme en infinidad de vías, la mejora en la señalización vertical y horizontal o la colocación de puntos de luz en tramos oscuros, especialmente en zonas de acceso peatonal. También hay que reforzar la limpieza y el mantenimiento urbano con aumento de la frecuencia de limpieza viaria, incluyendo la retirada de escombros, hay que instalar y renovar papeleras y contenedores de residuos, vigilar vertederos incontrolados o puntos negros detectados por los vecinos y llevar a cabo campañas de desratización y desinsectación, por no hablar del cuidado y mejora del saneamiento y el tratado de pluviales. En cuanto a los espacios verdes y zonas de encuentro, hay que proceder a la recuperación y adecentamiento de espacios y solares municipales y de aquellos en desuso como espacios temporales para uso vecinal (huertos urbanos, parques provisionales, zonas de sombra), hay que reponer arbolado en viarios principales y cuidar y adecentar el existente e instalar bancos y mobiliario urbano en puntos estratégicos del barrio. En el ámbito de la movilidad y el transporte, se debe revisar y mejorar el servicio de la EMT: horarios, frecuencia y cobertura en La Mosca, también las marquesinas y paradas cubiertas en zonas sin protección y los accesos peatonales al barrio (con especial interés por facilitar el acceso al Colegio La Biznaga que ha sido fruto de diferentes iniciativas por parte de este Grupo), entre un sinfín de actuaciones más.*

*Recientemente, ante el descontento creciente de la barriada, se han puesto en marcha algunas actuaciones aisladas pero que se están mostrando insuficientes ante el abandono*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

sostenido durante décadas. Se requiere un verdadero plan de inversiones ambicioso que suponga una intervención integral en la barriada que palíe la dejadez que se arrastra y, paralelamente, un impulso real del planeamiento para que, de una vez por todas, La Mosca pueda disfrutar de los estándares de calidad de vida que sus vecinos y vecinas merecen.

Estos vecinos y vecinas han tenido que hacerse cargo de la practica totalidad de las actuaciones necesarias en su barrio, sin embargo, también han tenido que afrontar el pago de los impuestos y cargas municipales como cualquier otro malagueño. Que el ayuntamiento siga excusándose en los orígenes de autoconstrucción de la barriada, hace décadas, y en la necesidad del desarrollo del PERI solo demuestra la incapacidad del equipo de gobierno y su intención de desatender los problemas de esta barriada. El barrio de La Mosca ha contribuido con su esfuerzo en la configuración de lo que Málaga es hoy, pero no ha sido compensado en la misma medida.

La situación de La Mosca exige una respuesta inmediata, pero también planificada y participada, más allá de futuros desarrollos urbanísticos que también hay que acelerar. Se requiere una acción decidida y compromiso real del Ayuntamiento en el corto y medio plazo. La dignidad del barrio y el bienestar de sus vecinos no pueden seguir esperando.

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

### ACUERDOS

**UNO.-** La Comisión de Pleno del Ayuntamiento de Málaga acuerda reconocer la situación de abandono que sufre el barrio de La Mosca, y se compromete a impulsar actuaciones urgentes para su mejora, sin esperar a la ejecución del PERI previsto.

**SEGUNDO.-** La Comisión insta a las áreas municipales competentes (Urbanismo, Servicios Operativos, Movilidad, Limpieza y al Distrito) a elaborar, en el plazo máximo de tres meses, un plan de intervención integral en La Mosca, que contemple mejoras inmediatas en la movilidad, en el acerado, alumbrado, limpieza, señalización viaria, acceso al transporte público, mantenimiento de espacios públicos y saneamiento.

**TERCERO.-** La Comisión insta a la Gerencia Municipal de Urbanismo y al Ayuntamiento a impulsar el desarrollo del PERI-LE 5. "La Mosca" y a presentar en el próximo Consejo Rector un cronograma con los principales hitos.

**CUARTO.-** La Comisión solicita al equipo de gobierno a que informe semestralmente en la Junta de Distrito sobre la ejecución de las actuaciones comprometidas y el estado del PERI de La Mosca."

Se formuló enmienda por parte del Grupo Municipal Popular, que **no** fue aceptada por el Grupo proponente.

### VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó dictaminar **desfavorablemente** la anterior Moción 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 07.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL VOX RELATIVA A LA FALTA DE ACTUACIÓN EN LAS LABORES DE INSPECCIÓN POR PARTE DE LA GMU ANTE LA EJECUCIÓN DEL CENTRO DE MENORES INFRACTORES (CIMI) MÁLAGA Y LAS EVIDENTES IRREGULARIDADES CONTEMPLADAS EN EL PROYECTO DE OBRAS Y DE LA FALTA DE IDONEIDAD DEL CENTRO POR UBICACIÓN.-**

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c496803ab30196cd9658d500cf?startAt=4365.0&endsAt=6166.0>

**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 12 de mayo de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

*El pasado 24 de abril del presente año, la Junta de Andalucía adjudicó a la Asociación sin ánimo de lucro “ASOC. PARA LA INTEGRACIÓN Y DESARROLLO S.O.”, (conocida públicamente también bajo el nombre de “Meridianos”) la concesión de un contrato de servicio integral de guarda, reeducación e inserción de menores infractores (CIMI).*

*Contrato de servicios con una duración de 48 meses y valorado en poco más de veinte millones de euros (20.886.456 € sin I.V.A.).*

*Este Grupo Municipal VOX Málaga no va a entrar en el proceso de adjudicación ni en materia que son de competencia de la Junta de Andalucía, primero por lo obvio, esta Administración local no tiene competencias en el proceso de adjudicación de este servicio y, en segundo lugar, porque este grupo político entiende la necesidad de la existencia de este tipo de centros, la necesidad que se deriva de ellos, así como la obligación que existe por parte de la Administración pública para la reinserción de menores en la sociedad, aunque los mismos se merecen el reproche legal y el castigo correspondiente por las transgresiones que hayan realizado, en algunos casos muy graves, y sentenciadas como delitos.*

*Dicho lo anterior, no podemos pasar de mencionar lo extraordinario que nos parece, por ser datos públicos a fecha presente, que la fecha de la presentación de la Declaración Responsable (para la ejecución de las obras), (de fecha de 5 de febrero de 2024) se presentase con anterioridad a la concesión por parte de la Junta (de 24 de abril de 2025), en particular dos meses antes de la concesión, o también del hecho que, este servicio público sea prestado por una asociación sin ánimo de lucro (C.I.F. que se inicia con la letra “G”), cuando para la presentación de las ofertas se*

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

*debe, entre otras cuestiones, garantizar la viabilidad económica del servicio, que como se han indicado anteriormente, es de 4 años, y que en el precio, se debe garantizar la rentabilidad de la actividad.*

*Dejando los datos anteriores como meramente anecdóticos a los efectos de la presente moción, lo que si llama poderosamente la atención, es la gran cantidad de irregularidades presentes en el procedimiento para la autorización de las obras, por el tipo de obras realizadas, por la relación con la ubicación concedida y autorizada, así como, las más que evidentes discrepancias que se pueden observar entre el servicio a prestar conforme a la concesión otorgada por parte de la Junta y, el proyecto presentado ante la GMU, con el fin de la realización de las obras conforme a la apertura de este centro CIMI.*

*Algunas de las manifestaciones contempladas en el documento DR (Declaración Responsable) del proyecto son tergiversaciones, entendemos maliciosas y, otras, son afirmaciones directamente falsarias. A este respecto, lo relevante, no es si el responsable de esta documentación puede o no haber incurrido en una infracción urbanística grave conforme al Art. 161 y ss. de la LISTA, la cuestión relevante es la ausencia absoluta de inspección realizada por esta Administración pública, siendo además este equipo de gobierno conocedores que, el proyecto CIMI cuenta con la frontal oposición de los vecinos malagueños que viven en la barriada de "El Olivar", "Cortijos de Mazas", "Witterberg", "Casitas de Madera" y, en general, al distrito de Churriana, a los que no se les ha dado siquiera un trámite de audiencia para prestar sus alegaciones o inquietudes al proyecto.*

*Como ya hemos indicado en repetidas ocasiones, esta Administración pública, tiene el deber de velar por los intereses de todos sus ciudadanos, ponderar las obligaciones de todas las partes, incluyendo las de esta administración, velar por la legalidad urbanística de todo proyecto que se presente, aunque venga derivado de una administración superior y, en última instancia, velar por el cumplimiento de la ley y del interés general y público en esta ciudad. Esta administración es responsable de la ejecución correcta y de la veracidad de la declaración responsable presentada, así como también lo es, de dar cumplimiento a sus obligaciones urbanísticas exigidas y exigibles conforme a la actual Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).*

*Todo lo anteriormente indicado se sustenta en relación a la documentación a la que se ha tenido acceso por parte de esta Formación de la obra que tiene por ubicación la Avenida de la Asunción nº12, C.P.: 29140, en el Distrito de Churriana, siendo este, perteneciente al diseminado de la barrida de "El Olivar". En la misma se dice, entre otras cuestiones, lo siguiente:*

- *El proyecto-memoria presentado junto con la Declaración Responsable, afirma lo siguiente en su página 7:*
  - o *"El edificio se construyó bajo la licencia de obra del expediente 1412/89. Se construyó y obtuvo licencia de ocupación y de actividad para el uso de residencia, casa de ejercicios y residencia de monjas. El edificio se terminó en 1972. Donde la congregación Religiosa de la Asunción realizaba las actividades correspondientes,*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

*donde tienen zona de estudio, zonas para su retiro y rezar y misas. Cocina, comedor, zona de reuniones y zona de descanso y dormitorio. Se ha desarrollado y se desarrolla en este edificio una actividad de interés público y social, siendo un uso complementario dentro de los admisibles.”*

*Esta afirmación aparte de incongruente, dado a que no se pueden ejecutar unas obras bajo expediente concedido diecisiete años después de haber construido el edificio, es cuanto menos una afirmación subjetiva y una tergiversación de la realidad urbanística, que además entendemos como maliciosa, pues sólo así se puede pasar por alto la realidad urbanística existente y pre-existente, intentando indicar que el suelo es “compatible” o, directamente es de uso “dotacional”.*

*Así pues, dicha construcción se realizó con anterioridad al desarrollo urbano de esta ciudad, ni en el PGOU del '83, ni del '97, ni en el actualmente en vigor del 2011, la zona en la que se ubica tiene otra consideración de uso que no sea el de residencial.*

*Además, el hecho de que haya existido una residencia para monjas en dicho edificio, el uso o finalidad del mismo no lo convierte en uso o finalidad pública, siendo el mismo de uso privativo y cuya finalidad era la residencia como vivienda de esta congregación de la “Asunción”. Nada tiene que ver la gran labor religiosa de estas mujeres con el hecho de que la finalidad del edificio sea pública o de interés general o social.*

*Pero es que, aunque fuera así, la realización de otra actividad distinta sobre dicho edificio eliminaría radicalmente cualquier debate, debiéndose tener presente y como válido, el uso del suelo contemplado en el actual PGOU, que es residencial.*

*Tampoco cabe la interpretación realizada del uso compatible, pues para que pueda haber dicha interpretación debe existir un uso denominado como PRINCIPAL y, dicho suelo debe ser destinado, al menos en parte, a tal efecto. Algo que no concurre en este caso, dado a que la totalidad del centro es destinado conforme al proyecto, para ser un CIMI, como unidad única constructiva.*

*La edificación de un CIMI constituye de forma clara e indubitada un cambio de uso de suelo, conforme a la legislación actual y en vigor, tanto por la definición de este tipo de centros realizada por el Decreto 98/2015, de 3 de marzo, por el que se regula la organización, funcionamiento y características de los Centros de Internamiento de Menores Infractores de Andalucía y se crea la Comisión Andaluza de Centros de Internamiento de Menores Infractores, como por el hecho de su finalidad y objeto desarrollado en el propio concurso público, el cual enmarca estos centros, conforme al actual PGOU, en suelo Dotacional de Equipamiento. Estos centros desarrollan competencias propias de la administración pública conforme a lo establecido en el artículo 61.3.a) del Estatuto de Autonomía para Andalucía, así como en el Art. 45.1 de la Ley Orgánica 5/2000, de 12 de enero, reguladora de la responsabilidad penal de los menores.*

*¿Por qué es relevante e insistimos en esta cuestión de cambio de uso? Por el siguiente argumento de legalidad urbanística:*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

- El intento de justificar la implantación del CIMI en la Avenida de la Asunción como un uso "compatible" con la zona residencial en la que se ubica no sólo carece de base urbanística real, sino que representa, en la práctica, una alteración funcional del entorno equivalente a una **innovación urbanística encubierta**, llevada a cabo sin el correspondiente procedimiento, sin información pública, sin participación vecinal, sin estudio de movilidad y **sin medidas compensatorias obligadas en este tipo de operaciones**. La Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), establece en su **artículo 31** de la misma norma exige que todo uso no previsto expresamente en el planeamiento deberá ser objeto de innovación, de forma motivada y sometida a los principios de transparencia y participación. Del mismo modo, el **PGOU de Málaga vigente** regula en su **artículo 12.8.5** que los equipamientos comunitarios solo pueden implantarse en suelos previamente calificados como dotacionales, o bien en aquellos donde exista una expresa compatibilidad urbanística, debidamente tramitada. En este caso, **no se ha aprobado ninguna innovación del planeamiento**, ni se ha calificado el suelo como dotacional ni se ha emitido resolución de compatibilidad con audiencia vecinal. Por tanto, la introducción de un **centro cerrado con privación de libertad**, atendido por 80 empleados y con presencia constante de vehículos, visitas, suministros y vigilancia, constituye de facto un **uso disruptivo que rompe la armonía funcional de un área residencial consolidada**, generando una presión urbana que **modifica la estructura del entorno sin planificación, ni justificación ni evaluación técnica previa, a instancias de un promotor privado**. Este efecto, idéntico al de una innovación urbanística formal, **no puede ampararse bajo el paraguas de la Declaración Responsable**, que está legalmente reservada a obras puntuales y compatibles, no a transformaciones estructurales del uso del suelo.
- Pero es que a más a más, conforme a la LISTA y hasta tanto se desarrolle un nuevo PGOM, tal y como hemos denunciado en reiteradas ocasiones en este Pleno, está prohibido el cambio de uso de suelo (en todo el municipio y para todo tipo de suelo) hasta tanto no se desarrolle un nuevo planeamiento urbano municipal, tal y como se contempla en la **Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes, en sus puntos 1 y 2**, de esta Ley.
- Pero es que además dicho elemento, el cambio de uso a suelo dotacional, obliga necesariamente a prescindir del procedimiento de DR para autorizar las obras acometidas dado a que estas mismas no se encuentran dentro de los criterios establecidos en el Art. 138 de la LISTA.

Pero es que esta no es la única cuestión relevante, pues son muy numerosas las irregularidades contempladas en la Declaración Responsable. El propio concurso establece una compensación económica en base a la ley de contratos del sector público lo que incluye la actividad de interés general con objeto o ánimo de lucro, sino, la figura utilizada sería la de la concesión o convenio, esto evidentemente choca con el hecho de que sea una asociación sin ánimo de lucro sea quien haya sido beneficiario de la misma, pero más allá de ello, cabe resaltar varios elementos esenciales aún de interés para esta administración local.

- La propia declaración responsable indica que las obras a acometer son de escasa entidad, esto dicho para justificar el procedimiento de DR por el que se presenta el proyecto de

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

- ejecución, pero basaría con observar el número de actuaciones a realizar en el edificio y contempladas en el propio proyecto en sus anexos para ver que realmente no es así.*
- *Pero aun considerando que esto es dudoso, bastaría con una inspección ocular de las obras realizadas para observar claramente que no son obras de escasa entidad. Y es que la definición de escasa entidad debe ser la siguiente:*
    - o *Según la jurisprudencia así como de las guías en materia urbanística elaboradas por la propia Junta de Andalucía (como la publicada por la Secretaría General de Infraestructuras, Movilidad y Ordenación del Territorio en el 2020) una obra de escasa entidad constructiva y sencillez técnica debe caracterizarse por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornamentación y cerramiento, no mereciendo, en contraposición, tal calificación las que afectan a la estructura o elementos sustentantes de un inmueble, admitiendo dentro del concepto de escasa entidad constructiva y sencillez técnica construcciones como garajes y cocheras para uso particular, albercas, depósitos, pérgolas, corrales o casetas, por ejemplo y que no supongan una intervención total sobre el edificio preexistente. La Jurisprudencia viene relacionando el concepto de escasa entidad constructiva con el requisito de actuación puntual o, como mucho, parcial.*

*En este edificio se han cambiado tabiques, derribado muros, se están instalando extractores de humo industriales (lo que indica la instalación de una cocina de carácter industrial entendemos para satisfacer las necesidades de los menores reclusos y del personal adscrito al centro) y se están remodelando ventanas y accesos, de una forma general y sobre el conjunto del edificio. Pero es que, a más a más, en la residencia habitaban 27 mujeres y, ahora este edificio pasará a albergar a 50 menores reclusos así como al personal en rotación que supone un total de plantilla de 80 personas, lo que obviamente altera notablemente la estructura y distribución previa, siendo en la actualidad, según la memoria técnica presentada por el interesado de 189 personas (página 39 de la memoria del proyecto).*

*Sin ánimo de alargar demasiado el cuerpo de la presente moción, e insistiendo en las numerosísimas irregularidades detectadas en el expediente de las que no podemos dar detalle por su extensión en el presente escrito y que abarcan tanto a nivel urbanístico como de la concesión servicios. Pero si cabe mencionar cuestiones como el hecho de haber presentado varias DR para actuaciones separadas en la misma finca o por último, un elemento esencial que afecta tanto al proyecto como a los residentes. El mismo tiene por base la siguiente afirmación contemplada en la memoria del proyecto presentado por parte del interesado ante la GMU en su página 9 donde se indica:*

- *“Se trata de un edificio aislado de morfología singular en una amplia parcela. Su entorno también so edificaciones aisladas rodeadas de jardines. Predomina el uso residencial, pero también se desarrollan otros usos compatibles como varios concesionarios de venta de vehículos, hoteles, residencias para hospedaje, consultas médicas, instalaciones deportivas, Residencia Militar”*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

- “La cercanía a las conexiones con la ciudad, a los diversos centros de transportes, como al centro de la ciudad de Málaga, etc., proporciona una posición privilegiada para este Centro de Menores teniendo en cuenta el sector poblacional que va atender...”

Desde luego, se han esmerado en ocultar la realidad, dado a que, para empezar, el CIMI es una cárcel, un centro de reclusión, y los menores que en él se van a internar son delincuentes, no se trata de un centro residencial de menores, como se está dando a entender. Esto no desmerece que, insistimos como al inicio del presente escrito, los menores reclusos tienen todo el derecho a ser reintegrados y sobre los que es una obligación pública su educación y su formación para dotarles de un futuro alejados de cualquier actividad delictiva.

Por otro lado, es una realidad material, un hecho que no existen servicios sanitarios cercanos, los centros educativos no son de formación profesional ni están preparados para su uso en programas de reinserción, y lo más notable, no existen medios de transportes en sus inmediaciones ni puede ser considerado como cercano a la ciudad.

Y es que, y este es el fondo del asunto, pese a reiterarse en dicha memoria-proyecto que; “La parcela .....Y dispone de una zona para aparcamiento en el interior y en el exterior de la parcela”, lo cierto es que esto no es así.

Ni existe dentro de la parcela actualmente espacio delimitado para el aparcamiento, ni desde luego en el exterior existe reserva de aparcamiento alguna conforme a las normas establecidas en el PGOU actualmente en vigor.

El propio PGOU en el CAPITULO 7, Arts. 6.7.1 y ss., se establecen los requisitos por materia de uso del suelo, así como por materia de tipo y finalidad material del centro que solicite su apertura, un mínimo de espacio de aparcamientos para asegurar la movilidad en la zona y, con ello, evaluar el impacto del tráfico que pueda suponer cualquier actividad en sus inmediaciones.

Esta reserva no existe y siendo la misma preceptiva y obligatoria, es más, la propia normativa urbanística exige, en materia de cambio de uso, como en este caso, tanto por el número de ocupantes como por personal adjunto, UN INFORME DE IMPACTO DE MOVILIDAD, que ni existe ni se ha solicitado, y aunque el mismo existiera, se establece como OBLIGACIÓN, la reserva de espacios de aparcamiento en las inmediaciones conforme a la demanda que la actividad lícita pueda provocar.

Es un centro penitenciario en régimen de internamiento, con 80 profesionales destinados al centro, con medidas de seguridad y visitas al centro, tanto de otros profesionales como de familiares de estos menores y, ni siquiera se ha planteado que en la zona no se puede aparcar sin perjudicar gravemente el acceso de los vehículos de los residentes así como de los usuarios del colegio Los Rosales (colegio de educación infantil, primaria y secundaria) o del hotel Los Rosales, siendo ambos servicios no utilizables por los internos y que, en nada puede ser considerados,



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

como si lo hace la memoria del proyecto, como elementos positivos para el CIMI, provocándose, potencialmente, un caos circulatorio en la zona.

La ausencia de este estudio, así como de estos espacios de reserva para aparcamiento, nuevamente, invalidan cualquier licencia que esta administración pueda otorgar a este centro.

Insistimos, estas son algunas de las cuestiones existentes en la ejecución de este proyecto, son muchas más, pero más allá de estas infracciones urbanísticas, lo más relevante del caso es que, esta administración pública, este Excmo. Ayuntamiento parece que ni le ha importado ni ha querido velar por los intereses tanto de los residentes, como de los menores en régimen de internamiento, pues estos, en este centro, no podrán acceder con facilidad a centros educativos adecuados, ante cualquier emergencia no podrán tener acceso a atención médica adecuada y, además, no contarán con las instalaciones más adecuadas y necesarias para darles un futuro conforme a un adecuado programa de reinserción. Esta falta de diligencia y atención hacen ver que, al menos en apariencia, al equipo de gobierno no le importa ni el impacto de los proyectos que se pretendan desarrollar en la ciudad, como el impacto que los mismos soportan los propios malagueños. En este caso, el equipo de gobierno, no ha hecho por hacer valer la legalidad a la que se debe, ni ha ponderado el impacto y las consecuencias de tener servicios esenciales como este CIMI.

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

**PRIMERO.-** El Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno, y en particular al área de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga a que en relación a expediente de ejecución de obras con número de instancia: P-2025017726, cuyo titular y responsable es C.I.F.: G41843582 - ASOC PARA LA INTEGRACION Y DESARROLLO SON, cuyo objeto es la construcción de un Centro de Internamiento de Menores ubicado en Avenida de la Asunción nº12, C.P.: 29140, en el Distrito de Churriana y así mismo, en relación al Art. 369.4 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, se realicen las siguientes actuaciones:

- Se declare la ineficacia de las Declaraciones Responsables (dos) presentadas ante la GMU y se paralice la ejecución de la obra.
- Se inicie el expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística preceptivo y necesario, donde se analicen todos los extremos denunciados, tanto por la presente iniciativa, como por parte de los residentes de la zona.

**SEGUNDO.-** El Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno, y en particular al área de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de conformidad con el Art.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

370 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, las labores de inspección oportunas conforme a corroborar la falta absoluta, tanto de reserva de espacio para aparcamiento con la ejecución de obras que exceden claramente el ámbito de la Declaración Responsable.

**TERCERO.-** Adicionalmente que, en dichas labores de inspección se corrobore la ausencia total de medios de transporte público en la zona.

- Falta de dotación de centros médicos públicos.
- Falta o ausencia de centros educativos y formativos adecuados para este tipo de centros.
- Falta o ausencia de comisarias o incluso la ausencia de medidas de seguridad y aislamientos necesarios para este tipo de centros de internamiento.

**CUARTO.-** El Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno, y en particular al área de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, una vez procedido a realizar la obligatoria suspensión de la ejecución de las obras, así como la ineficacia de las Declaraciones Responsables, remita esta información a la Junta de Andalucía a los efectos oportunos de la concesión otorgada para este centro."

## VOTACIÓN

La Comisión del Pleno acordó dictaminar **desfavorablemente** la anterior Moción con los **votos a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Vox (1) y los **votos en contra (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Con Málaga (1).

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

A petición de la proponente, la Sra. Presidenta altera el orden de los puntos, cambiando el orden de los puntos 8 por el 11 del orden del día.

**PUNTO Nº 11.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA RELATIVA AL RECHAZO DE LA PROPUESTA DEL ALCALDE DE DESTINAR SUELOS CALIFICADOS COMO EQUIPAMIENTO PÚBLICO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE VPO DE 35-40 M<sup>2</sup> POR VULNERAR EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA.-**

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c496803ab30196cd9658d500cf?startAt=6166.0&endsAt=7649.0>

**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 12 de mayo de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

*“La propuesta del alcalde de construir zulos y cuchitriles de 35-40 m<sup>2</sup> en suelos dotacionales destinados a equipamientos públicos, es indecente, significa asumir interesadamente y convertir en estructural la precariedad en la que vive ya desde hace años toda una generación, a la vez que renunciar a la necesidad de realizar un verdadero plan integral para hacer viviendas dignas y habitables. La solución al problema de la vivienda en Málaga no puede ser hacer construir zulos y cuchitriles de 35m<sup>2</sup> en suelos dotacionales destinados a equipamientos públicos donde vivirían personas jóvenes o familias con un solo hijo, es decir, hasta tres personas conviviendo en un mini piso público de VPO 35-40 m<sup>2</sup>.*

*En vez de intervenir para promover el acceso a una vivienda digna de la ciudadanía malagueña, con medidas para bajar el precio de la vivienda, el alcalde y su equipo de gobierno quiere intervenir en el sector de la vivienda de VPO para reducir el número de metros cuadrados de las viviendas públicas, manteniendo un precio cada mes más alto y que sigue disparado, lo que además va a fomentar la especulación y representa una alternativa habitacional precaria para personas con menos recursos, jóvenes, estudiantes y personas trabajadoras temporales.*

*Esta tendencia de mini pisos que son verdaderamente zulos y cuchitriles, y que tiene su réplica en las habitaciones-capsula turísticas, que ha lanzado ahora el alcalde para su parque de viviendas de VPO, tendrán en el futuro unas importantes consecuencias negativas y enormes repercusiones, económicas y urbanísticas.*

*En primer lugar, **contribuye a la degradación del parque de vivienda**, fomenta la especulación inmobiliaria y **vulnera el derecho a una vivienda digna**. Además, este tipo de mini alojamientos a duras penas son habitables, se trata de infraviviendas encubiertas que sólo cumplen con lo mínimo, en el límite legal y por debajo de los estándares adecuados con condiciones mínimas de habitabilidad.*

*Es todo lo contrario a una vivienda digna, de calidad y habitable, por ello invitamos al alcalde a que se vaya a vivir unos meses y que después vuelva y nos cuente la experiencia. También podría hacinarse junto a otras dos personas ya que su propuesta contempla que en estos mini pisos podrían vivir hasta tres personas.*

*Desde el punto de vista urbanístico, **la proliferación de estos mini pisos contribuye al hacinamiento**, fundamentalmente de la población autóctona a la que además se la está expulsando. También contribuye a la sobrecarga de las infraestructuras y los servicios públicos, y dificulta una planificación ordenada y sostenible de la ciudad. La propuesta del alcalde es una auténtica aberración.*

*Supone, además, seguir poniendo por delante los intereses de los grandes fondos de inversión y extranjeros millonarios a los que irán destinados los menores suelos y viviendas de Málaga, favoreciendo y poniendo también la alfombra roja a la construcción de viviendas de lujo en las mejores zonas de la ciudad, mientras a las personas jóvenes y con dificultades para el acceso a una vivienda digna se les exilia fuera de nuestra ciudad o se les envía a zulos y cuchitriles de 35m<sup>2</sup> en las afueras, asignándoles las peores viviendas y suelos de Málaga.*

*Las instituciones tienen la obligación de garantizar el acceso a viviendas dignas y adecuadas a precios asequibles, no a cuchitriles y zulos inhabitables. Las soluciones pasan por acabar con la especulación y bajar los precios a través de los instrumentos y herramientas normativas de las que se dispone, limitando el precio de la vivienda, prohibiendo las viviendas de*

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

*uso turístico y con un verdadero plan de vivienda pública protegida para hacer viviendas dignas y habitables destinadas a la ciudadanía malagueña, en vez de la precariedad e infravivienda que propone el alcalde como solución al drama que estamos sufriendo por el imposible acceso a la vivienda para la mayoría de las familias malagueñas debido a la especulación y políticas elitistas del alcalde de Málaga.*

*Manifestamos nuestra profunda preocupación y desacuerdo con la propuesta de mini pisos de VPO de 35-40m<sup>2</sup> por los siguientes motivos:*

*a) Los mini pisos son una falsa solución al problema de la vivienda*

*Las viviendas de 35-40 m<sup>2</sup> no pueden considerarse soluciones dignas ni sostenibles para la juventud malagueña o para familias con dificultades económicas. Esta propuesta supone institucionalizar la precariedad habitacional, sin atacar las causas estructurales del problema: la falta de oferta pública de vivienda asequible, el alza de los precios del alquiler, la turistificación y la falta de control sobre los fondos especulativos que acaparan viviendas.*

*b) Uso impropio del suelo público dotacional*

*El uso de suelo calificado como equipamiento público debe destinarse a instalaciones de claro y evidente interés general: centros educativos, sanitarios, sociales, deportivos, culturales, entre otros. El cambio de uso para la construcción de viviendas, aunque sea con carácter temporal o justificado por*

*una supuesta emergencia habitacional, supone un precedente peligroso que pone en riesgo el equilibrio urbanístico, funcional y social de la ciudad.*

*c) Vulneración del modelo de ciudad equilibrada*

*El planeamiento urbanístico debe garantizar una ciudad cohesionada, con barrios dotados de servicios y equipamientos públicos adecuados. Utilizar suelo de equipamientos para viviendas debilita la planificación urbana a largo plazo y puede derivar en una sobrecarga de infraestructuras ya existentes o en barrios desequilibrados, sin los servicios públicos que requiere una población creciente.*

*d) Ausencia de participación ciudadana y debate público transparente*

*Una decisión de tal calado no puede tomarse sin proceso de participación ciudadana real y sin el debate técnico y político necesario. La ciudadanía tiene derecho a conocer las consecuencias urbanísticas, sociales y económicas de una medida que puede transformar la estructura y uso del suelo de numerosos barrios.*

*e) Existen alternativas más justas y eficaces*

*Málaga dispone de otras herramientas e instrumentos para afrontar la emergencia habitacional sin renunciar a los estándares de habitabilidad, urbanismo y bienestar social. Rehabilitación de viviendas vacías, cesión de suelo para cooperativas de vivienda, fomento del alquiler social, control del parque turístico y aplicación efectiva del derecho a una vivienda digna, por ejemplo.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

Lo planteado va en línea con la moción que presentamos en la Comisión de Urbanismo del mes de abril con medidas para evitar la proliferación de mini pisos y garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas en las viviendas de la ciudad, que fue aprobada en sus puntos 1 y 6 por unanimidad, con la enmienda de instar a todas las administraciones para incluir también a la Junta de Andalucía.

De igual forma, recordamos que fuimos el único grupo que no apoyamos el punto urgente de medidas recogidas en el Decreto Ley sobre Uso y Calificación de Viviendas y Equipamientos de la Junta de Andalucía del pleno ordinario del pasado 27 de marzo, advirtiendo de las consecuencias negativas que tendría esta medida para un desarrollo urbanístico equilibrado de nuestra ciudad y del mal uso que se podría hacer del mismo para el impulso de proyectos especulativos en suelos de equipamiento privado, tal como se está haciendo tras su aprobación en al menos cinco proyectos privados, y para el también uso intensivo especulativo mediante la colaboración público-privada en suelos dotacionales para equipamientos públicos (privatización especulativa del patrimonio municipal de suelo para construir viviendas en parcelas dotacionales para equipamientos públicos).

Por lo anteriormente expuesto, el Grupo Municipal Con Málaga propone al Pleno del Ayuntamiento de Málaga la adopción de los siguientes:

### **ACUERDOS**

1º.- Rechazar la propuesta del alcalde de destinar suelos calificados como equipamiento público a la construcción de viviendas de VPO de 35-40 m<sup>2</sup> por ser contraria a los principios de un urbanismo equilibrado, inclusivo y sostenible.

2º.- Exigir el cumplimiento prioritario del uso previsto del suelo dotacional destinado a equipamientos públicos, garantizando el mayor interés público general de que este se destine a infraestructuras y servicios públicos que satisfagan las necesidades sociales de los barrios y de la ciudad.

3º.- Impulsar un plan municipal integral de acceso a la vivienda digna donde se contemplen medidas estructurales eficaces como el aumento del parque público de vivienda en alquiler; rehabilitación y puesta en uso de viviendas vacías; control y prohibiciones de vivienda de uso turístico, fomento del alquiler social, control del parque turístico y aplicación efectiva del derecho a una vivienda digna.

4º.- Iniciar un proceso participativo y abierto de diagnóstico y elaboración de políticas públicas de vivienda, donde se incluya a colectivos sociales, técnicos, urbanistas, vecinos y vecinas, con el objetivo de diseñar estrategias que respeten el derecho a la ciudad y el derecho a una vivienda digna.

5º.- Instar a la Junta de Andalucía a reforzar su implicación en las políticas públicas de vivienda, aumentando la inversión que hasta ahora ha sido escasa y aplicando medidas contra la especulación urbanística y el aumento de los precios.

6º.- Instar al equipo de gobierno a fomentar la construcción y puesta en el mercado de vivienda pública asequible digna y habitable, destinada especialmente a jóvenes, colectivos

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

*vulnerables y personas trabajadoras con rentas bajas, como alternativa digna y legal frente a la oferta de mini pisos precarios.”*

**VOTACIÓN**

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

- Acuerdos 1º y 4º.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).
- Acuerdos 2º, 3º, 5º y 6º.- 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 09.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA PARA EXIGIR UN PLAN URGENTE DE INVERSIÓN Y MODERNIZACIÓN DEL SERVICIO DE PREVENCIÓN, EXTINCIÓN DE INCENDIOS Y SALVAMENTO DE MÁLAGA.-**

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c496803ab30196cd9658d500cf?startAt=7649.0&endsAt=9150.0>

**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 12 de mayo de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

*Han pasado más de ocho años desde que comenzó la huelga indefinida del Real Cuerpo de Bomberos de Málaga. Ocho años de reivindicaciones ignoradas, de promesas incumplidas, de desprecio institucional. Ocho años en los que el Ayuntamiento ha preferido mirar hacia otro lado mientras nuestros bomberos trabajan sin medios, con vehículos obsoletos, sin protocolos claros para emergencias colectivas, con una plantilla menguante y sin seguridad ni en sus propias instalaciones. Málaga no se merece esto. Su ciudadanía tampoco.*

*En las últimas semanas, los incidentes se han acumulado. Incendios mortales, heridos, robos en los parques de bomberos, fallos de coordinación en situaciones de emergencia como el apagón del 28 de abril, que dejó a docenas de vecinos atrapados en ascensores mientras docenas de bomberos que acudieron voluntariamente no pudieron ser movilizados por falta de*

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

planificación y se tuvieron que dar la vuelta a sus casas. ¿Qué más tiene que ocurrir para que el equipo de gobierno actúe?

*En el mismo orden de cosas, el grupo municipal socialista insta al equipo de gobierno a adoptar de manera urgente las medidas necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de los generadores eléctricos instalados en las distintas dependencias municipales, especialmente en los parques de bomberos. Se ha constatado que la falta de mantenimiento y reparación de dichos generadores ha provocado graves incidencias, como la imposibilidad de realizar llamadas y conexiones a los teléfonos de emergencia 080 y 092, esenciales para la coordinación de actuaciones ante situaciones críticas. Como consecuencia de esta situación, las solicitudes de intervención que llegaban al 112, único número operativo en esos momentos, debían ser trasladadas físicamente por escrito por agentes de la Policía Local en sus vehículos hasta los parques de bomberos, lo que supuso una demora inadmisibles en la respuesta ante emergencias.*

*Por ello, se exige la puesta en marcha inmediata de un plan integral de revisión, reparación y mantenimiento preventivo de los generadores eléctricos de todas las instalaciones municipales implicadas en la gestión de emergencias, con el objetivo de evitar que se repitan fallos de este tipo que pueden poner en peligro la seguridad de la ciudadanía y la eficacia de los servicios públicos esenciales.*

*El Parque Central de Martiricos sigue con su puerta dañada desde hace meses. El Parque de Campanillas, terminado en 2008 con una inversión de más de 1,6 millones de euros, sigue sin estar operativo. Y mientras tanto, la plantilla se ha reducido de 320 efectivos en 2016 a menos de 260 en la actualidad, cuando según los estándares de población y extensión urbana, Málaga debería contar con más de 400 bomberos.*

*A esta alarmante situación se suman otras decisiones políticas negligentes. Fondos finalistas como los provenientes del seguro UNESPA, que deberían destinarse de manera exclusiva a inversiones en prevención y seguridad, han sido desviados para otros usos. Existen múltiples pronunciamientos judiciales que confirman que dichos fondos deben destinarse exclusivamente a gastos de inversión, no a gasto corriente ni a otras áreas del presupuesto.*

*La situación es insostenible. No solo desde el punto de vista laboral o logístico. Es una cuestión de seguridad pública. Málaga se enfrenta al riesgo real de no poder dar respuesta rápida y eficaz ante una gran emergencia. Y esta inacción tiene responsables con nombre y apellidos: el alcalde De la Torre y su equipo, que han convertido la pasividad en norma de gobierno.*

*La ciudadanía malagueña no puede seguir pagando las consecuencias de una política que recorta en lo esencial mientras se derrocha en proyectos de escaparate. A estas alturas, no vale ya con buenas palabras: hacen falta compromisos firmes, cronogramas, presupuestos reales y voluntad política.*

*Por todo ello, desde el Grupo Municipal Socialista, proponemos al Pleno del Ayuntamiento de Málaga la adopción de los siguientes*

**ACUERDOS**

**PRIMERO.** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno a destinar el 100% de los fondos procedentes de UNESPA a inversiones en el Servicio de Prevención, Extinción de



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

*Incendios y Salvamento, tal y como establecen diversas sentencias judiciales y lo recogido en el acuerdo de funcionarios de la propia corporación.*

**SEGUNDO.** *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga exige la elaboración y ejecución inmediata de un Plan de Choque de inversiones para la renovación y adquisición de material, vehículos y equipamiento técnico en todos los parques de bomberos de la ciudad, que incluya también un sistema de seguridad de vigilancia en las instalaciones de los Parques de Bomberos.*

**TERCERO.** *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al gobierno municipal a la apertura urgente del Parque de Bomberos de Campanillas, dotándolo del personal, material y recursos necesarios para prestar servicio efectivo al Parque Tecnológico de Andalucía y al distrito número 9 de Málaga.*

**CUARTO.** *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga exige la convocatoria urgente de nuevas plazas hasta cubrir al menos el déficit estructural de más de un centenar de efectivos y alcanzar progresivamente los estándares europeos de ratio de bomberos por habitante.*

**QUINTO.** *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta a la reclasificación del personal del Real Cuerpo de Bomberos como vía necesaria para poner fin a la huelga indefinida que arrastra el servicio desde hace más de ocho años, atendiendo a las condiciones acordadas y homologando sus condiciones a otros cuerpos del país.*

**SEXTO.** *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga exige la instalación de sistemas de seguridad activa y pasiva en todos los parques de bomberos de la ciudad, con vigilancia, mantenimiento e inversión periódica, como exige la normativa de prevención de riesgos laborales, y tal y como se comprometió el concejal de Seguridad el pasado 24 de Diciembre de 2024.*

**SÉPTIMO.** *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno a elaborar en el plazo máximo de 90 días un Plan Integral de Emergencias Urbanas con especial atención a grandes apogones, catástrofes naturales, incendios en altura y rescates urbanos, contando para su redacción con los profesionales del SPEIS y los sindicatos del cuerpo. De igual modo, se exige la reparación y mantenimiento de los generadores eléctricos de las dependencias municipales que imposibilitaron las conexiones y llamadas a los teléfonos de urgencias del 090 y 092.*

**OCTAVO.** *El Pleno del Ayuntamiento de Málaga censura la actitud adoptada por el concejal de Seguridad, Avelino Barrionuevo y el alcalde, Francisco De la Torre, de no movilizar más efectivos con aumento del número de bomberos, así imposibilitando la afluencia voluntaria de muchos de ellos que acudieron a los parques a ayudar, el pasado 28 de abril ante la situación de emergencia vivida."*

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



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

**Primero.-** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga se compromete a garantizar un mínimo presupuestario anual para bomberos equivalente al correspondiente a los fondos UNESPA para equipamiento, vehículo, mejora y mantenimiento del servicio.

**Quinto.-** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta a seguir la reclasificación del personal del Real Cuerpo de Bomberos de acuerdo con lo establecido en la Ley de Emergencias de Andalucía 2/2023 de 15 de Marzo.

**Sexto.-** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al Servicio de Prevención y Extinción de Incendio a materializar la instalación de sistema de Seguridad (Video Vigilancia) en los parques de Bomberos existentes.

### 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, quinto y sexto.- Dictaminados **favorablemente** por unanimidad de los miembros de la Comisión.
- Acuerdo octavo.- Dictaminado **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1)
- Acuerdos segundo, tercero, cuarto y séptimo.- 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.

### PROPUESTA AL PLENO

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

**PRIMERO.** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga se compromete a garantizar un mínimo presupuestario anual para bomberos equivalente al correspondiente a los fondos UNESPA para equipamiento, vehículo, mejora y mantenimiento del servicio.

**SEGUNDO.** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta a seguir la reclasificación del personal del Real Cuerpo de Bomberos de acuerdo con lo establecido en la Ley de Emergencias de Andalucía 2/2023 de 15 de marzo.



**TERCERO.** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al Servicio de Prevención y Extinción de Incendio a materializar la instalación de sistema de Seguridad (Video Vigilancia) en los parques de Bomberos existentes.”

**PUNTO Nº 10.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL VOX PARA LA MEJORA EN LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO EN EL DISTRITO Nº8 CHURRIANA Y MEJORA DEL SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO DE LA CIUDAD DE MÁLAGA.-**

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c496803ab30196cd9658d500cf?startAt=9150.0&endsAt=10118.0>

**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 12 de mayo de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

*Por medio de la presente moción venimos a hacernos eco, desde este Grupo Municipal VOX Málaga, de los graves problemas en materia de movilidad del Distrito número ocho - Churriana. Desde el principio de la legislatura, esta Formación ha presentado numerosas iniciativas y ruegos para la mejora de la red de transporte público, fundamentalmente en los diseminados de la ciudad. Pues en ellos se encuentra un número significativo de ciudadanos que carecen de los servicios públicos necesarios para cubrir todas sus necesidades. Obviamente esto es independiente del acceso al trabajo y a los estudios que también son muy relevantes a los efectos de la movilidad en nuestra capital, perjudicando especialmente, tanto a personas mayores, personas con dificultad o problemas de movilidad o a nuestros jóvenes.*

*Ejemplo de estas iniciativas, han sido las presentadas en favor de los distritos y barriadas de Puerto de la Torre, Campanillas, Jarazmín, e incluso medidas en materia de seguridad en las paradas de autobuses, tanto por su ubicación como por la falta de luminaria adecuada en algunas de ellas en el propio distrito 8 de Churriana, con especial mención a la barriada de San Julián y Guadalmar.*

*No obstante, y habiendo transcurrido ya 2 años de legislatura, muchos de estos problemas siguen sin solucionarse y por consiguiente, todos los ciudadanos residentes en estos diseminados, y como hemos indicado, con especial mención tanto a los jóvenes como a los mayores, siguen padeciendo una grave dificultad para acceder tanto a hospitales, a centros universitarios como al propio ocio nocturno.*

*Como se ha dicho en medios de comunicación, y nosotros secundamos por ser muy elocuente: “...el del autobús municipal no es un **servicio de taxi**, pero no es de recibo que unas partes de Málaga cuenten con metro y bus cada 10 minutos y otras, como Churriana, disfruten de dos líneas de autobús con frecuencias entre semana de 50 minutos, y que no siempre se pueden combinar para reducir el tiempo de espera a 20 o 25 minutos, porque ni siguen el mismo recorrido ni todos sus usuarios son atletas de la marcha.”*

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

*Lo cierto y verdad es que, desde hace años, y por desgracia no es una hipérbole, los vecinos y asociaciones, como la Asociación de Vecinos de Churriana "Arcusves", la Asociación de Vecinos "La Loma de San Julián" y la Asociación de Vecinos "ALMAR" en Guadalmar han denunciado esta situación de abandono y han venido reclamando una mejora en los servicios de interconexión pública mediante un refuerzo y mejora de los servicios de autobuses prestadas por la empresa municipal EMT.*

*Las actuales líneas 9 y 10 que son las que prestan el servicio en la actualidad en la zona, no están debidamente dotadas, ni existe un adecuado servicio nocturno, sobre todo de especial relevancia en los fines de semana, para que los ciudadanos malagueños de este distrito puedan, al menos en igualdad de condiciones, acceder como tienen derecho a hacerlo, al resto de la ciudad, así como a los servicios públicos que no tienen a su alcance.*

*Pese a los anuncios, promesas y planes supuestamente relacionados, siendo la última la realizada por la propia concejal de movilidad Dña. Teresa Hernández para el establecimiento de un autobús con línea circular, la verdad es que, pasa el tiempo, literalmente años, y nada se realiza a este respecto, no ya sólo en el Distrito de Churriana, sino en ningún otro lugar donde se han comprometido actuar.*

*El convenio del Consorcio de Autobuses metropolitano sigue estando caducado desde hace casi una década, o el supuesto acuerdo para que las líneas 5, 9 y 10 llegaran a Alhaurín de la Torre, mejorando el servicio acorde al incremento de la demanda por este nuevo trazado y con ello la interconexión con el Distrito 8, nunca han llegado a materializarse.*

*Lo cierto y verdad es que los ciudadanos de los diseminados y de los núcleos urbanos más alejados de la ciudad, pese a pagar religiosamente los impuestos y, formalmente, ostentar los mismos derechos, no se les da los mismos servicios públicos a los que tienen derecho. Y esta brecha, entre lo que tienen reconocido y la realidad material de lo que tienen a disposición por parte de esta administración pública, en relación al resto de los ciudadanos de la ciudad, va incrementándose año tras año, haciendo de los mismos ciudadanos de segundo orden.*

*Esta administración debe tener más que un mero compromiso electoral o anuncios de carácter político, debe materializar sus obligaciones y promesas de forma que, al menos los servicios públicos como es el transporte sean una certeza para los malagueños que residen en las zonas más alejadas de la ciudad.*

*Por todo lo expuesto, el Grupo Municipal VOX Málaga propone para su debate y, en su caso, aprobación ante la Comisión Permanente de Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad, los siguientes:*

**ACUERDOS**

**PRIMERO-** *Instar al Equipo de Gobierno y en particular al Área de Movilidad de este Excmo. Ayuntamiento de Málaga, al refuerzo de los servicios de las líneas de la EMT números 5, 9 y 10 destinadas a dar servicio en el Distrito 8 Churriana, con el objeto de que el periodo máximo de espera no supere los 20 minutos.*

- *Además, se contemple y refuerce la prestación del servicio N-5, para que también preste servicio durante los viernes y jueves de la semana.*

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

**SEGUNDO.-** Instar al Equipo de Gobierno y en particular al Área de Movilidad de este Excmo. Ayuntamiento de Málaga, a la realización de un **estudio de movilidad** dentro de este mismo año y que contemple la mejora de toda la red de transporte público de autobuses, con especial incidencia en los servicios que deben ser prestados en los diseminados de esta ciudad, particularmente en el Distrito 8 Churriana por ser este el más afectado, pero también contemplando medidas de refuerzo y planificación en relación a este servicio para los Distritos de Campanillas, zona norte del Distrito Este y Puerto de la Torre.

**TERCERO.-** Instar al Equipo de Gobierno y en particular al Área de Movilidad de este Excmo. Ayuntamiento de Málaga para que informe por escrito al resto de los grupos de la corporación municipal, y en un periodo no superior a 45 días, sobre el estado de los siguientes puntos:

- Los trabajos realizados para la modificación del trazado y servicio de la línea 25 conforme a lo solicitado por los residentes del Distrito de Campanillas. Ello para su puesta en servicio con dicho trazado en tanto en cuanto se terminen las obras de remodelación de la Av. Jiménez Fraud con el bulevar Louis Pasteur.
- Tiempo de espera máximo de todos los servicios prestados por la EMT en los diseminados de la ciudad, Distritos de Churriana, Campanillas, Puerto de la Torre, y del Distrito Este.
- Trabajos realizados conforme a la creación de la línea circular presentada y propuesta por la propia concejal de movilidad Dña. Teresa Hernández al objeto de mejorar los servicios de transporte público en los diseminados.
- Trabajos realizados para la mejora de las líneas 5, 9 y 10 para prestar servicios conjuntos con el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre tal y como se anunció por parte del equipo de gobierno en marzo de 2024.

**CUARTO.-** Instar al Pleno del Excmo. Ayuntamiento para autorizar al equipo de gobierno inicie las negociaciones con la Junta de Andalucía así como con el resto de los Ayuntamientos de la provincia al objeto de actualizar, adecuar y aprobar un nuevo convenio del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Málaga, actualmente caduco e ineficiente.”

Respecto a la redacción del texto de los Acuerdos inicialmente propuestos, en el transcurso de la sesión, por el Grupo Municipal Popular se formuló **enmienda de modificación al acuerdo primero** que fue aceptada por el Grupo proponente de la Moción, quedando por tanto la redacción de dicho acuerdo con la enmienda aceptada del siguiente tenor:

**PRIMERO.-** Instar al Equipo de Gobierno, y en particular al Área de Movilidad de este Excmo. Ayuntamiento de Málaga, a continuar con la remodelación de las líneas que está acometiendo para mejorar el servicio de transporte público colectivo, dando cobertura a zonas del distrito de Churriana a las que ahora no llega el autobús.

## VOTACIÓN

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

- Acuerdo primero.- Dictaminado **favorablemente** por **unanimidad** de los miembros de la Comisión.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

- Acuerdos segundo, tercero 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.

### PROPUESTA AL PLENO

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

**ÚNICO.-** Instar al Equipo de Gobierno, y en particular al Área de Movilidad de este Excmo. Ayuntamiento de Málaga, a continuar con la remodelación de las líneas que está acometiendo para mejorar el servicio de transporte público colectivo, dando cobertura a zonas del distrito de Churriana a las que ahora no llega el autobús."

### PUNTO Nº 08.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL CON MÁLAGA PARA QUE SE MANTENGA EL VOLUMEN Y USO DE EQUIPAMIENTO PREVISTO EN EL PGOU EN LOS TERRENOS DEL BOBBY LOGAN Y PARA SU ADQUISICIÓN POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO.-

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c496803ab30196cd9658d500cf?startAt=10118.0&endsAt=11143.0>

### 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 12 de mayo de 2025, cuyo texto se transcribe a continuación:

*"Nuestro grupo municipal rechaza el aumento de la edificabilidad y modificación de lo establecido en el PGOU, mediante la figura legal del estudio de ordenación, que permite variar parámetros tanto a nivel de usos como constructivos, para construir un mamotreto de edificio para uso turístico y de oficinas en estos suelos de equipamiento del Bobby Logan. Por el contrario, defendemos que se mantengan los parámetros, el volumen y el uso de equipamiento previsto en el PGOU en la parcela del Bobby Logan y su adquisición mediante los instrumentos y fórmula legal que se estime oportuna por parte del Ayuntamiento de Málaga, para uso de equipamiento público social, cultural y ciudadano, tal como aprobó por unanimidad el Pleno Municipal en varias ocasiones.*

*Los suelos de la antigua discoteca Bobby Logan, anteriormente Teatro Lope de Vega, está calificado en el PGOU vigente como suelo destinado a equipamiento, es decir, para usos de interés general y comunitario, tales como instalaciones culturales, educativas, sociales, sanitarias o deportivas. Este tipo de calificación urbanística responde a la necesidad de garantizar una adecuada dotación de servicios públicos para la ciudadanía y a la planificación racional del crecimiento urbano, en coherencia con un modelo de ciudad sostenible, equitativo e inclusivo.*

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

*En este contexto, la reciente intención o propuesta de los propietarios privados encaminada a permitir la construcción de un edificio de mayor volumen, altura y más edificabilidad que el anterior, con fines turísticos y de oficinas en dicho emplazamiento resulta profundamente preocupante. La implantación de este tipo de usos en suelo destinado a equipamiento no sólo contraviene la previsión del PGOU, sino que representa una cesión inaceptable del interés público en favor de intereses privados, además de agudizar los problemas de gentrificación, saturación turística y escasez de espacios dotacionales en zonas donde ya existe una importante presión urbanística.*

*La transformación del uso del suelo de equipamiento a uso terciario (turístico u oficinas) constituye un grave precedente que pone en riesgo la coherencia que debe tener la planificación urbana de Málaga. En lugar de avanzar hacia una ciudad que garantice servicios públicos de calidad y espacios comunes, esta decisión favorece un modelo de ciudad desigual, enfocado al monocultivo turístico, que ha demostrado ya importantes impactos negativos sobre la calidad de vida del vecindario.*

*Este modelo, conocido popularmente como “urbanismo a la carta”, socava los principios de planificación estratégica, sostenibilidad y justicia social que deben regir el desarrollo de cualquier ciudad moderna y avanzada. Esto se manifiesta en prácticas como el cambio de uso de suelo dotacional para permitir construcciones turísticas o residenciales de lujo, la recalificación de terrenos a demanda de promotores, abuso de la privatización del patrimonio municipal del suelo, la flexibilización de parámetros urbanísticos en beneficio de grandes proyectos privados o la consolidación de figuras controvertidas como la del agente urbanización, los estudios de ordenación privados o las innovaciones de planeamiento como herramientas para eludir el control público.*

*Este tipo de gestión pervierte el espíritu del PGOU, transforma el planeamiento en un instrumento negociable, y contribuye a agravar problemas estructurales como la especulación inmobiliaria, la pérdida de espacios públicos, el encarecimiento de la vivienda, la turistificación de los barrios y la expulsión de la población residente.*

*Aceptando la propuesta privada de los propietarios privados del Bobby Logan, cuyo interés siempre ha sido y sigue siendo ganar el mayor dinero posible, el alcalde y su equipo de gobierno en lugar de reforzar un modelo de ciudad equilibrado, resiliente y al servicio de la ciudadanía, promueve un modelo desigual, depredador y centrado en la rentabilidad inmediata de unos pocos, beneficiando esos intereses privados.*

*No se puede premiar, además, otorgándoles los privilegios y beneficios que piden con total descaro, a unos propietarios privados que llevan incumpliendo de forma descarada, desde hace 10 años, lo que les obligaba el PGOU a hacer, ya que desde su aprobación en 2011 se les daba cuatro años para desarrollar estos suelos.*

*Es necesario, por tanto, que el Ayuntamiento de Málaga ponga en marcha sus instrumentos urbanísticos para la adquisición de los terrenos del Bobby Logan, ya sea la permuta, la expropiación, o con la fórmula legal más adecuada, que además estaría justificada en los incumplimientos del PGOU por parte de los propietarios privados y el abandono del deber de mantenimiento y conservación adecuados del inmueble.*



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

La titularidad pública de los 2.300 metros cuadrados del Bobby Logan es algo que también llevan años reclamando los colectivos vecinales de la zona Este, como la A.VV. Pedregalejo, o la A.VV. El Palo, para que este espacio calificado actualmente como de equipamiento pueda también conformar un gran pulmón social y cultural para la zona del distrito Este de la ciudad con el fin de desarrollar un proyecto dotacional de nuevos equipamientos públicos para el barrio y para la ciudad.

Hay que tener en cuenta también que estos barrios. Pedregalejo y El Palo, han perdido ya más de 11.000 metros cuadrados de zonas verdes, dotacionales y de uso para equipamiento público respecto a lo previsto en el PGOU de 1983. Y se puede poner como ejemplo la unidad urbanística del antiguo teatro Lope de Vega (actual Bobby Logan) que en el PGOU del 83 el edificio, obra del arquitecto Andrés Escassi de 1962, incluida en la Guía Histórico-Artística de Málaga de Rosario Camacho, contaba con protección arquitectónica, que perdió en el PGOU siguiente, el de 1997.

Las alegaciones de la Asociación de vecinos de Pedregalejo lograron que en el texto refundido del PGOU de 1998 el antiguo Bobby Logan se contemplara como un equipamiento social y tuviera al lado 1.050 metros cuadrados cedidos para zona verde y plaza pública. El techo máximo de edificabilidad era de 1.560 m<sup>2</sup>. En la actual ficha urbanística de esta unidad se detalla que se tiene que recuperar este edificio como un equipamiento de la zona incluyéndose dotacional, deportivo cultural y social.

En ese sentido insistimos en que los barrios de Pedregalejo y El Palo necesitan equipamientos públicos y culturales para salir de la actual oscuridad que existe en esta materia en la zona. Estos barrios, de 45.000 vecinos, están muy congestionados por las edificaciones, donde faltan los espacios libres y equipamientos públicos y culturales. Estos barrios se están apagando tanto social como culturalmente, ya que los ciudadanos no pueden desarrollar actividades en el distrito y se tiene que marchar a otros barrios por la falta de equipamientos.

Es obligación del Ayuntamiento preservar el patrimonio común, defender el planeamiento urbano vigente aprobado democráticamente y garantizar el derecho de la ciudadanía a disponer de espacios para el desarrollo comunitario. Por ello, esta moción propone rechazar dicho cambio de uso y plantear, como alternativa, la adquisición del inmueble por parte del Ayuntamiento de Málaga.

En base a todo lo anterior, proponemos la adopción de los siguientes

## ACUERDOS

1º.- Rechazar la modificación urbanística propuesta a través del instrumento del estudio de ordenación, tramitación o proyecto que implique el cambio de uso del suelo calificado como equipamiento en los terrenos del Bobby Logan (Teatro Lope de Vega) para permitir la construcción de un edificio de uso turístico y/o de oficinas.

2º- Que se mantenga el volumen y uso de equipamiento previsto en el PGOU en los terrenos del Bobby Logan ratificando la vigencia y obligatoriedad del PGOU vigente en lo referente a la calificación de dicho suelo como dotacional destinado para equipamiento, y defender dicha calificación frente a cualquier intento de reclasificación o cambio de uso que no responda al interés general.

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

3º.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga a iniciar todos los trámites necesarios para la adquisición del inmueble, ya sea mediante una permuta, la expropiación u otros instrumentos o mecanismos legalmente previstos, con el fin de garantizar su uso público y dotacional como equipamiento social, cultural o ciudadano en beneficio de los vecinos y vecinas de la zona Este y de la ciudad de Málaga.

4º.- Impulsar un proceso participativo con el vecindario y el tejido asociativo del distrito, para definir de manera conjunta los usos más adecuados del equipamiento, priorizando aquellos que respondan a necesidades sociales, culturales, educativas o deportivas no cubiertas en la zona.

5º.- Instar al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Málaga a iniciar todos los trámites necesarios para la protección del inmueble, exigiendo a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el PGOU y cumplimiento del deber de conservación y mantenimiento frente al abandono actual del inmueble.”

Respecto a la redacción del texto de los Acuerdos inicialmente propuestos, en el transcurso de la sesión, por el Grupo Municipal Socialista se formuló **enmienda de modificación al acuerdo tercero** que fue aceptada por el Grupo proponente de la Moción, quedando por tanto la redacción de dicho acuerdo con la enmienda aceptada del siguiente tenor:

- 3º.- Instar al equipo de gobierno a estudiar con carácter urgente la viabilidad jurídica, técnica y económica de la adquisición pública de los terrenos del Bobby Logan, valorando todas las fórmulas disponibles, con el objetivo de garantizar su uso dotacional conforme al PGOU, y presentando dicho estudio ante el Pleno antes de la finalización del presente ejercicio presupuestario.

### VOTACIÓN

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

- Acuerdo punto 3º.- 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 punto 4º.- Dictaminado **desfavorablemente** con los votos **a favor (4)** del Grupo Municipal Socialista (3) y del Grupo Municipal Con Málaga (1) y los votos **en contra (7)** del Grupo Municipal Popular (6) y del Grupo Municipal Vox (1).
- Acuerdos puntos 1º, 2º y 5º.- Dictaminados **desfavorablemente** con los votos **a favor (5)** del Grupo Municipal Socialista (3), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Con Málaga (1), y los votos **en contra (6)** del Grupo Municipal Popular.



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.

#### PUNTO Nº U.1.- PROPUESTA QUE LA CONCEJALA DELEGADA MOVILIDAD ELEVA AL AYUNTAMIENTO-PLENO CON EL OBJETO DE MODIFICAR LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS Y SERVICIOS, SMASSA.-

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

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c496803ab30196cd9658d500cf?startAt=11143.0>

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

“La Comisión del Pleno, tras declarar por unanimidad la urgencia de este punto, conoció la Propuesta referenciada de 15 de mayo de 2025 que se transcribe a continuación, con omisión del texto de los Estatutos que se inserta en la misma, el cual se incluye al final del presente Dictamen:

*“A la vista de la documentación que obra en el expediente, y como continuidad del cambio en la gestión de SMASSA inicialmente estudiado y aprobado por el Ayuntamiento-Pleno, tras la adquisición de la totalidad del capital social de la empresa por el Ayuntamiento de Málaga, tras los sucesivos informes del Área de Movilidad, de Secretaría General del Pleno, de Intervención General, tras su aprobación por parte del Consejo de Administración de SMASSA, y tras el Informe Jurídico de fecha 15 de mayo de 2025, de corrección de error material, propongo a este Ayuntamiento-Pleno la adopción de los siguientes*

#### **ACUERDOS**

**Primero.** *Aprobar la Modificación de Estatutos de la Sociedad Municipal de Aparcamientos y Servicios, SMASSA, que se adjunta.*

**Segundo.** *Elevar a Junta General de la Sociedad Municipal de Aparcamientos y Servicios, SMASSA la aprobación de la presente modificación de sus estatutos.”*



## 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 **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 la Modificación de Estatutos de la Sociedad Municipal de Aparcamientos y Servicios, SMASSA, que se adjunta.

**Segundo.** Elevar a Junta General de la Sociedad Municipal de Aparcamientos y Servicios, SMASSA la aprobación de la presente modificación de sus estatutos.

### ESTATUTOS - SOCIEDAD MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS Y SERVICIOS, SMASSA

#### INDICE

#### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.- Denominación de la Sociedad
- Artículo 2.- Objeto Social
- Artículo 3.- Duración de la Sociedad
- Artículo 4.- Domicilio de la Sociedad

#### TÍTULO II CAPITAL SOCIAL

- Artículo 5.- Capital Social

#### TÍTULO III DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

##### Capítulo I De Los Órganos de Gobierno y Administración de La Sociedad

- Artículo 6.- Órganos de Gobierno y Administración de la Sociedad

##### Capítulo II De la Junta General

- Artículo 7.- La Junta General
- Artículo 8.- Asistencia a la Junta General
- Artículo 9.- Funcionamiento, convocatoria, citación, constitución y adopción de acuerdos de la Junta General
- Artículo 10.- Competencia de la Junta General
- Artículo 11.- Acta de la Junta General



### **Capítulo III Del Consejo de Administración**

- Artículo 12.- El Consejo de Administración
- Artículo 13.- Presidencia del Consejo de Administración
- Artículo 14.- Composición del Consejo de Administración
- Artículo 15.- Duración del cargo de consejero
- Artículo 16.- Secretario/a del Consejo de Administración
- Artículo 17.- Convocatoria del Consejo de Administración
- Artículo 18.- Constitución del Consejo de Administración y adopción de acuerdos
- Artículo 19.- Actas del Consejo de Administración
- Artículo 20.- Funciones del Consejo de Administración

### **Capítulo IV El/La Director/a Gerente**

- Artículo 21.- Nombramiento del/la Director/a - Gerente
- Artículo 22.- Funciones del/la Director/a - Gerente

## **TÍTULO IV DEL RÉGIMEN FINANCIERO**

---

- Artículo 23.- Ejercicio Social
- Artículo 24.- Previsiones de Gastos e Ingresos
- Artículo 25.- Cuentas Anuales

## **TÍTULO V DE LA EXTINCIÓN Y DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD**

---

- Artículo 26.- Extinción y Disolución de la Sociedad

## **TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **ARTICULO 1.- DENOMINACION DE LA SOCIEDAD**

- 1) Sociedad mercantil local de capital íntegramente municipal, con la forma de sociedad anónima y accionista único, bajo la denominación de SOCIEDAD MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS Y SERVICIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL tras dejar de ser sociedad de capital mixto junto a sus anteriores socios privados como consecuencia de acuerdo plenario del Ayuntamiento de Málaga (sesión día 04/11/2025, punto nº 19).
- 2) Como sociedad mercantil local, y de conformidad con la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, la SOCIEDAD MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS Y SERVICIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL, se registrará por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias en las que sea de aplicación la normativa patrimonial, presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, sin perjuicio de lo señalado en la legislación que resulte expresamente aplicable como garantía de los intereses públicos afectados, y por los presentes estatutos.

### **ARTICULO 2.- OBJETO SOCIAL**



Constituye el objeto social de la sociedad:

- 1) La promoción y construcción de edificios de aparcamientos en el término municipal, así como la venta cuando procediese, concesión o alquiler y la explotación y administración directa o indirecta de éstos y el arrendamiento de los locales que resultaran de la construcción.
- 2) La gestión de los Sectores de Aparcamiento Regulado en las zonas que se marquen por la Delegación que en cada momento ostente las competencias en materia de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de conformidad con la Ordenanza Reguladora. La gestión de los Sectores de Aparcamiento Regulado (SARE) en las zonas marcadas por la Delegación que en cada momento ostente las competencias en materia de Movilidad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de conformidad con la Ordenanza Reguladora. Esta gestión comprenderá el control, inspección, asistencia, mantenimiento y auxilio en la recaudación, así como la coordinación con la Tesorería Municipal y del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria y otros Servicios del Excmo. Ayuntamiento de Málaga conforme a las instrucciones que se dicten a tal efecto para la gestión y la recaudación de dicho servicio.
- 3) La elaboración de análisis, estudios y proyectos relacionados con la movilidad, tráfico, aparcamientos y transportes.
- 4) La colaboración en la acción material de la retirada de vehículos indebidamente estacionados en la vía pública, y su traslado al depósito municipal, así como en la utilización de aparatos inmovilizadores de vehículos en las referidas vías, de acuerdo con las órdenes y las instrucciones de la Policía Local y, de conformidad con las Ordenanzas municipales.
- 5) La gestión, ejecución y mantenimiento de la señalización viaria relacionada con los sectores de aparcamiento regulado y aparcamientos municipales.
- 6) La colaboración con la Policía Local en la retirada y depósito de vehículos abandonados, desechos y residuos urbanos, así como la gestión directa para el desguace y enajenación de las chatarras provenientes de dichos vehículos o residuos. Todo ello de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.
- 7) La actividad de gestor de cargas del sistema para la realización de servicios de recarga energética conforme al Real Decreto 647/2011, de 9 de mayo, por el que se regula la actividad de gestor de cargas del sistema para la realización de servicios de recarga energética.

### **ARTICULO 3.- DURACION DE LA SOCIEDAD**

La sociedad se constituye por tiempo indefinido.

### **ARTICULO 4.- DOMICILIO DE LA SOCIEDAD**

La empresa tiene su domicilio social en Málaga, Plaza Jesús el Rico, 2,29012.

Mediante acuerdo del Consejo de Administración, podrán autorizarse cambios de la sede social dentro del término Municipal de Málaga, y establecerse, así mismo, las sucursales, agencias o delegaciones que se estimen precisas para el desarrollo de la actividad de la Empresa en el municipio.

## **TITULO II DEL CAPITAL SOCIAL**

### **ARTICULO 5.- CAPITAL SOCIAL**



- 1) El Capital Social es de treinta y cuatro millones cuatrocientos ochenta mil euros (34.480.000 €) y se encuentra totalmente desembolsado.
- 2) Sin que se integre en el capital social, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga ha transmitido a la sociedad, en régimen de prestación accesoria retribuida, la concesión administrativa del Dominio Público Local sito en C/ Salitre, concesión, cuyo contenido se especifica en el Pliego de Condiciones Regulador de la Concesión administrativa, por un período de cincuenta años. La Sociedad Municipal de Aparcamientos y Servicios, S.A. ha abonado al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en concepto de canon de la concesión, la cantidad de TRES MILLONES CIENTO UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y SEIS CENTIMOS.

### **TITULO III DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD.**

#### **CAPITULO I De los Órganos de Gobierno y administración de la Sociedad**

##### **ARTICULO 6.ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD**

La dirección y administración de la Sociedad Municipal estará a cargo de los siguientes órganos:

- 1.- La Junta General
- 2.- El Consejo de Administración
- 3.- El/la Director/a - Gerente.

#### **CAPITULO II De la Junta General**

##### **ARTICULO 7.- LA JUNTA GENERAL**

La Junta General estará constituida por la Corporación en Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y tendrá las atribuciones y facultades que la ley determine. Las reuniones de la Junta podrán ser ordinarias y extraordinarias.

La Corporación Municipal, constituida en Junta General, es el órgano supremo de la sociedad. Estará presidida por el Excmo./a Señor/a Alcade/sa de Málaga o en quien delegue la presidencia del Pleno y será Secretario/a él/la que lo sea del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga

##### **ARTICULO 8.- ASISTENCIA A LA JUNTA GENERAL**

A la Junta General asistirán, con voz y sin voto, aquellos miembros del Consejo de Administración que no formen parte de la misma, así como el Director/a Gerente.

Podrán ser invitadas otras personas cuando sea de interés para la buena marcha de los asuntos de la sociedad.

##### **ARTICULO 9.- FUNCIONAMIENTO, CONVOCATORIA, CITACIÓN CONSTITUCION Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL.**

El Pleno de la Corporación Municipal se constituirá como Junta General de la sociedad. Por tanto, todo lo relacionado con su funcionamiento, convocatoria, constitución y adopción de acuerdos habrá de regirse por lo establecido en la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y el Reglamento Orgánico del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, así como la Ley de Sociedades de Capital.

##### **ARTÍCULO 10.- COMPETENCIA DE LA JUNTA GENERAL**

La Corporación, constituida en Junta General, tendrá las siguientes facultades:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

- a) Designar los/as vocales del Consejo de Administración, así como acordar su renovación o ratificación en los casos en que así proceda, así como su separación.
- b) Aumentar o disminuir el capital social.
- c) Modificar los estatutos sociales.
- d) Emitir obligaciones.
- e) Aprobar las cuentas anuales y la aplicación del resultado y aprobarla gestión social.
- f) Designar los auditores de cuentas.
- g) Crear la página web corporativa.
- h) Adquirir por la sociedad bienes a título oneroso, dentro de los dos primeros años contados desde el comienzo de sus operaciones, siempre que su importe sea, al menos, de la décima parte del capital social.
- i) Adquirir, enajenar o aportar a otra sociedad activos esenciales, entendiéndose que tienen este carácter cuando el importe de la operación supere el veinticinco por cien del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado.
- j) Modificar los estatutos sociales, excepto el cambio del domicilio social.
- k) Ejercer la acción social de responsabilidad contra los consejeros, así como decidir sobre la transacción o la renuncia.
- l) Llevar a cabo la transformación, fusión, escisión, así como la cesión global de activo y pasivo de la sociedad.
- m) Disolver la sociedad.
- n) En su caso, nombrar y revocar a los liquidadores y aprobar el balance final de liquidación de la sociedad.
- ñ) Las demás que la Ley de Sociedades de Capital atribuye a la junta general.

#### **ARTÍCULO 11.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL**

De cada reunión de la Junta General se levantará un acta, en la que constarán todas las circunstancias exigidas por la legislación aplicable, inscribiéndose en el correspondiente libro.

El acta de la junta general podrá ser aprobada por la propia junta a continuación de haberse celebrado esta. El acta podrá ser aprobada también, dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos interventores conforme a lo previsto por Ley.

Los acuerdos adoptados tendrán validez desde la fecha de su aprobación, sin perjuicio de la fecha de aprobación del acta correspondiente.

Las Juntas Generales se celebrarán en el día señalado por la convocatoria, pero podrán ser prorrogadas sus sesiones uno o más días consecutivos.

#### **CAPITULO III. Del Consejo de administración**

---

#### **ARTICULO 12.- EL CONSEJO DE ADMINISTRACION**

Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

La sociedad será administrada y regida por un Consejo de Administración, el cual tiene plenitud de facultades sin más limitaciones que las reservadas por la ley o estos estatutos, a la Junta General.

Las facultades señaladas como de competencia del Consejo de Administración podrán ser parcialmente delegadas por éste en el Presidente/a o consejeros/as delegados/as, excepto las señaladas en las letras b), c), f) y h) del artículo 20 de los presentes estatutos. Todo ello sin perjuicio de los apoderamientos, generales o especiales, que el Consejo pueda conferir a cualquier persona.

### **ARTÍCULO 13.- PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

La Presidencia del Consejo de Administración recaerá, en el /la Concejál /la Delegada del Área de Movilidad a la que se adscribe la función tutela de esta empresa de titularidad municipal.

El/La Presidente/a es el/la máximo/a responsable del eficaz funcionamiento del Consejo de Administración. Además de las facultades otorgadas por la ley y los presentes estatutos o el reglamento de funcionamiento, de aprobarse, tendrá las siguientes:

- a) Convocar y presidir las reuniones del Consejo de Administración.
- b) Fijar el orden del día de las reuniones y dirigir las discusiones y deliberaciones.
- c) Velar por que los/as consejeros/as reciban, con carácter previo, la información suficiente para deliberar sobre los puntos del orden del día.
- d) Estimular el debate y la participación activa de los/as consejeros/as durante las sesiones, salvaguardando su libre toma de posición.
- e) Velar por el cumplimiento de los acuerdos adoptados en el seno del Consejo.
- f) La representación superior de la sociedad, suscribiendo, en su nombre, por sí o mediante delegación, otorgada en forma, contratos y sus condiciones, escrituras, pólizas, y en general, cualesquiera documentos que formalicen y ejecuten los actos emanados de los órganos de decisión societarios, en el ejercicio de sus respectivas competencias.
- g) Recibir notificaciones del socio único.
- h) Proponer, al Consejo de Administración, el nombramiento del/de la Directora/a Gerente o del/de la Consejero/a Delegado/a.
- i) Firmar las actas de las sesiones del Consejo de Administración, junto al/la Secretario/a.
- j) Validar las certificaciones expedidas por Secretario/a.

### **ARTÍCULO 14.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Los/Las Consejeros/as serán designados libremente por la Junta General entre personas especialmente capacitadas. Su número no excederá de quince, ni será inferior a tres, siempre según lo que disponga el acuerdo de clasificación de las entidades del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, una vez sea clasificada la sociedad.

Los miembros de la Corporación podrán formar parte del Consejo de Administración, de acuerdo con la normativa aplicable. Como Consejeros/as, se regirán en cuanto a incapacidades e incompatibilidades por la normativa vigente de aplicación a tal efecto.

**Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad**  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

A propuesta del Presidente/a, podrán nombrarse por la Junta General varios/as vicepresidentes/as, en orden sucesivo, que ejercerán las funciones que en ellos/as delegue el/la Presidente/a, y en todo caso, le sustituirán como Presidente/a del Consejo de Administración en el supuesto de ausencia o enfermedad.

El cargo de Consejero/a será renunciable, revocable, reelegible y no remunerado. Los Consejeros/as desempeñarán sus cargos con la diligencia de un ordenado/a empresario/a y de un/a representante leal y deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial, aún después de cesar en sus funciones.

Responderán, frente a la sociedad, frente al Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga y a los acreedores por los daños causados por malicia, abusos de facultades o negligencia grave, en el cumplimiento de sus deberes. Estarán exentos de responsabilidad quienes hayan votado expresamente en contra de los acuerdos que hubiesen causado daño.

La acción para exigir responsabilidades a los/las Consejeros/as se regulará por los preceptos de la Ley de Sociedades de Capital.

Asistirán a las sesiones del Consejo, a criterio de la Presidencia, con voz pero sin voto, el/la Directora/a Gerente y el/la titular de la Concejalía, área u órgano equivalente del excelentísimo Ayuntamiento a la que se adscriba la sociedad.

Así mismo, asistirán dos representantes del Comité de Empresa, con voz y sin voto, cuando exista, en el orden del día, asuntos laborales o relacionados con los trabajadores.

**ARTÍCULO 15.- DURACIÓN DEL CARGO DE CONSEJERO/A**

La duración del cargo de Consejero/a será de cuatro años, si bien cesarán automáticamente al constituirse una nueva Corporación quedando en funciones hasta la nueva designación.

Además, de las causas de cese de los/las Consejeros/as previstas en la normativa vigente, cesarán automáticamente quienes, habiendo sido designados en su calidad de miembros de la Corporación, perdieran tal condición en el transcurso del mandato corporativo. En cualquier caso, cuando algún vocal cese en su cargo, la persona designada para sustituirlo/a será nombrada por la junta general, por el período de tiempo que al sustituido/a le quedara por cumplir.

**ARTÍCULO 16.- SECRETARIO/A DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

El Consejo de Administración designará a un/a Secretario/a y, en su caso, a uno/a o varios/as vicesecretarios/as, que podrán o no ser Consejeros. El mismo procedimiento se seguirá para acordar los ceses.

El/La Secretario/a debe desempeñar, además de las previstas en la normativa vigente, las siguientes funciones:

- a) Conservar la documentación del Consejo de Administración, dejar constancia en los libros actas del desarrollo de las sesiones y dar fe de su contenido y de las resoluciones adoptadas.
- b) Velar por que las actuaciones del Consejo de Administración se ajusten a la normativa aplicable y sean conformes con los estatutos sociales y demás normativa interna.
- c) Asistir al/la Presidente/a para que los Consejeros reciban la información relevante para el ejercicio de su función con la antelación suficiente y en el formato adecuado

**ARTÍCULO 17.- CONVOCATORIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

El Consejo de Administración será convocado por el/la Presidente/a o quien haga sus veces. Como mínimo se reunirá con carácter ordinario una vez por trimestre, con carácter extraordinario y/o con carácter extraordinario y urgente con una antelación mínima de 24 horas. Asimismo, los/las Consejeros/as que constituyan, al menos, un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, si, previa petición al/la Presidente/a, este/a, sin causa justificada, no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

Las sesiones se realizarán en el domicilio social de la sociedad o en el lugar que acuerde el Consejo. Las convocatorias deberán contener o acompañar el orden del día, y llegar a poder, de cada Consejero/a, con dos días hábiles de antelación, salvo cuando se trate de sesiones extraordinarias y urgentes que no quedarán sujetas a plazo alguno.

Cuando así lo considere la Presidencia o vicepresidente o una tercera parte de los consejeros las sesiones del Consejo de Administración podrán realizarse telemáticamente.

#### **ARTÍCULO 18.- CONSTITUCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS**

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales.

La representación se otorgará por escrito y se facilitará al/la Secretario/a con carácter previo al inicio de la sesión, debiendo otorgarse, necesariamente, en otro Consejero, si bien ninguno de ellos podrá tener más de dos representaciones.

Los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros presentes o representados, concurrentes a la sesión, sin perjuicio de otras mayorías requeridas por la normativa vigente. En caso de empate, decidirá el voto de calidad del/la Presidente/a o de quien haga sus veces.

#### **ARTÍCULO 19.- ACTAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Las actas del Consejo se extenderán en el libro especial destinado al efecto, y serán firmadas por el/la Presidente/a y el/la Secretario/a. Las certificaciones de los acuerdos serán expedidas por el/la Secretario/a con el visto bueno del/la Presidente/a.

#### **ARTÍCULO 20.- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

El Consejo de Administración está investido de los poderes más amplios para dirigir, administrar, disponer de los bienes de la sociedad, pudiendo celebrar toda suerte de actos y contratos, aunque entrañen enajenación o gravamen de inmuebles, afianzamiento de negocios ajenos o transacción, sin limitación alguna, salvo los actos que, por la ley o estos estatutos se reservan, expresamente, a la junta general.

Con mero carácter enunciativo y sin que ello implique una restricción de sus facultades, tendrá el Consejo las siguientes funciones:

- a) Las competencias como órgano de contratación.
- b) Nombrar y separar de su puesto al/la Director/a Gerente.
- c) Autorizar préstamos y otras operaciones crediticias que puedan ser necesarios para el desarrollo de las actividades que se le encomienden a la sociedad, a suscribir con cualquier organismo o entidad pública o privada. Los préstamos o endeudamiento a solicitar a largo plazo requieren la previa autorización del Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga.



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

- d) Entablar las acciones y reclamaciones que estime oportunas, así como para transigir o desistir de las mismas.
- e) Ejecutar o hacer cumplir los acuerdos de la Junta General.
- f) Aprobar los convenios colectivos celebrados entre el personal y la sociedad.
- g) Aprobar los estados anuales de previsión de ingresos y gastos, así como los planes anuales de inversión y financiación con la antelación suficiente para que puedan ser aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga dentro de los plazos. De igual modo, formular, dentro del primer trimestre de cada año, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación de resultados, para someterlos al conocimiento y aprobación de la Junta General.
- h) Desarrollar la gestión económica de la sociedad, conforme a los estados anuales de previsión de ingresos y gastos y los planes anuales de inversión y financiación, así como rendir cuentas a la junta general de las operaciones efectuadas en cada ejercicio económico.
- i) Resolver sobre toda clase de materias cuya competencia no está atribuida por estos Estatutos a otros órganos societarios.
- j) Ejercer todas las atribuciones que se desprenden de estos estatutos y de los acuerdos que adopte la junta general, así como atender en todo aquello que afecte a la marcha de la sociedad, cuya administración se le encomienda.

#### **CAPITULO IV.- El/La director/a Gerente**

---

##### **ARTÍCULO 21.- NOMBRAMIENTO DEL/LA DIRECTOR/A GERENTE**

1. La persona titular de la Gerencia será nombrada y cesada por el Consejo de Administración a propuesta de la Presidencia del mismo, entre personas con acreditada solvencia, idoneidad y competencia para el cargo.
2. La relación laboral se formalizará por escrito mediante un contrato especial de trabajo del personal de alta dirección.
3. Las retribuciones a fijar en los contratos de alta dirección del sector público local se clasifican en básicas y complementarias, debiendo cumplir los límites del acuerdo de clasificación:
  - a) Las retribuciones básicas lo serán en función de las características de la entidad e incluyen la retribución mínima obligatoria asignada a cada máximo responsable, directivo o personal contratado.
  - b) Las retribuciones complementarias, comprenden un complemento de puesto y un complemento variable. El complemento de puesto retribuiría las características específicas de las funciones o puestos directivos y el complemento variable retribuiría la consecución de unos objetivos previamente establecidos.

##### **ARTICULO 22.- FUNCIONES DEL/DE LA DIRECTOR/A GERENTE**

El/la Director/a Gerente de la Sociedad actuará con las facultades que a continuación se detallan, y con aquéllas que, de forma específica, le sean delegadas por el Consejo de Administración en cada caso. Esta actuación se desarrollará en el ámbito de los intereses públicos que gestiona la Administración Municipal.

Con mero carácter enunciativo, y sin perjuicio de las facultades indelegables del Consejo de Administración, ejercerá el/la Director/a Gerente las siguientes funciones:



Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad  
Sesión ordinaria 05/25 de 19 de mayo de 2025

- 1) Cumplir y hacer cumplir fielmente los acuerdos del Consejo de Administración.
- 2) Presentar anualmente a la aprobación del Consejo de Administración, un Plan de Dirección que comprenda los posibles Objetivos Generales de la Sociedad, Planes de Explotación, Tesorería e Inversiones.
- 3) Proponer al Consejo de Administración los recursos físicos y financieros necesarios para el cumplimiento exacto del Plan de Dirección.
- 4) Informar a los Consejeros/as, en las respectivas sesiones del Consejo, sobre el estado de cumplimiento del Plan de Dirección, y en general de la marcha de la sociedad.
- 5) Adoptar cuantas determinaciones estime oportunas para la dirección de la Empresa, dando cuenta según proceda al Consejo de Administración, Presidente/a o Consejeros Delegados.
- 6) Requerir los asesoramientos técnicos que sean necesarios, en cada ocasión, para la marcha normal de la empresa, con arreglo a los preceptos legales en vigor.
- 7) Ejercer la jefatura inmediata de todos los servicios de la Empresa, así como la de todas sus dependencias, inspeccionando, fiscalizando y vigilando la actividad de los mismos, sin perjuicio de las funciones de control que correspondan al Presidente/a
- 8) Ejercer la jefatura directa e inmediata de todo el personal al servicio de la Sociedad, nombrando y separando el personal de plantilla, incluyendo los Subdirectores, señalando sueldos y emolumentos, y concediendo los premios o imponiendo las sanciones que estime procedentes, informando de ello al Presidente/a.
- 9) Dar cuenta al Consejo de Administración de las incidencias vinculadas con el Personal Directivo de la SMASSA.
- 10) Representar a la empresa en la realización de los actos jurídicos propios de su competencia o en aquellos que le hayan sido autorizados.
- 11) Suscribir contratos de toda naturaleza necesarios para la consecución de los fines sociales hasta una cuantía máxima cada uno de 30.050'61 de euros, ordenando los pagos de los mismos, así como los suscritos por el/la Presidente/a o Consejo de Administración
- 12) Ordenar todos los pagos relativos a la remuneración del personal, así como los correspondientes a la Seguridad Social y otros Organismos o Entes Públicos Estatales, Autonómicos o Locales.
- 13) Reclamar todas las cantidades debidas a la Sociedad, tanto de particulares como de entidades públicas sin limitación de cantidad, para ingresarlas en la Caja de la Sociedad, pudiendo otorgar respecto a ellas recibos, saldos y cartas de pago.
- 14) Abrir, disponer y cancelar cuentas corrientes y constituir y retirar imposiciones en Entidades Financieras, señalando las autorizaciones mancomunadas para la disposición de fondos.
- 15) En caso urgente o peligro inminente de daño grave e irreparable para la Sociedad, podrá llevar a cabo, bajo su responsabilidad personal, los actos que fueran necesarios dando cuenta inmediatamente al Presidente/a del Consejo de Administración.
- 16) Otorgar poderes, tanto para pleitos, como los necesarios para el normal desarrollo de la actividad.



- 17) La coordinación con la Tesorería Municipal y con el Organismo Autónomo de Gestión Tributaria y otros Servicios del Excmo. Ayuntamiento de Málaga del ejercicio de las funciones de gestión y auxilio en la recaudación de acuerdo a la normativa municipal que se establezca para el aprovechamiento de los Sectores de Aparcamiento Regulado (SARE) cumpliendo y haciendo cumplir las instrucciones que puedan dictarse desde los citados órganos para ello.

## **TITULO IV REGIMEN FINANCIERO**

### **ARTICULO 23.- EJERCICIO SOCIAL**

El ejercicio económico comenzará el primer día de enero y terminará el 31 de Diciembre de cada año.

### **ARTICULO 24.- PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS**

A los efectos de su inclusión con el Presupuesto General del Ayuntamiento cada año, la Sociedad remitirá a aquél sus previsiones de gastos e ingresos, así como los programas anuales de actuación, inversiones y financiación para el ejercicio siguiente

### **ARTICULO 25.- CUENTAS ANUALES**

- 1) Los/las Consejeros/as de la Sociedad formularán en los primeros tres meses de ejercicio, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación de resultados, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidado.
- 2) Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, un estado que refleje los cambios en el patrimonio neto del ejercicio, un estado de flujos de efectivo y la memoria. Estos documentos, que forman una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad, de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y con lo previsto en el Código de Comercio. La estructura y contenido de los documentos que integran las cuentas anuales se ajustará a los modelos aprobados reglamentariamente.
- 3) Como deber de información se incluirán de forma expresa en la memoria de sus cuentas anuales el período medio de pago a proveedores y se publicará en la página web.
- 4) Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser firmados por todos los/las Consejeros/as. Si faltara la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falte, con expresa indicación de la causa.
- 5) Los auditores de cuentas dispondrán, como mínimo, del plazo de un mes a partir de que le fueren entregadas las cuentas por los administradores para presentar su informe. Si como consecuencia de esto, los/las Consejeros/as se vieran obligados a alterar las cuentas anuales, los auditores habrán de ampliar dicho informe sobre los cambios producidos.
- 6) Aprobadas las cuentas, se presentará para su depósito en el Registro Mercantil certificación de los acuerdos de la Junta General de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación del resultado, a las que se adjuntará un ejemplar de cada una de dichas cuentas, así como del informe de gestión y del informe de los auditores.



## TITULO V DE LA EXTINCIÓN Y DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD

### ARTICULO 26.- EXTINCION Y DISOLUCION DE LA SOCIEDAD.

Acordada la disolución y liquidación anticipada de la Sociedad, revertirán a los accionistas su activo y pasivo en la forma legal que corresponda.”

### 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 tres minutos del día al comienzo citado, levantándose de lo tratado y acordado la presente Acta de la que, como Secretario, doy fe.

Vº Bº:  
**LA PRESIDENTA,**  
**Carmen Casero Navarro**

**EL SECRETARIO DELEGADO DE LA COMISIÓN DEL PLENO DE URBANISMO, MOVILIDAD Y SEGURIDAD**, por Encomienda de la Secretaría General del Pleno en virtud de la Resolución nº 2024/8338, del Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de fecha 12 de junio de 2024. (BOP de Málaga nº 130 de fecha 05 de julio de 2024).  
**Juan Ramón Orense Tejada**

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta acta fue aprobada en la sesión ordinaria 06/2025 de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Movilidad y Seguridad celebrada el 16 de junio de 2025.